

PEPRI DE SANTA FAZ

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y
REFORMA INTERIOR DE SANTA FAZ



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Concejalía de Urbanismo
Servicio de Planeamiento



ÍNDICE

| | |
|--|----|
| 1. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN..... | 1 |
| 2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS..... | 6 |
| 3. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE..... | 12 |
| 3.1. ÁMBITO TERRITORIAL..... | 12 |
| 3.1.1. LOCALIZACIÓN. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO..... | 12 |
| 3.1.2. MEDIO FÍSICO..... | 12 |
| 3.1.3. RIESGOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES..... | 14 |
| 3.1.4. MEDIO BIÓTICO..... | 16 |
| 3.1.5. MEDIO PATRIMONIAL..... | 17 |
| 3.1.6. MEDIO SOCIOECONOMICO..... | 21 |
| 3.2. UNIDADES DE PAISAJE..... | 22 |
| 3.2.1. CARACTERIZACIÓN DE LA UNIDAD DE PAISAJE DEL NÚCLEO URBANO DE SANTA FAZ..... | 23 |
| 3.3. RECURSOS DE PAISAJE..... | 32 |
| 4. ANÁLISIS VISUAL..... | 36 |
| 4.1. RECORRIDOS ESCÉNICOS..... | 38 |
| 4.1.1. RECORRIDOS PARA LA VISUALIZACIÓN EXTERNA DEL CONJUNTO..... | 38 |
| 4.1.2. RECORRIDOS URBANOS INTERNOS..... | 43 |
| 4.2. PUNTOS DE OBSERVACIÓN..... | 47 |
| 4.2.1. PUNTOS PARA LA VISUALIZACIÓN EXTERNA DEL CONJUNTO..... | 48 |
| 4.2.2. PUNTOS DE OBSERVACIÓN INTERNOS..... | 50 |
| 5. VALORACIÓN DEL PAISAJE..... | 51 |
| 5.1. VALORACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE..... | 51 |



| | |
|---|----|
| 5.2. VALORACIÓN DE LOS RECURSOS DE PAISAJE..... | 51 |
| 5.3. VALORACIÓN DE LA FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA..... | 51 |
| 5.4. VALORACIÓN DE LA FRAGILIDAD VISUAL..... | 52 |
| 6. RELACIÓN CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS..... | 52 |
| 7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DE LA PROPUESTA..... | 56 |
| 7.1. SÍNTESIS DE ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECIAL..... | 56 |
| 7.1.1 ZONA DE ORDENACIÓN A..... | 56 |
| 7.1.2. NHT: CATALOGACIÓN-PROTECCIÓN Y PROPUESTAS DE SUSTITUCIÓN. ALZADOS NORMATIVOS..... | 57 |
| 7.1.3. ZONA DE ORDENACIÓN B..... | 61 |
| 7.2. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA: IMPORTANCIA Y MAGNITUD DE LOS EFECTOS EN EL PAISAJE..... | 63 |
| 7.2.1 ZONA DE ORDENACIÓN A..... | 63 |
| 7.2.2. NHT: CATALOGACIÓN-PROTECCIÓN Y PROPUESTAS DE SUSTITUCIÓN. ALZADOS NORMATIVOS..... | 64 |
| 7.2.3. ZONA DE ORDENACIÓN B..... | 65 |
| 7.3. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN..... | 66 |
| 7.3.1 ZONA DE ORDENACIÓN A..... | 67 |
| 7.3.2. NHT: CATALOGACIÓN-PROTECCIÓN Y PROPUESTAS DE SUSTITUCIÓN. ALZADOS NORMATIVOS..... | 67 |
| 7.3.3. ZONA DE ORDENACIÓN B..... | 68 |
| 8. PLANOS | |
| EIP 01 ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL | |
| EIP 02 UNIDAD DE PAISAJE | |
| EIP 03 RECURSOS PAISAJÍSTICOS | |
| EIP 04 RECORRIDOS Y PUNTOS DE OBSERVACIÓN | |
| EIP 05 PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL | |

1. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

La redacción del presente Plan Especial da respuesta al requerimiento de la “Comisión Específica de Protección del Caserío y del Entorno de la Santa Faz”, creada por el Pleno del Ayuntamiento, en la sesión ordinaria celebrada el día 24 de noviembre de 2016, tras la polémica surgida por la concesión de una licencia para estación de suministro junto a la rotonda de acceso al núcleo urbano de Santa Faz. Se enmarca dentro de las iniciativas y de la política general que, en los últimos años y en respuesta a la creciente preocupación por la preservación y protección del patrimonio y la rehabilitación urbana, está llevando a cabo la Administración, en cumplimiento de la legislación vigente en materia de patrimonio.

ALCANCE, ÁMBITO

El ámbito de este Plan Especial mantiene la delimitación del APD/14 ajustándose a la realidad existente, tras haberse realizado en este periodo de tiempo, algunas obras de urbanización de los viales que lo delimitan. El ámbito comprende una superficie de 83.727 m² siendo sus límites los siguientes:

- Norte: calle Antonio Ramos Carratalá limitando con la parcela de la Fundación San Rafael.
- Sur: carretera de Denia (N-332)
- Este: calle Barranquet, calle Verónica y término municipal de San Juan.
- Oeste: Barranco del Juncaret y calle Antonio Ramos Carratalá.



--- Ámbito del Plan Especial.
--- Ámbito NHT.

PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA

Existe una necesidad de crear un marco de protección para el núcleo histórico de Santa Faz. La preocupación por la paulatina pérdida de las características de interés de la zona, la disminución de residentes y su degradación urbana, así como el tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan Especial de desarrollo del APD/14 que lo regula y los nuevos principios de recuperación de las ciudades históricas, hacen necesario el estudio del ámbito y la adopción de las medidas necesarias para garantizar la protección desde la perspectiva actual, justificando la revisión de los instrumentos de planeamiento actualmente vigentes. El PERI en vigor, ha quedado obsoleto tras la aparición de nuevos marcos normativos en lo que respecta a la protección de los BIC y BRL y a los elementos catalogados desde el punto de vista cultural, paisajístico y natural que establecía la LOTUP.

Dentro del ámbito se distinguen tres zonas con una problemática distinta (ver plano de ordenación O.4):

- Zona de ordenación A.

Corresponde al área de suelo desarrollada en las ampliaciones del núcleo urbano, a finales del s. XX y principios del s. XXI (UA I y UA III), donde la edificación residencial que preveía el planeamiento aprobado se ha consolidado.

Como ya se ha dicho anteriormente, muchos de los puntos que marcaba el anterior PERI, no se han seguido. La nueva tipología de edificación desvirtúa la percepción del NHT, la composición y acabados de las fachadas de estos nuevos edificios, en general, no corresponden a los acabados tradicionales, apareciendo ladrillo cara vista, terrazas y huecos de gran tamaño, así como cubiertas planas.

En el ámbito de la UA I, se plantearon edificaciones de viviendas en manzana cerrada de tres alturas adosadas a las viviendas del caserío, con cubierta inclinada. En la actualidad se han construido edificios de cuatro plantas, contando con cinco en los casetones de las escaleras de acceso a las azoteas, que superan claramente la altura de las viviendas del caserío, compitiendo en altura con los elementos protegidos (Torre de Santa Faz y la cúpula del templo del Monasterio), y distorsionando la vista del conjunto del NHT desde la plaza de Luis Foglietti.



Imagen de las traseras de las nuevas edificaciones desde la plaza de Luis Foglietti.

Dentro de la UA I, tras licencia aprobada en 1996, se construyó una urbanización de viviendas, con entrada desde la calle Vicente Rocamora Onteniente. Al igual que en el caso anterior, esta urbanización cuenta con cuatro alturas. Se encuentra sobreelevada de la rasante natural del terreno la altura de una planta, la cual es aprovechada para crear una zona de aparcamiento, evitando la creación de un aparcamiento subterráneo, pero que obliga a crear un muro de contención que distorsiona la visual del NHT en el eje principal de acceso al barrio.



Imagen del muro de contención de la nueva urbanización en el acceso al núcleo urbano. Como fondo de perspectiva se encuentra el Monasterio, oculto tras las edificaciones de cuatro alturas.

En el interior de la UA I, existe una parcela dotacional donde se preveía construir un colegio. En la actualidad existen unas pistas deportivas con un módulo de vestuarios y una edificación para la asociación de vecinos.

En el ámbito de la UA III, que como ya se ha dicho anteriormente corresponde a los edificios construidos en calle Verónica, calle compartida con el término municipal de San Juan, se han construido edificios de viviendas, que al igual que en los casos descritos anteriormente, cuentan con cuatro plantas, superando la altura máxima permitida. Sus plantas de sótano quedan descubiertas totalmente al nivel de la explanada, desvirtuando la imagen del conjunto que se protege.



Imagen desde la Explanada de las viviendas sitas en calle Verónica.

- NHT (Núcleo Histórico Tradicional).

Comprende el núcleo histórico tradicional de Santa Faz.

Como ya se ha comentado, las edificaciones del caserío ha sufrido una continua serie de intervenciones que hacen que pocas viviendas conserven su lenguaje original.

Encontramos alteraciones del parcelario tradicional debido a las agregaciones de viviendas y distorsiones o cambios en la tipología típica de las construcciones del caserío. Hay casos de edificaciones que han sido sustituidas y agregadas, apareciendo edificios de viviendas colectivas allí donde antes había viviendas unifamiliares en parcelas de pequeño tamaño.

Se ha perdido la línea de alero; muchos propietarios, en contra de lo fijado en el PERI APD/14, han transformado las cubiertas inclinadas de teja curva en cubiertas planas. Aparecen edificios en los que se han realizado ampliaciones en altura, contando en algún caso con cuatro plantas a pesar de que en el PERI APD/14 se limitaban a tres.

La fisonomía de las viviendas se encuentra, en general, alterada. En algunas fachadas, aún se pueden encontrar elementos del s. XVIII, como son las barandillas de los balcones reutilizados, pero lo que más abundan son elementos impropios como carpinterías de aluminio, acabados a base de revocos, aplacados y ladrillo visto, y todo tipo de transformaciones de huecos de fachada. Esto sucede en gran medida en las calles San Diego y Barranquet.

Los zócalos de baldosas, ajenos a la tradición constructiva local y el negativo impacto paisajístico que representa la abundante presencia de cableado adosado a la arquitectura son dos elementos impropios que rompen la armonía visual del conjunto.

- Zona de ordenación B.

Corresponde al área de terreno comprendida entre la calle Alberola Canterac y la avenida de Denia.



Imagen de la zona de ordenación B, tomada desde pasarela peatonal ubicada sobre la avenida de Denia.

Fuera del núcleo histórico nos encontramos con suelo no gestionado dentro de la UA II. Con independencia de que el ámbito dispone de una ordenación pormenorizada, es preciso realizar una nueva reflexión sobre toda esta parte sur del caserío. La aparición de nuevos condicionantes legales imposibilita el desarrollo de la UA II tal como está ordenada en el PERI del sector APD/14,



Santa Faz, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.2 de la ley 9/2017 que modifica a la ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano.

Además de lo anterior, la ordenación vigente va en contra de los objetivos fijados por la Comisión cuya finalidad es poner en valor el Caserío tradicional y su acceso principal, al permitirse nuevos bloques de edificios adosados a las viviendas tradicionales y un gran espacio para usos terciarios/industriales en la parcela situada tras la rotonda de acceso al Caserío, entre la calle Alberola Canterac y la avenida de Denia. La ubicación y el volumen de estas edificaciones, en la entrada principal al barrio desde Alicante, rompen la visual de los elementos protegidos, ocultando la visión de la torre y de la cúpula y campanario del Monasterio, desmereciendo al conjunto, que debería recibir a sus visitantes con un acceso más adecuado a su valor.

También se incluye en esta zona de ordenación B la porción de suelo situado entre las manzanas que rematan la calle Verónica y la avenida de Denia, que en el PERI APD/14 se integran dentro de UA III ya gestionada.

A tal efecto, se inicia la redacción del Plan Especial de Protección y Conservación del Caserío de Santa Faz, con el contenido establecido en el artículo 43 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana; en adelante [LOTUP].

OBJETIVOS DEL PLAN

El objetivo del Plan Especial es modificar el Plan Especial de Reforma Interior del APD/14 y su finalidad, dentro de lo contemplado en el artículo 43 de la LOTUP, la regeneración urbana del Caserío y su entorno.

- Crear un marco de protección para el núcleo histórico tradicional (NHT) y aquellos edificios que presenten valores a proteger, atendiendo a la normativa vigente y a las características actuales del conjunto. Predecir y valorar la magnitud y la importancia de los efectos que las nuevas actuaciones o la remodelación de actuaciones existentes han producido y pueden llegar a producir, en el carácter del paisaje a preservar y en su percepción, y determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos ya existentes.
- Potenciar la visibilidad de los recursos paisajísticos de interés (campanario, cúpula y torre) como hitos representativos del lugar, en especial, desde el acceso principal al caserío.
- Fijar los entornos de protección de los elementos catalogados BIC y BRL ubicados en el ámbito del Plan.
- Completar la trama urbana del Caserío con la restitución de las viviendas de la C/Alberola Canterac, Plaza de Luis Foglietti y C/Mayor.
- Ordenar pormenorizadamente la franja de suelo no consolidado del APD/14, poniendo en valor los elementos inventariados y catalogados que en ella se encuentran. Proyectar un espacio público urbano de calidad, que cree un nuevo nodo de atracción mediante la implantación de usos terciarios y nuevos edificios residenciales insertos en este espacio, con el fin de aumentar el número de residentes y, de este modo, revitalizar la zona.



- Crear un jardín público en la “explanada”, que de servicio durante los días de Romería al gran número de visitantes, mediante la dotación de mesas, zonas de juegos, caminos, arbolado, incentivando su uso durante el resto del año. Actualmente es un espacio residual.
- Regular los usos que puedan implantarse en el ámbito del Plan Especial acordes a las necesidades actuales, evitando aquellos que puedan producir cualquier efecto negativo en el patrimonio a proteger.

2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Con carácter previo a la formulación de la propuesta de ordenación se analizan las posibles alternativas que se han considerado en el Documento Inicial Estratégico (DIE):

ALTERNATIVA 0:

La alternativa “0” consistiría en la no redacción del Plan Especial de Protección, dejando en vigor la actual ordenación contenida en el Plan Especial APD/14.

Con esta opción quedaría desprotegido gran parte del caserío y el entorno de los elementos catalogados, permitiendo actuaciones contrarias a su unidad, tales como las que se han ido sucediendo en los últimos años. Además, permitiría la implantación de usos y construcciones contrarias a los criterios de recuperación y puesta en valor del entorno de Santa Faz.

ALTERNATIVA 1:

Contempla la **redacción de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior**, definiendo las futuras actuaciones dentro de tres áreas de actuación:

- Zona de ordenación A.

Las edificaciones residenciales plurifamiliares, construidas en las últimas décadas, se consideran edificaciones existentes. En ellas se proponen medidas de minoración del impacto visual de los elementos situados por encima de la altura máxima permitida, de acuerdo con el plano de alturas del presente PEPRI.

El destino de la parcela de suelo dotacional que planteaba el APD/14 vigente para la implantación de un colegio, no resulta acorde con las necesidades actuales al verse la demanda escolar satisfecha con el IES La Lloixa del término colindante de San Juan de Alicante, situado a escasos metros. Por esta razón, se propone que la calificación de la parcela posea una mayor flexibilidad en cuanto a los posibles usos dotacionales a admitir, otorgándole la clave QM (Dotacional Múltiple).

- NHT (núcleo histórico tradicional).

Se fijará un perímetro de protección que contenga el conjunto del NHT. Dentro del mismo, se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística, no permitiéndose modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles.

Con carácter general se busca la conservación de los inmuebles y su rehabilitación, exceptuando aquellos que no se ajusten a los parámetros básicos



de las edificaciones tradicionales de la zona, considerándolos como impropios.

Se declararán no ajustadas a planeamiento aquellas construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan, que resulten disconformes con el régimen de protección.

Los inmuebles que sean sustituidos, tomarán como referencia la tipología arquitectónica de la zona o área en que se encuentren ubicados.

Se regularán, mediante una ordenanza gráfica, los parámetros tipológicos, morfológicos y materiales de las edificaciones incluidas dentro del NHT, controlando las futuras actuaciones y revirtiendo a su estado original a aquellas que hayan sufrido modificaciones tanto en volumen como en acabados impropios, preservando de esta forma la unidad del conjunto.

El Plan Especial contendrá un Catálogo de Protecciones en el que se incluirán, aquellos elementos relacionados con los patrones caracterizadores del conjunto que puedan ser objeto de conservación.

- Zona de ordenación B.

Se contempla la **ordenación pormenorizada del área de terreno comprendida entre la calle Alberola Canterac y la avenida de Denia.**

Este franja corresponde, en parte, a la UA II incluida en el PERI APD/14 que no se llegó a ejecutar. Está afectada por los entornos de protección de los elementos BIC y BRL existentes en el sector, limitando directamente con la parcela que ocupa el Monasterio y la Torre de Santa Faz, y conteniendo un refugio antiaéreo de la Guerra Civil en su interior (BRL). Cualquier actuación que se realice en la misma, va a afectar visual o físicamente a estos elementos, debiendo extremar su control.

Actualmente está ocupada por edificaciones con uso terciario y suelo sin uso.

La nueva ordenación abarca un área de 25.105,87 m², de la cual se destinan 1.221 m² a vivienda, 2.382,37 a uso terciario, 12.378,78 m² a zona verde y los 9.126,72 m² restantes a red peatonal y red viaria.

Se plantea la creación de dos bloques de vivienda, limitando la altura a tres plantas, con el objetivo de no interferir en la visual de los elementos protegidos.

En el límite de la zona de actuación, se plantea la creación de una edificación de terciario. La ubicación y el volumen de la edificación existente, rompen la visual de los elementos protegidos.

El área de esparcimiento que se utiliza el día de la Romería de Santa Faz, situado a espaldas del Monasterio, se ha convertido en un espacio residual, no contando con ningún tipo de dotación o urbanización que incentive su uso. Cuenta con una superficie de unos 7.206,12 m².

Se pretende crear un jardín público, que de servicio durante los días de Romería al gran número de visitantes, mediante la dotación de mesas, zonas de juegos, caminos, arbolado, animando a ser usado por los residentes del núcleo urbano o alrededores, durante el resto del año.



ALTERNATIVA 2:

Contempla la **redacción de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior**, definiendo las futuras actuaciones dentro de tres áreas de actuación:

- Zona de ordenación A.

Las edificaciones residenciales plurifamiliares construidas en las últimas décadas, se consideran edificaciones existentes. En ellas se proponen medidas de minoración del impacto visual de los elementos situados por encima de la altura máxima permitida, de acuerdo con el plano de alturas del presente PEPRI.

El destino de la parcela de suelo dotacional que planteaba el APD/14 vigente para la implantación de un colegio, no resulta acorde con las necesidades actuales al verse la demanda escolar satisfecha con el IES La Lloixa del término colindante de San Juan de Alicante, situado a escasos metros. Por esta razón, se propone que la calificación de la parcela posea una mayor flexibilidad en cuanto a los posibles usos dotacionales a admitir, otorgándole la clave QM (Dotacional Múltiple).

Se recupera la antigua construcción ubicada en la plaza de San Diego, que en su día tuvo uso dotacional educativo, otorgándole el uso de terciario.

- NHT (núcleo histórico tradicional).

Se fijará un perímetro de protección que contenga el conjunto del NHT. Dentro del mismo, se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística, no permitiéndose modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles.

Con carácter general se busca la conservación de los inmuebles y su rehabilitación, exceptuando aquellos que no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona, considerándolos como impropios.

Se declararán no ajustadas a planeamiento aquellas construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan, que resulten disconformes con el régimen de protección.

Los inmuebles que sean sustituidos, tomarán como referencia la tipología arquitectónica de la zona o área en que se encuentren ubicados.

Se regularán, mediante una ordenanza gráfica, los parámetros tipológicos, morfológicos y materiales de las edificaciones incluidas dentro del NHT, controlando las futuras actuaciones y revirtiendo a su estado original a aquellas que hayan sufrido modificaciones tanto en volumen como en acabados impropios, preservando de esta forma la unidad del conjunto.

El Plan Especial contendrá un Catálogo de Protecciones en el que se incluirán, aquellos elementos relacionados con los patrones caracterizadores del conjunto que puedan ser objeto de conservación.



- Zona de ordenación B.

Buscando la mejora de la relación del entorno urbano con el conjunto histórico, se contempla la ordenación pormenorizada del área de terreno comprendida entre la calle Alberola Canterac y la avenida de Denia, evitando futuras actuaciones que pudieran incluir usos degradantes para el propio conjunto.

Este franja corresponde, en parte, a la UA II incluida en el PERI APD/14 que no se llegó a ejecutar. Está afectada por los entornos de protección de los elementos BIC y BRL existentes en el sector, limitando directamente con la parcela que ocupa el Monasterio y la Torre de Santa Faz, y conteniendo un refugio antiaéreo de la Guerra Civil en su interior (ambos BRL). Cualquier actuación que se realice en la misma, va a afectar visual o físicamente a estos elementos, debiendo extremar su control.

Actualmente está ocupada por edificaciones con uso terciario, algunas con licencias provisionales, y suelo sin uso.

La nueva ordenación abarca un área de 29.578 m², de la cual se destinan 2.707,55 m² a vivienda, 2.296,26 m² a uso terciario, 17.022,96 m² a zona verde y espacio público peatonal y el resto a red viaria.

Se plantea la creación de dos bloques de vivienda, limitando la altura a tres plantas y disponiendo los mismos, con el objetivo de no interferir en la visual de los elementos protegidos, tal y como se justifica en la documentación del Plan.

Se crea una banda de terciario que aísla y protege, a modo de muralla, a las edificaciones residenciales, así como a los elementos BIC y BRL, del intenso tráfico de la avenida de Denia. Se limita la altura de la misma a una planta, menos en su unión con las edificaciones del NHT, donde se permite dos alturas para hacer la transición de la forma más sutil posible con el volumen de las viviendas existentes en la calle Alberola Canterac, limitadas a dos alturas. La banda de terciario completa la edificación de esta calle y con ello el espacio urbano, siguiendo la alineación marcada por dichas viviendas.

Dentro de esta banda de terciario, se crea un gran espacio público peatonal, una gran plaza que se convierte en la antesala del NHT y sirve como lugar de encuentro del gran número de peregrinos que visitan el núcleo en los días de romería. Esta plaza se destina a zona verde. Se plantea una graduación: llegando desde Alicante nos recibe una plaza dura desde donde se contempla la torre defensiva, con pequeños jardines que van siendo cada vez de mayor tamaño hasta llegar a la explanada. Se dota de un área de juego para niños.

Bajo esta plaza se plantea la creación de un aparcamiento subterráneo que de servicio y solucione el aparcamiento generado por la nueva ordenación. Se prioriza, de esta forma, el uso peatonal, eliminando completamente el tráfico.

Se contempla la creación de un vial paralelo a la avenida de Denia, que de servicio a la zona. Dicho vial contendrá un carril bici que conecta la zona de estudio con la red de carriles bici del municipio de San Juan y Alicante. Se dispone una banda de aparcamientos en cordón, así como una franja de vegetación y arbolado. En este vial podría colocarse los típicos puestos de venta durante los días en que se celebra la Romería de Santa Faz, descongestionando las calles del caserío.



La creación de este viario de borde aconseja reorganizar la porción de suelo situada entre las manzanas que rematan la calle Verónica con la avenida de Denia, donde se crean zonas de viario peatonal que albergan bolsas de aparcamientos previstas para días de gran avenida de visitantes.

Con esta ordenación se busca la regeneración urbana de la zona, facilitando la recuperación residencial del área y de las actividades económicas tradicionales, junto con otras compatibles con los valores arquitectónico y paisajístico del conjunto, propiciando la implantación, en los edificios y espacios que sean aptos para ello, de aquellas dotaciones y usos públicos que contribuyan a la rehabilitación de los inmuebles y a la puesta en valor y disfrute social del ámbito.

Se conservan ejemplares de arbolado existentes y se propone la plantación de nuevos ejemplares, regulando el tipo de especies y su ubicación.

Se propone la recuperación del antiguo pasaje existente en la plaza de Luis Foglietti que unía ésta con los huertos traseros. Este pasaje estaba ubicado entre el lateral del Monasterio y la vivienda sita en plaza de Luis Foglietti 2. Este paso sirve de conexión entre NHT y el nuevo espacio urbano planteado. Se crea un nuevo recorrido peatonal, delimitado por el muro del patio del Monasterio, el cual nos guía en su trazado hasta la explanada. Como fondo de perspectiva nos encontramos el arbolado existente en la trasera de los edificios, hoy abandonado. Este nuevo camino nos sirve de conexión entre lo antiguo y lo nuevo, poniendo en valor elementos olvidados y no por ello menos importantes, como son el muro de piedra del monasterio y el arbolado, los cuales merecen su recuperación ya que forman parte del paisaje urbano del caserío.

Los pasajes son un elemento característico del caserío de Santa Faz propios de los recorridos peatonales. Además de la recuperación del pasaje de la plaza de Luis Foglietti se crean cuatro nuevos, que unen los nuevos edificios residenciales y la banda de terciario con los recorridos ya existentes intentando, de esta forma, que la nueva ordenación se una con lo antiguo a través del mismo lenguaje.

El área de esparcimiento que se utiliza el día de la Romería de Santa Faz, situado a espaldas del Monasterio, se ha convertido en un espacio residual, no contando con ningún tipo de dotación o urbanización que incentive su uso. Cuenta con una superficie aproximada de unos 7.206,12 m².

Se pretende crear un jardín público, que de servicio durante los días de Romería al gran número de visitantes, mediante la dotación de mesas, zonas de juegos, caminos, arbolado, animando a ser usado por los residentes del núcleo urbano o alrededores, durante el resto del año.

*Alternativa 2*

La ordenación propuesta en la **ALTERNATIVA 2**, se adopta como la más adecuada para el desarrollo del ámbito de estudio, ya que se considera que es la que más se integra en el entorno urbano del NHT, respetando y buscando las visuales de los elementos protegidos, además de cumplir con los requerimientos normativos impuestos por el Anexo IV de la LOTUP.



3. INVENTARIO AMBIENTAL. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

3.1. ÁMBITO TERRITORIAL

Este apartado se encuentra desarrollado en el Documento Inicial Estratégico (DIE).

3.1.1. LOCALIZACIÓN. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

El ámbito territorial de Santa Faz se encuentra ubicado en la Huerta, emplazado en un enclave de ramblas que, a pesar de no tener una gran extensión superficial, debido a la intensidad de las lluvias muy localizadas ha provocado graves inundaciones a lo largo de la historia. Éstas se acrecentaron tras la creciente urbanización de la zona, solucionándose en parte, con el desvío del cauce del barranco del Juncaret.

Su situación en el cauce del Barranco sobre una depresión formada por depósitos fluviales, con cierto grado de inclinación hacia la costa, ha sido aprovechada históricamente con fines agrícolas, sufriendo una profunda transformación en los últimos años debido a la presión urbanística.

La actuación abarca una superficie de 83.727 m², con lo que sus condiciones medioambientales corresponden a las propias del término municipal, y en algún caso de carácter comarcal.

3.1.2. MEDIO FÍSICO

CLIMATOLOGÍA

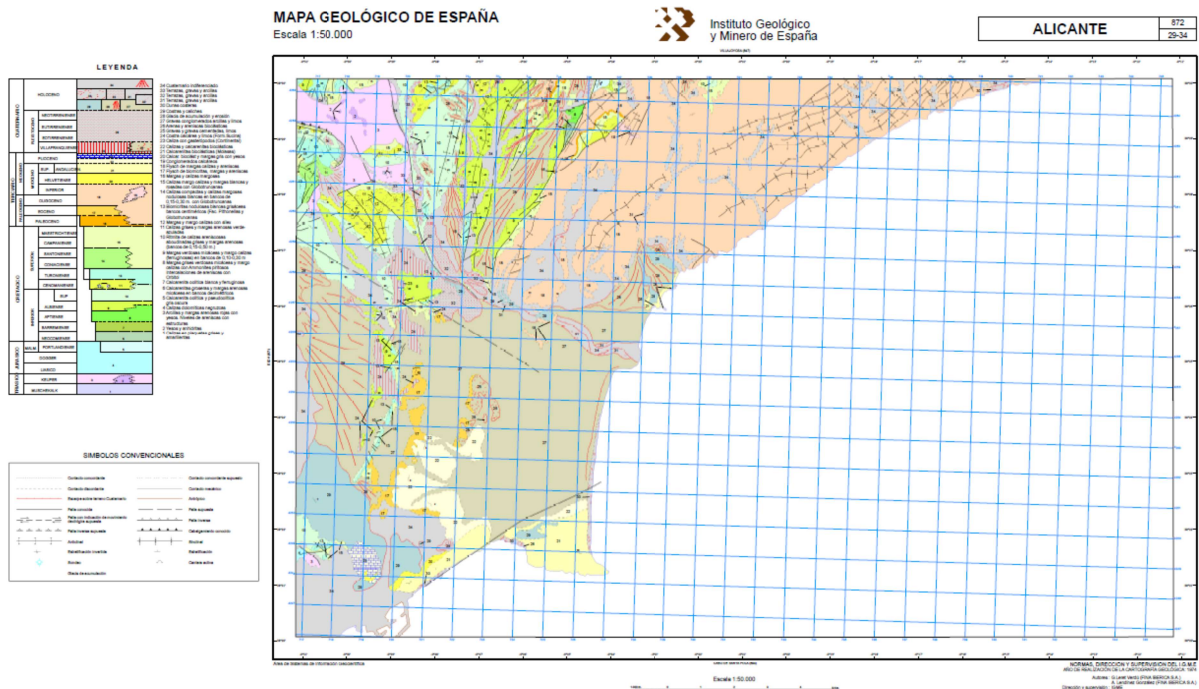
Según la “guía resumida del Clima en España” en la estación termopluviométrica de Alicante, para el periodo comprendido entre 1981 y 2010, la temperatura media anual estaría en 18'3°, siendo la temperatura media mensual más alta de 27'8° y la media mensual más baja de 9'4°, no siendo en ningún caso la media mínima inferior a 6'3°.

La precipitación media anual resulta de 311'1 mm, siendo la máxima de 635'1mm y la mínima de 108,9 mm; la precipitación máxima diaria de 270'2 mm se alcanzó el 30/09/1997.

En cuanto al régimen de vientos, por los datos extraídos de la estación meteorológica de Alicante-C. Jardín, se comprueba el predominio de los vientos de componente E y NW y la frecuencia de calmas en invierno como consecuencia de las altas térmicas relacionadas con el enfriamiento de la tierra en esa estación. Los vientos del este se muestran predominantes en las estaciones equinocciales y son uno de los factores desencadenantes de las mayores y más persistentes precipitaciones de la ciudad y su comarca, mientras que los flujos del cuarto cuadrante son particularmente importantes en época invernal.

GEOLOGÍA

La zona objeto de la actuación está situada en un llano litoral adosado a las sierras béticas valencianas. El territorio está constituido por materiales blandos, arenas y limos.



GEOMORFOLOGÍA Y RELIEVE

El ámbito de estudio se encuentra ubicado en un llano litoral, atravesado de norte a sur, por el barranco del Juncaret, actualmente desviado.

Su topografía oscila desde la cota más elevada 32 m al oeste del ámbito, hasta la zona más baja 25,90 m ubicada al sur, teniendo una pendiente media global aproximada de un 2% siguiendo el trazado del barranco.

HIDROLOGÍA

La red hidrológica se caracteriza por las ramblas, siendo la de mayor calado la “rambla del Juncaret”, que cruza de norte a sur el ámbito de actuación y cuyo cauce se encuentra desviado en la actualidad, discurriendo por el límite oeste del sector.

EDAFOLOGÍA

En general, los suelos del término municipal de Alicante, pertenecen en su mayor parte al Orden de los Aridisoles, característicos de los climas cálidos, que no disponen durante largos periodos de agua suficiente para el crecimiento de cultivos o pasturas prolíficas. La mayor parte del tiempo el agua presente es retenida a gran tensión, lo que la hace prácticamente inutilizable para riegos agrícolas, siendo en algún caso agua salada. No hay periodos superiores a tres meses, en los que el suelo presente humedad disponible, lo que limita notablemente su utilización.

LITOLOGÍA

Según el Mapa Geológico Nacional del IGME, (MAGNA 50-Hoja 872) la litología del suelo en el ámbito de actuación se clasifica en gravas, conglomerados, arcillas y limos.

3.1.3. RIESGOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES

RIESGO DE INUNDACIÓN - PATRICOVA

Se ha consultado la Cartografía del Plan de Acción Territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), aprobado por Decreto 201/2015 de 29 de octubre del Consell, y publicado en el DOCV de 03/11/2015.

Según dicha cartografía, el ámbito de actuación se encuentra dentro de la **envolvente de peligrosidad por inundación**. El cauce que discurre junto al zona de estudio, tiene nivel de peligrosidad 1, caracterizado por tener una frecuencia de inundación alta (cada 25 años) y un calado alto (>0,80 m).



PATRICOVA. Peligrosidad por inundación

Según dicha cartografía, el ámbito de actuación se encuentra dentro de la **envolvente de peligrosidad geomorfológica**. Por ello, debe realizarse un **estudio de inundabilidad geomorfológica**.



PATRICOVA. Peligrosidad geomorfológica

RIESGO DE EROSIÓN

Del análisis de la cartografía COPUT (1995) para el ámbito de actuación, se observa que la zona de estudio tienen una erosión actual MUY BAJA (0-7 Tm/Ha/año) y una erosión potencial BAJA (7-15 Tm/Ha/año).

VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

Para el estudio de este riesgo, se sigue el criterio de la COPUT (1995) para su estudio de Vulnerabilidad a la Contaminación de Aguas Subterráneas por Actividades Urbanísticas en la Comunidad Valenciana. En el ámbito de actuación encontramos la categoría de **vulnerabilidad MEDIA**.

La adecuación urbanística de esta categoría de terrenos es compatible con los usos residenciales intensivos y extensivos desde el punto de vista de contaminación de las aguas subterráneas, presentando limitaciones para los usos industriales intensivos por el riesgo de contaminación físico-química de elevada carga que comportan, aunque pueden ser compatibles usos industriales aislados o industria urbana. Cualquier actividad o uso debe tener resuelto el tratamiento controlado de sus residuos y las actividades industriales deben contar con medidas de impermeabilización de sus zonas de procesos y almacenamiento, además de los sistemas de tratamiento controlado de vertidos cuando no estén integradas en sistemas municipales de saneamiento.

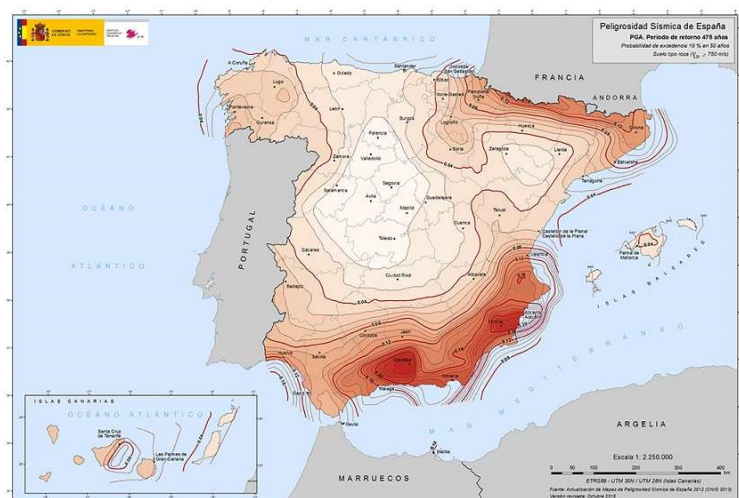
RIESGOS DERIVADOS DE DIFERENTES LITOLOGÍAS

Partiendo del mapa geológico nacional IGME (magna 50 – Hoja 872), la litología del terreno se clasifica en **gravas, conglomerados, arcillas y limos**.

SISMICIDAD

La sismicidad del área de Alicante está principalmente ligada al cruce de los accidentes tectónicos del Guadalentín-Serra Gelada y Cádiz-Alicante con los del Medio Segura, Socovos, Elche-Jumilla y Vinalopó (ESTÉVEZ et al., 1991). Estas fracturas muestran un claro comportamiento distensivo, aunque los efectos compresivos también se manifiestan en algunos puntos.

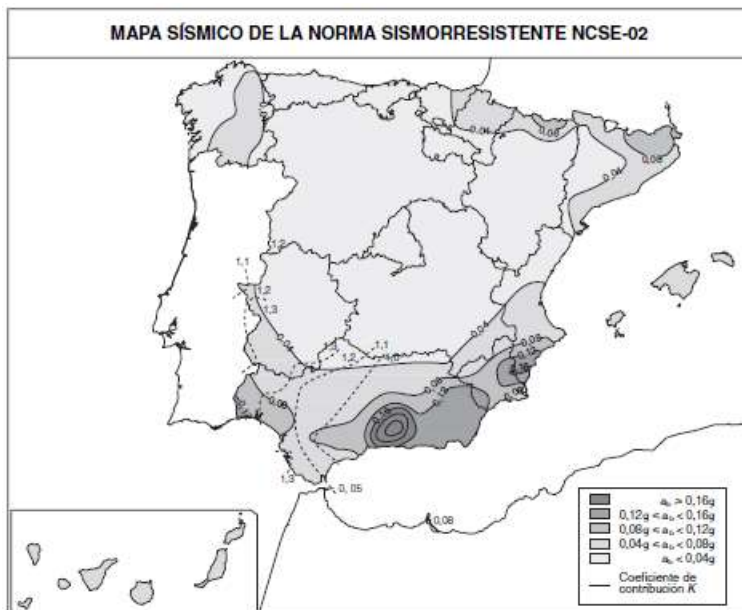
El Ministerio de Fomento, presenta en la actualidad el siguiente mapa de sismicidad instrumental en la Provincia de Alicante, en el que podemos observar la peligrosidad sísmica para un periodo de retorno de 475 años.



Peligrosidad sísmica de España 2015 (Valores de aceleración)

La Norma de Construcción Sismorresistente (NCSE-02), aprobada por Real Decreto nº 997/2002 el 27 de septiembre de 2002, para reducir los riesgos sobre las vidas humanas y los bienes materiales, define la peligrosidad sísmica para cada punto del territorio por medio de varios factores, entre los que destacan la aceleración sísmica básica (a_b/g) que es un valor característico de la aceleración horizontal de la superficie del terreno, correspondiente a un período de retorno de 500 años y el coeficiente de contribución (K), que tiene en cuenta la influencia de los distintos tipos de terremotos esperados y la peligrosidad sísmica de cada zona.

Para el municipio de Alicante y otros municipios vecinos los valores que se dan de estos parámetros son elevados en comparación con otras zonas a escala nacional, por lo que podemos clasificar estos parámetros dentro de un rango de valores altos a gran escala y medios a escala provincial. A continuación, se muestran dichos valores aplicables al municipio de Alicante:



| | a_b/g | k |
|----------|---------|-----|
| ALICANTE | 0,14 | 1,0 |

En cuanto al mapa de isosistas máximas, el municipio de Alicante se encuentra situado dentro del área delimitada entre las isosistas máximas absolutas de VI y VII, en la escala MSK, por lo tanto podemos considerarla como una zona de riesgo sísmico medio-alto y se hacen necesarias las recomendaciones, en cuanto a edificaciones se refiere, que contempla la citada Norma de Construcción Sismorresistente (NCSE-02), de 27/09/2002.

3.1.4. MEDIO BIÓTICO

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

No se encuentra dentro de áreas prioritarias definidas en el Anexo I de la Resolución de 15 de octubre de 2010, del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y vicepresidente tercero del Consell, por la que se establecen las zonas de protección de la avifauna contra la colisión y electrocución, y se ordenan medidas para la reducción de la mortalidad de aves en líneas eléctricas de alta tensión (DOCV Num.6391 / 05.11.2010).



HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

Como ya se ha citado en el apartado de contextualización geográfica, nuestro ámbito de estudio corresponde a una llanura litoral.

Los barrancos que la constituyen presentan matorrales degradados propios de terrenos de baldío. Podemos detectar la presencia de cañas (*Arundo donax*), salado blanco (*Atriplex halimus*), o Cardo corredor (*Eryngium campestre*). En cuanto a especies arbóreas predominan los cultivos de almendro (*Prunus dulcis*) y olivo (*Olea europea*). También encontramos Algarrobos (*Ceratonia siliqua*) dispersos entre las áreas de matorral.

En relación a la fauna, no se encuentra ninguna especie protegida.

SUELO FORESTAL Y PATRIMONIO ARBÓREO MONUMENTAL

Según el PATFOR, nuestro ámbito de estudio no se clasifica como suelo forestal, presentando un riesgo bajo de incendio.

INFRAESTRUCTURA VERDE

La Infraestructura Verde es el sistema territorial definido en el art. 4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP). Está formada por:

1. Ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico.
2. Áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad.
3. Corredores ecológicos y conexiones funcionales que ponen en relación todos los elementos anteriores.

Consultada la cartografía del CITMA, no se detecta ningún elemento correspondiente a la infraestructura verde.

3.1.5. MEDIO PATRIMONIAL

PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUEOLÓGICO

En relación con la normativa vigente, se distinguen tres bienes inmuebles con protección de distinto nivel autonómico en el ámbito del caserío y el entorno de Santa Faz:

Torre de Santa Faz. En 1997 se realiza la inscripción de la Torre de Santa Faz, en el Registro General de Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico Español (**BIC**), con categoría de Monumento, con el código de inscripción 03320140, acto acordado por resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales del Ministerio de Educación y Cultura, y en la sección 1ª del Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano. No se ha elaborado ningún Plan Especial para definir su entorno de protección por lo que se considera válido el que figura en el informe de la Consellería de Cultura que sirvió de base para incoar el expediente para inscripción de la referida torre en el Registro General del Ministerio.

Monasterio de la Santa Faz. Consta inscrito como Bien de Relevancia Local (**BRL**) en la sección 2ª del Inventario de la Consellería de Cultura, con código de inscripción 0332014039. No se ha elaborado ningún Plan Especial para definir

su entorno de protección, por lo que será aplicable el entorno delimitado en el artículo 11 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo que, para los situados en ámbitos urbanos, es el espacio resultante de sumar a la manzana donde se ubica el inmueble, los espacios públicos colindantes con el mismo incluyendo las fachadas que entren en contacto con dichos espacios públicos.

Refugio antiaéreo. La ley 9/2017, de 7 de abril, que modifica a la ley 4/1998, del patrimonio cultural valenciano, protege en su artículo 4.3 el patrimonio histórico y arqueológico civil y militar de la Guerra Civil en la Comunidad Valenciana anterior a 1940, incluyéndolo en el inventario de los BRL. Su entorno de protección es el delimitado por los mismos condicionantes que en el caso anterior.

A su vez, el **Catálogo de Protecciones de Alicante**, pendiente de aprobación, identifica en cada una de sus secciones (cultural, natural y paisajista) una serie de elementos cuyas fichas se adjuntan:

. Sección cultural:

Torre de Santa Faz. Ficha C26.

Monasterio de la Santa Faz. Ficha C57.

Núcleo Histórico de Santa Faz. Ficha C79.

Refugio antiaéreo. Elemento C1293 de la ficha C577, cuya ubicación se realiza en el plano PC4.

Romería anual de la Santa Faz. Ficha C1292.



C79 Núcleo Histórico de Santa Faz. Catálogo de Protecciones de Alicante, pendiente de aprobación.

. Sección natural:

Ejemplar de *Celtis Australis*. Ficha N127.

. Sección del paisaje:

Núcleo urbano de Santa Faz. Ficha P4.

Convento de Santa Faz. Ficha P24.

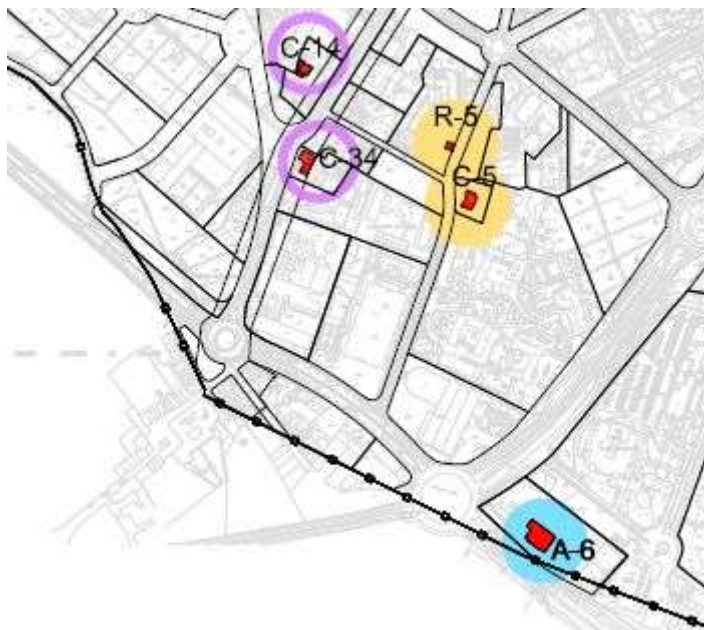
Torre de Santa Faz. Ficha P45.

El **Plan Especial incluye en su catálogo**, parte de las viviendas que forman el NHT: Fichas C1303-C1324.

El **término municipal de San Juan de Alicante** incluye una serie de elementos en su catálogo que, por su proximidad, tienen influencia en la zona de estudio:

. Construcciones y edificaciones:

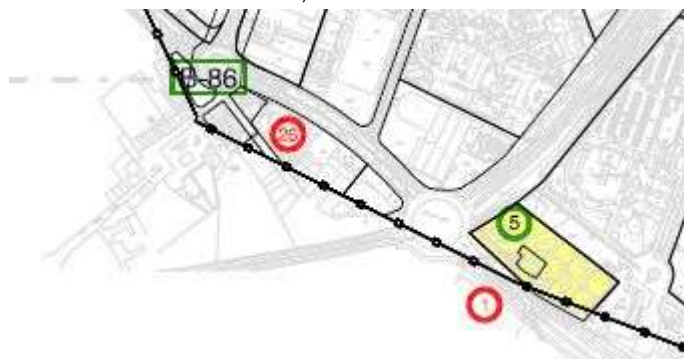
- A-6 Casa Torre-La Cadena (BIC).
- C-14 y C-15, Finca El Jabalí y finca el Reloj.
- R-5, Ermita Mare de Deu de Loreto (BRL).
- C-34, Finca Ravel.



Construcciones y edificaciones. Término municipal de San Juan.

. Árboles y jardines:

- Árbol singular en finca La Cadena, N1.
- Jardín finca La Cadena, N5.
- Árbol singular en calle Verónica 5, N26.
- Árbol singular "Olivo de Cardona", B-86.



Árboles y jardines singulares. Término municipal de San Juan.

Cabe destacar, el trazado probable de la calzada romana Dianium que discurría, según la DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y MOVILIDAD de la Consellería de vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Terriotiro de la Generalitat Valenciana, por parte del ámbito de estudio.



Vía Romana Dianium

PATRIMONIO ETNOLÓGICO

Consultado Otros inventarios sectoriales no incluidos en el IGPCV y el Catálogo de Protecciones de Alicante (actualmente en revisión), no se han identificado bienes etnológicos en el ámbito de estudio.

VÍAS PECUARIAS Y SENDEROS

Según el SERVICIO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN FORESTAL de la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural de la Generalitat Valenciana, existe una vía pecuaria, clasificada como colada (según la Ley 3/2014, de 11 de junio de Vías Pecuarias de la Generalitat Valenciana, coladas son las vías pecuarias, cuya anchura será la que se determine en el acto de clasificación), que pasa por el límite entre el término municipal de Alicante y San Juan, fuera del sector del Plan Especial.

Según el catálogo de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana, publicado en marzo del 2015, esta vía pecuaria se denomina Colada de la Coix, tiene una anchura legal de 8 m y un ancho necesario de 8 m. Discurre por el municipio de San Juan y cuenta con una longitud de 2.590 m.



Vía pecuaria. Colada de la Coix.

3.1.6. MEDIO SOCIOECONOMICO

RECURSOS HÍDRICOS

El suministro de agua se realiza desde la red de distribución municipal.

AGUAS RESIDUALES

El ámbito dispone de red de alcantarillado conectado a las líneas de aguas residuales municipales.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

La principal fuente de contaminación sonora se corresponde a la producida por el tránsito de vehículos por la avenida de Denia a su paso junto al núcleo de viviendas, siendo su intensidad alta y por la CV-821 de intensidad media.

ACTIVIDADES MINERAS

Se ha consultado el Catastro Minero y no se producen en nuestro ámbito ni en sus proximidades.

CAPACIDAD AGRÍCOLA

La zona de estudio está urbanizada. No tiene capacidad agrícola.

GRANJAS

No se encuentran en nuestra parcela.

GESTIÓN DE RESIDUOS

El área de Gestión es la A4 y el Plan Zonal de residuos corresponde a la Zona IX.

GESTIÓN DE ACTIVIDADES PELIGROSAS

No se producen actividades peligrosas en el ámbito de estudio.



INFRAESTRUCTURAS LINEALES

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

Consultada la cartografía de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente existe, en el límite este de nuestro ámbito de estudio, la carretera CV-821.

La titularidad de esta vía, corresponde a la Generalitat Valenciana, siendo de aplicación la Ley 6/ 1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 5 de abril de 1991), en la que se establece, las zonas de afección de las vías de comunicación.

Cabe destacar la presencia de la avenida de Denia, antigua carretera CN-332, lindante con el ámbito de estudio. Esta vía fue cedida por parte del Estado al Ayuntamiento de Alicante, convirtiéndose en vía urbana, por lo que ya no hay zonas de servidumbre. Si bien, es preciso indicar, el elevado tráfico que circula por la misma.

OTRAS INFRAESTRUCTURAS LINEALES

No existen en el sector líneas aéreas de las que se deriven afecciones en materia de transporte de energía eléctrica. En cualquier caso, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, donde se regulan las servidumbres de paso aéreo y subterráneo, que generan los tendidos eléctricos.

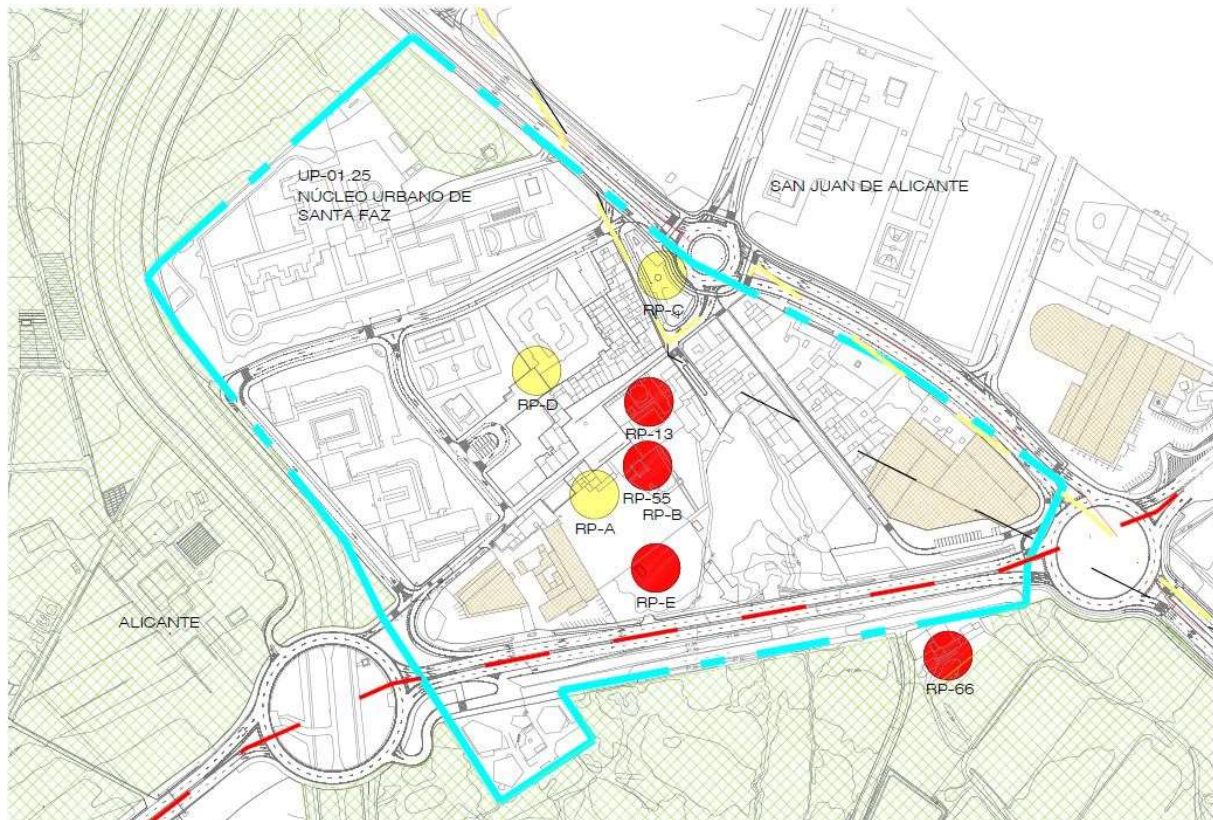
3.2. UNIDADES DE PAISAJE

En una primera aproximación general, basándonos en la clasificación que realiza el “Atlas de los Paisajes de España”, dirigido por Rafael Mata y Concepción Sanz, publicado por el Ministerio de Medio Ambiente en el año 2003, situamos el paisajes de la zona de estudio en la Asociación de Tipos de Paisajes de los Llanos y glacis litorales y prelitorales (64). Dicha figura es la de mayor nivel en un análisis del paisaje, y proviene del resultado de la agrupación de tipos de paisaje en función de similitudes esencialmente fisiográficas. Las asociaciones aportan una visión global del territorio a escala estatal.

En un nivel inferior, corresponden al Tipo de Paisaje 64.15, Campo de Alicante.

A nivel regional, la “Cartografía de Paisaje de la Comunitat Valenciana” enmarca al término municipal de Alicante, en distintos Tipos de Paisaje Regionales, estando la zona de estudio incluida en el TPR 74, Campo de Alicante (en el sector occidental). A su vez, dentro de los tipos de paisaje se agrupan unidades de paisaje regionales, estando incluida en la 74.01, Huerta de Alicante.

A nivel local, partiendo de la información aportada por el Estudio de Paisaje del Municipio de Alicante (actualmente en tramitación), encontramos la unidad de paisaje UP-01.25, que corresponde al Núcleo Urbano de Santa Faz.



- · — Limite término municipal
- · — Unidad de Paisaje
- Recurso de paisaje:
- Cultural
- Ambiental

- Elementos positivos:
- Terrenos agrícolas
- Vía Pecuaria. Colada de la Coix

- Elementos negativos:
- Edificaciones de uso terciario/industrial
- Vías de comunicación

Unidad de paisaje UP-01.25

3.2.1. CARACTERIZACIÓN DE LA UNIDAD DE PAISAJE DEL NÚCLEO URBANO DE SANTA FAZ

La Unidad de Paisaje del Núcleo Urbano de Santa Faz, se caracteriza por la presencia en su interior del Monasterio y la Torre de defensa del mismo nombre, así como por el caserío que lo rodea. La Unidad incorpora también las trazas de lo que fue la Huerta alicantina (sistemas hidráulicos, arbolado, etc). En sentido negativo, presenta edificaciones recientes completamente discordantes con los invariantes representativos del caserío tradicional.

LA TOPOGRAFÍA

La topografía es un elemento de conformación de la imagen urbana, según la ciudad esté localizada en un llano, a media ladera o en la cumbre de un cerro, su percepción cambiará y será característica.

La Unidad de Paisaje del Núcleo Urbano de Santa Faz, como ya se ha dicho, se encuentra en un llano litoral.

LA MORFOLOGÍA

La morfología urbana, con el tamaño, forma y disposición de las manzanas también caracterizan la imagen de la ciudad.

El caserío de Santa Faz surge alrededor del Monasterio que le da nombre. Tiene un crecimiento lineal a lo largo del camino, y un ensanchamiento en forma de plaza junto a la portada principal de la iglesia de Santa Faz. La iglesia se enfrenta como fondo de perspectiva del camino que unía al Monasterio con Alicante.

La agrupación de viviendas, conforman las calles Alberola Canterac, plaza de Luis Foglietti, calle Mayor, plaza y calle de San Diego y calle Barranquet.

El conjunto no forma manzana, las fincas presentan su frontal a las calles, sus lindes medianeras o laterales a las vecinas y su linde trasero al “campo” o huertos vecinos.

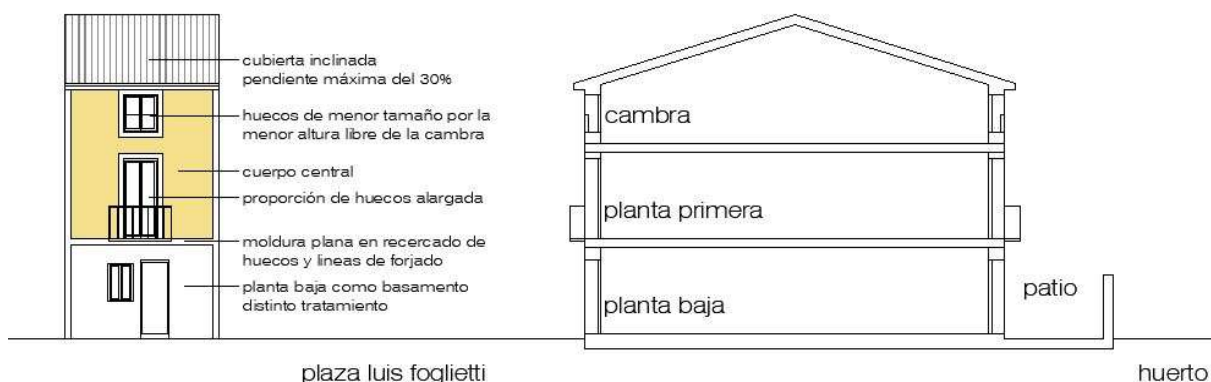
LA TIPOLOGÍA

Igualmente la tipología, con el tamaño de parcela, ancho de fachada, altura edificatoria o el uso unifamiliar o colectivo, contribuye a configurar visualmente la ciudad.

El caserío está constituido por un conjunto de edificaciones tradicionales, entre medianeras, baja altura -en su origen contaban en general con dos plantas, tres plantas las ubicadas en la plaza de Luis Foglietti- y normalmente pequeña parcela. Se caracterizaban por contar con una planta baja a modo de basamento, una planta piso y una cambra de menor altura, de ahí que las ventanas del segundo piso sean de menor tamaño y prácticamente alineadas al alero.

Cuentan con fachadas de pequeño tamaño y pequeñas crujiás, que responden al tamaño de la parcela, alineadas al vial o al espacio central, conformando el espacio urbano.

Algunas viviendas situadas en la plaza de Luis Foglietti o en la calle de San Diego, responden a la tipología de vivienda con patio. Los patios se sitúan en la trasera, abiertos hacia lo que fue el huerto, hoy zona verde pública.



ALZADO Y SECCIÓN vivienda tipo de la plaza Luis Foglietti.
Esquema de la tipología de vivienda con patio.

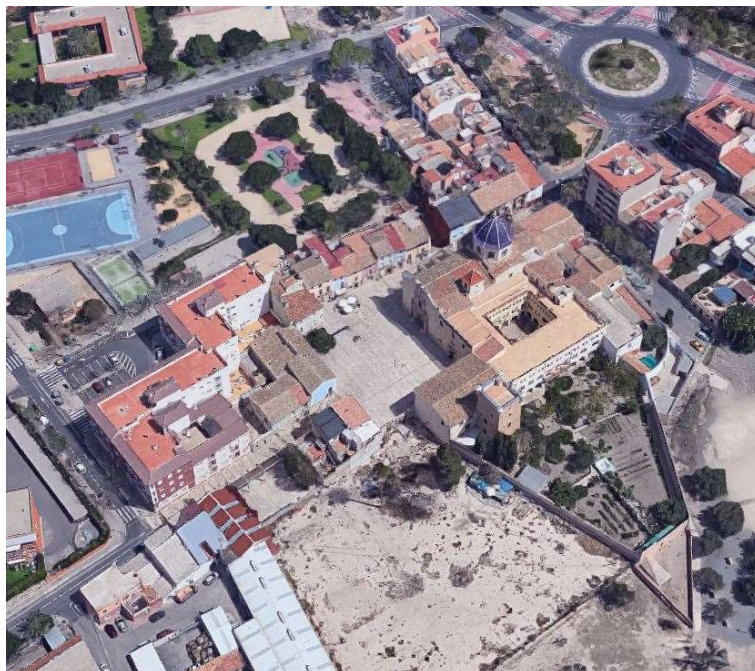
LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Los sistemas y elementos constructivos acaban interviniendo en la textura visual de la ciudad de una manera decisiva, llegando a caracterizar marcadamente sus distintas partes. El NHT de Santa Faz, en buena parte, está construido con técnicas tradicionales. La imagen predominante todavía hoy, se ha materializado durante el siglo XIX y constituye un valor cultural que merece su conservación. La construcción mediante muros de carga, las pequeñas luces en viguerías y dinteles, los aleros de ladrillos en voladizo sin apenas iconografía, los balcones casi sin canto, las carpinterías de madera o las cerrajerías que reducen al mínimo sus posibilidades expresivas, en su conjunto contribuyen a la identificación de su imagen visual.



Plaza de Luis Foglietti y calle Mayor.

Las cubiertas son un elemento estructural que incide en la visualización de la ciudad. En el NHT de Santa Faz, predominan las cubiertas inclinadas de teja curva, aunque se están perdiendo tras las sucesivas intervenciones de ampliación y reforma, apareciendo cubiertas planas impropias en el conjunto.



Vista del conjunto. Se puede apreciar la aparición de cubiertas planas. Elemento impropio.

Estas cubiertas aparecen rematadas por aleros, formados por dos o más ladrillos en voladizo o con moldura de piedra caliza, con mayor o menor carga iconográfica.

Los huecos, con marcada proporción vertical, altos y estrechos de la arquitectura tradicional, son una constante del paisaje urbano, dando unidad al NHT.

La carpintería tradicional, normalmente de madera pintada, ha sufrido una gran obsolescencia, de manera que es difícil encontrar todavía elementos antiguos. Solo algunas carpinterías de acceso a viviendas, se han mantenido y aportan gran valor visual.



Plaza de Luis Foglietti 4



Calle Barranquet 23

Los sistemas de oscurecimiento más usados eran los de persianas de madera o las contraventanas, muchos sustituidos por elementos impropios como son las persianas de PVC o aluminio. En algunas casas, aún nos encontramos lambrequines.

Las cerrajerías, como piezas muy repetidas en la escena urbana, contribuyen a la formación de la imagen visual del conjunto. Podemos encontrar balcones con barandillas de hierro forjado y fundido, según la época en que fueron construidas.



ALZADO. Esquema de los sistemas constructivos característicos del NHT de Santa Faz

LA TEXTURA Y EL COLOR

Textura y color tienen en la arquitectura un papel predominante como recurso visual. En el NHT de Santa Faz, como en buena parte de las comarcas del sur de la Comunidad Valenciana y otras regiones del sureste peninsular, el color es un elemento identificador desde que en siglo XIX empezaran a tratarse fachadas con pasta de yeso coloreado con pigmentos minerales. Los almagra, azules *-el blavet-*, ocres, verdes, negro humo y sus derivados grises, fueron los colores más utilizados en la arquitectura popular local.

ELEMENTOS IMPROPIOS

La fisonomía de las edificaciones del caserío ha sufrido una continua serie de intervenciones que hacen que pocas viviendas conserven su lenguaje original. Esto sucede en la mayoría de las viviendas sitas en las calles Barranquet y San Diego. En algunas fachadas, aún se pueden encontrar elementos del s. XVIII, como son las barandillas de los balcones reutilizados, hasta elementos impropios como carpinterías de aluminio, acabados a base de revocos, aplacados y ladrillo visto, y todo tipo de transformaciones de huecos de fachada.

Los zócalos de baldosas, ajenos a la tradición constructiva local y el negativo impacto paisajístico que representa la abundante presencia de cableado adosado a la arquitectura son dos elementos impropios que rompen la armonía visual del conjunto.

Calle de San Diego. Presencia de zócalos de azulejo, instalaciones y canaletas en fachada.



Calle Barranquet. Presencia de zócalos de azulejo y de instalaciones en fachada.

Transformación de la cubierta inclinada a cubierta plana.



*Plaza de San Diego.
Presencia de instalaciones
en fachada.*



*Vista desde calle Mayor-
Santa Faz. Edificio calle San
Diego 1.*

*Escaparates, grafitis y ladrillo
visto en fachada. Elementos
impropios.*



*Edificio calle San Diego 1.
Grafitis y ladrillo visto en
fachada. Elementos
impropios.*



También podemos encontrar alteraciones del parcelario tradicional debido a las agregaciones de viviendas, distorsiones o cambios en la tipología típica de las viviendas del caserío. Encontramos viviendas que han sido sustituidas y agregadas, apareciendo

edificios de viviendas colectivas allí donde antes había viviendas unifamiliares en parcelas de pequeño tamaño.

Se ha perdido la línea de alero; muchos propietarios, en contra de lo fijado en el PERI APD/14, han transformado las cubiertas inclinadas de teja curva en cubiertas planas. Aparecen edificios en los que se han realizado ampliaciones en altura, contando en algún caso con cuatro plantas a pesar de que en el PERI APD/14 se limitaban a tres.

Calle Alberolca Canterac. Edificios de nueva creación, sitos en parcela agrupada. Se puede observar como parte de este nuevo edificio cuenta con cuatro alturas, a pesar de la limitación a tres alturas contenida en el PERI APD/14.



Imagen de las cubiertas de los edificios sitos en calle Barranquet y San Diego. Se puede apreciar la falta de homogeneidad que reina en las cubiertas del NHT. Las tradicionales cubiertas inclinadas de teja cerámica, se han ido transformando en cubiertas planas y muchos edificios han pasado de dos alturas a tres e incluso a cuatro.



LOS ESPACIOS PÚBLICOS

La construcción de la ciudad a través del tiempo conforma espacios públicos singulares que tienen la facultad de potenciar la actividad urbana y ejercen un fuerte poder de identificación de las distintas partes de la misma. Concentración de actividades, personas, comercio, hostelería, turismo y ocio se dan cita y convierten dichos espacios en importantes nodos de la trama urbana.

Espacio público 1. *Plaza de Luis Foglietti.*



Espacio público 2. *Calle Alberola Canterac.*



Espacio público 3. *Calle Mayor-Santa Faz.*



Espacio público 4. *Calle de San Diego.*



Espacio público 3. *“Explanada”. Zona de esparcimiento durante la Romería de Santa Faz.*



3.3. RECURSOS DE PAISAJE

Los Recursos Paisajísticos se regulan con arreglo a lo dispuesto en el Anexo I de la LOTUP, en cuyo apartado b.3 especifica que se entiende por tales, “... todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural y/o histórico, y/o visual...”. Se clasifican en tres categorías según su interés: ambiental, cultural-patrimonial y visual.

En el Estudio de Paisaje del Municipio de Alicante, en la sección de recursos paisajísticos de interés cultural-patrimonial, se encuentran catalogados el Convento de Santa Faz, RP-13 y la Torre de Santa Faz, RP-55, ambos se incluyen dentro de la UP-01.25.

*Convento y Torre de Santa
Faz. Eugenio Bañón. AMA.*



Fuera de la UP-01.25, el Estudio de Paisaje recoge el siguiente recurso que, aunque no se encuentra dentro del ámbito de estudio, por su proximidad le afecta visualmente: Torre Soto RP-66.

Además de los mencionados, en el presente EIP se consideran como Recursos de paisaje, por su relevancia visual, los siguientes:

RP-A. Arbolado existente en la explanada, en la zona traseras de las viviendas sitas en calle Alberola Canterac cuya trasera da a este espacio. Recurso paisajístico de interés ambiental.

*Visual desde avenida de
Denia.*



Visual desde plaza de Luis Foglietti. Arbolado como fondo de perspectiva desde la plaza.

Visual de la entrada del antiguo pasaje que se propone recuperar.



RP-B. El muro que configura el patio del Monasterio. Recurso paisajístico de interés ambiental.

El muro del patio del Monasterio se pone en valor y cobra protagonismo. Aparece, junto a la Torre de Santa Faz, como fondo de perspectiva de la nueva ordenación en la entrada al núcleo desde Alicante, y acompaña al peatón en su recorrido desde la plaza de Luis Foglietti, tras pasar por el pasaje a recuperar, hasta el gran espacio urbano propuesto.



RP-C. Árbol singular "Olivo de Cardona". B-86. Situado en la Plaza Santa Faz del Municipio de San Juan de Alicante. Recurso paisajístico de interés ambiental.

Visual de la plaza de Santa Faz de San Juan de Alicante y calle Barranquet del término de Alicante. En el centro de la plaza se encuentra el árbol singular "Olivo de Cardona".



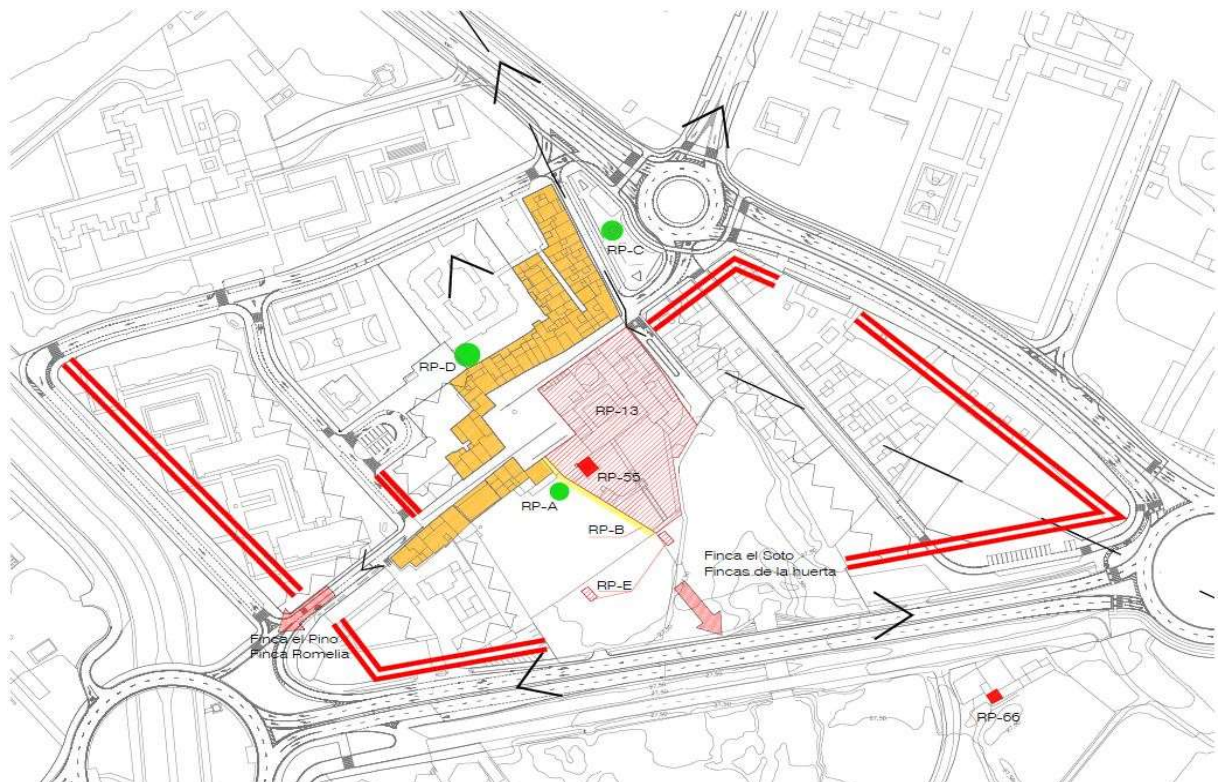
RP-D. Árbol singular incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos de Alicante, pendiente de aprobación. Ejemplar de *Celtis Australis*. Ficha N127. Recurso paisajístico de interés ambiental.



RP-E. Refugio antiaéreo. Elemento C1293 de la ficha C577, cuya ubicación se realiza en el plano PC4. Recurso paisajístico de interés cultural.

Visual de una de las entradas del refugio aéreo.





LEYENDA RECURSO DE PAISAJE

| | | | | | |
|-----------|--------------------------|---|--|---|---|
| — · — · — | Límite término municipal | ■ | Códigos de descripción físico-funcional: | △ | Códigos de lectura visual (percepción): |
| ■ | RP-BIC | ■ | RP-BRL | △ | Apertura visual completa |
| ■ | RP-Arbolado | ■ | RP-Ambiental | △ | Visualización lejana |
| ■ | Edificios relevantes | ■ | | △ | Elemento distorsionador |
| | | ■ | | △ | Cierre mural (cierre visual) |

Recursos de paisaje

4. ANÁLISIS VISUAL

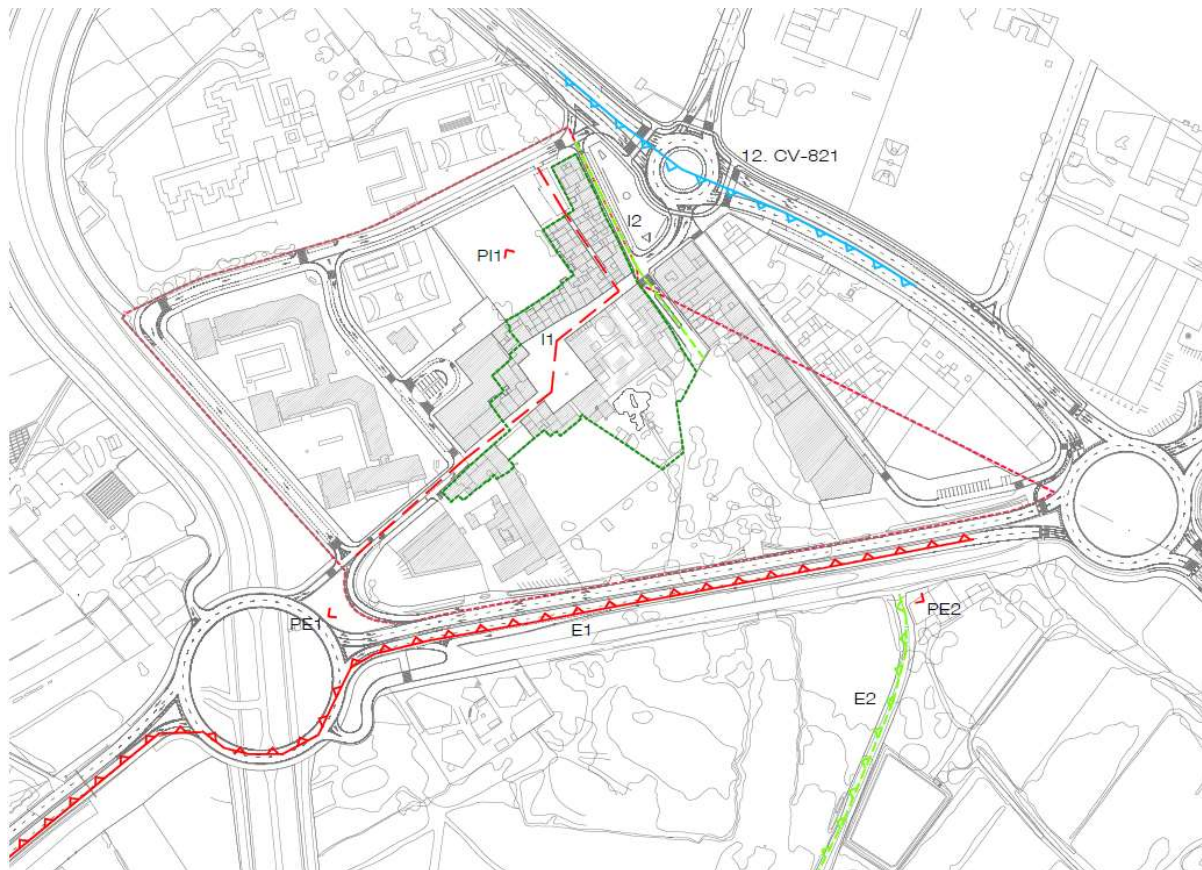
El factor de Incidencia Visual opera en la ordenación y gestión del medio como un condicionante que limita las posibilidades de uso del territorio. La incidencia visual o visibilidad del territorio desde zonas frecuentadas por la población hace referencia al concepto de Accesibilidad Visual, y su determinación se basa en el análisis de cuencas visuales.

El observador (quién percibe), es uno de los tres elementos participantes en el proceso de percepción, junto a la escena (qué se percibe) y las características del campo visual (cómo se percibe). La existencia de otros, miradores o zonas frecuentadas tiene una especial importancia en la determinación de las cuencas visuales y el análisis de intervisibilidad.

La selección de los puntos de observación responde a criterios de frecuentación o popularidad. De este modo, y por el mismo motivo, se han tenido en cuenta los posibles observadores desde las vías de comunicación circundantes al área objeto de estudio. Se han considerado puntos de observación fuera incluso del término municipal, de manera que exceden al ámbito de la actuación que se estudia, con el objetivo de analizar las pautas de visibilidad que rigen en el ámbito de estudio.

Así pues, para delimitar la cuenca visual contamos con: recorridos escénicos, que corresponden a las vías de comunicación y caminos, y puntos de observación, que corresponden a los hitos de mayor importancia de la zona.

A continuación, se analizan los más representativos.



Cuencas visuales

Recorridos EP de Alicante

- ▲ 4. Autovía A-70
- ▲ 12. CV-821

Recorridos Exteriores

- ▲ E1. Avenida de Denia
- ▲ E2. Camino Cruz de Piedra

Recorridos Interiores

- I1. Recorrido central
- I2. Calle Barranquet

Puntos de observación Exteriores

- ▲ PE1. Pasarela peatonal
- ▲ PE2. Torre Soto

Puntos de observación Interiores

- ▲ PI1. Zona verde plaza de San Diego

--- Ámbito Plan Especial

--- Ámbito NHT

Estado actual. Recorridos escénicos dentro de un radio de 500 m desde el NHT.



4.1. RECORRIDOS ESCÉNICOS

La visibilidad del paisaje se determinará mediante la identificación de recorridos escénicos, vías de comunicación, caminos tradicionales, senderos o similares, con un valor paisajístico excepcional por atravesar o tener vistas sobre paisajes de valor, vías de comunicación, núcleos de población, áreas de gran influencia y lugares estratégicos por mostrar la singularidad del paisaje.

Se han seleccionado como recorridos de observación principales, dependiendo de su ubicación en el interior o en el exterior del ámbito de estudio, los siguientes.

4.1.1. RECORRIDOS PARA LA VISUALIZACIÓN EXTERNA DEL CONJUNTO

El Estudio de Paisaje del Municipio de Alicante, estudia entre otros, los recorridos por la autovía A-70 y la carretera CV-821, denominados Recorrido Escénico 4 y 12 respectivamente, los cuales ofrecen una visual sobre la UP-01.25. En dicho Estudio se concluye lo siguiente:

| Recorrido Escénico 4 (Estudio de Paisaje del Municipio de Alicante). | |
|--|--|
| Denominación | Autovía A-70 (circunvalación de Alicante). |
| Observadores potenciales | Observadores que circulan por la autopista de tránsito en vehículos a motor. (M. Fomento, IMD-2015: 47.545 veh.) |
| Clasificación | Observatorio dinámico. |
| Tiempo de observación | Corto, por la velocidad media de tránsito en vehículos a motor. |
| Tipo de observación | Conductores y acompañantes, con mayor visibilidad de los planos lejanos que los cercanos. |

| Recorrido Escénico 12 (Estudio de Paisaje del Municipio de Alicante). | |
|---|--|
| Denominación | Carretera CV-821 (de A-77a a N-332a) |
| Observadores potenciales | Observadores que circulan por la autovía de tránsito en vehículos a motor. (Generalitat, IMD-2015: Santa Faz, 12.518 veh.) |
| Clasificación | Observatorio dinámico. |
| Tiempo de observación | Corto, por la velocidad media de tránsito en vehículos a motor. |
| Tipo de observación | Conductores y acompañantes, con mayor visibilidad de los planos lejanos que los cercanos. |

Secuencia visual:

Vista 1. CV-821. Paso junto al NHT. Topografía plana. Observadores en vehículo a motor. Arbolado como filtro visual.



Se han analizado, además de los estudiados en EP, los siguientes recorridos paisajísticos, por su localización junto al ámbito de estudio y su relevancia:

- Recorrido escénico E1: Avenida de Denia. Antigua N-332. Principal vía de acceso del caserío. Además de lindar directamente con la zona de estudio, tiene la peculiaridad de ser la vía por la que actualmente se realiza la Romería Anual de la Santa Faz.

Los espectadores potenciales son muy numerosos, acrecentados en la semana de la Romería. Los elementos publicitarios y los edificios de gran tamaño destinados a terciario, provocan sensación de caos además de bloquear la visual del conjunto.

| Recorrido Escénico E1 | |
|------------------------------|--|
| Denominación | Avenida de Denia. Antigua N-332. |
| Observadores potenciales | Observadores que circulan por la autopista de tránsito en vehículos a motor. (M. Fomento, IMD-2015: 18.179 veh.) |
| Clasificación | Observatorio dinámico. |
| Tiempo de observación | Corto, por la velocidad media de tránsito en vehículos a motor. Amplio, observadores a pie durante la Romería de Santa Faz. |
| Tipo de observación | Conductores y acompañantes, con mayor visibilidad de los planos lejanos que los cercanos. Caminantes durante la Romería. |

Secuencia visual:

Vista 1. Avenida de Denia, visual dirección Alicante a San Juan de Alicante. Paso junto al NHT. Topografía plana. Observadores en vehículo a motor. Nos encontramos edificios de uso terciario que obstaculizan la visual sobre el NHT.



Vista 2. Tras superar los edificios de uso terciario, se comienza a tener visual sobre el conjunto de elementos protegidos. Comenzamos a ver la Torre de Santa Faz y la entrada al refugio antiaéreo. Aún no tenemos visual directa con el Monasterio, continúa oculto tras uno de los edificios, pudiendo ver parte de la cúpula de la iglesia.



Vista 3. Visual amplia del conjunto. Arbolado como filtro visual.



Vista 4. Nos encontramos elementos publicitarios como barrera visual.



Vista 5. Volvemos a encontrarnos elementos publicitarios y edificios de viviendas de cuatro alturas, que impiden la visualización del conjunto.



- Recorrido escénico E2: Camino de la “Cruz de piedra”.

| Recorrido Escénico E2 | |
|------------------------------|--|
| Denominación | Camino de la “Cruz de piedra”. |
| Observadores potenciales | Observadores que circulan por el camino en vehículos a motor. Peatones y ciclistas. |
| Clasificación | Observatorio dinámico. |
| Tiempo de observación | Medio, por la velocidad baja de tránsito en vehículos a motor. Amplio, por peatones. |
| Tipo de observación | Conductores y acompañantes, senderistas, ciclistas. |

Secuencia visual:

Vista 1. Inicio del recorrido. Topografía plana. Observadores en vehículo a motor a poca velocidad. Peatones. Arbolado como filtro visual. NHT como fondo de perspectiva.



Vista 2. Mitad de recorrido.



Vista 3. Final de recorrido.



- Recorrido escénico E3: Camino de “Benimagrell”.

| Recorrido Escénico E3 | |
|------------------------------|--|
| Denominación | Camino de “Benimagrell”. |
| Observadores potenciales | Observadores que circulan por el camino en vehículos a motor. Peatones y ciclistas. |
| Clasificación | Observatorio dinámico. |
| Tiempo de observación | Medio, por la velocidad baja de tránsito en vehículos a motor. Amplio, por peatones. |
| Tipo de observación | Conductores y acompañantes, senderistas, ciclistas. |

4.1.2. RECORRIDOS URBANOS INTERNOS

- Recorrido escénico I1: Este recorrido cruza el NHT.

| Recorrido Escénico I1 | |
|------------------------------|--|
| Denominación | Recorrido central por calles Alberola Canterac, plaza de Luis Foglietti, calle Mayor-Santa Faz, calle de San Diego y plaza de San Diego. |
| Observadores potenciales | Observadores que cruzan el caserío. Clientes de los locales sitos en el caserío. Habitantes del caserío. |
| Clasificación | Observatorio dinámico y estático. |
| Tiempo de observación | Amplio, por peatones. |
| Tipo de observación | Peatones. |

Secuencia visual:

Vista 1. Acceso al núcleo urbano por la calle Alberola Canterac. Inicio del itinerario. Topografía plana. En este primer tramo conviven los observadores a pie y en vehículo. Nos encontramos el muro de contención de una urbanización de reciente creación, la cual se encuentra sobreelevada, que constituye un gran impacto visual, y con un edificio de uso terciario. Plaza e iglesia de Santa Faz como fondo de perspectiva.



Vista 2. Calle Alberola Canterac. Topografía plana. En este tramo conviven los observadores a pie y en vehículo. Nos encontramos edificios de nueva construcción de cuatro plantas que obstaculizan la visual sobre el NHT. Plaza e iglesia de Santa Faz como fondo de perspectiva.



Vista 3. Calle Alberola Canterac. Topografía plana. Observadores a pie. Cuenca visual acotada lateralmente. Plaza e iglesia de Santa Faz como fondo de perspectiva.



Vista 3. Plaza de Luis Foglietti. Topografía plana. Observadores a pie. Gran amplitud visual. Entramos en la plaza enfrentados con la fachada de la Iglesia de Santa Faz.



Vista 4. Calle Mayor-Santa Faz. Topografía plana. Observadores a pie. Cuenca visual acotada lateralmente. Plaza como fondo de perspectiva.



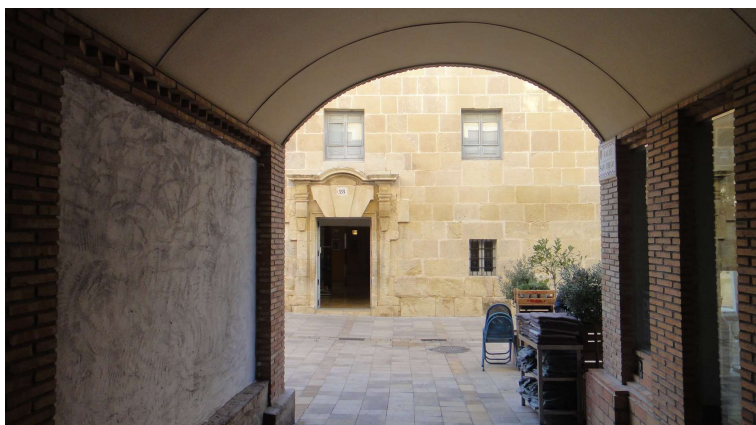
Vista 5. Plaza de San Diego. Topografía plana. Observadores a pie y en vehículo. Gran amplitud visual. Iglesia de Santa Faz como fondo de perspectiva. Arbolado como filtro visual. Edificio de nueva construcción de tres plantas más ático como barrera visual, impide la visualización de la cúpula de la iglesia.



Vista 6. Calle de San Diego. Topografía plana. Observadores a pie. Cuenca visual acotada lateralmente. Arco de pasadizo con calle Mayor-Santa Faz como fondo de perspectiva.



Vista 7. Pasadizo de calle San Diego con calle Mayor-Santa Faz. Topografía plana. Observadores a pie. Cuenca visual acotada superior y lateralmente. Entramos en la calle Mayor-Santa Faz encontrándonos con el muro lateral del Monasterio y con la entrada al mismo.



- Recorrido escénico I3:

| Recorrido Escénico I3 | |
|------------------------------|---|
| Denominación | Recorrido por calle Barranquet y Alcalde José Abad. |
| Observadores potenciales | Observadores que cruzan el caserío. Habitantes del caserío. |
| Clasificación | Observatorio dinámico y estático. |
| Tiempo de observación | Amplio, por peatones. Medio, por la velocidad baja de tránsito en vehículos a motor. |
| Tipo de observación | Conductores y acompañantes, peatones. |

Secuencia visual:

Vista 1. Inicio del itinerario. Calle Barranquet. Topografía plana. Observadores a pie y en vehículo. Gran amplitud visual. Monasterio de Santa Faz como fondo de perspectiva. Arbolado como filtro visual. Visual de edificios de viviendas integrante del NHT a la derecha. A la izquierda, plaza perteneciente al término municipal de San Juan de Alicante en la que se encuentra un árbol singular catalogado, "Olivo de Cardona".



Vista 2. Calle Barranquet. Topografía plana. Observadores a pie y en vehículo. Visual acotada lateralmente. Monasterio de Santa Faz como fondo de perspectiva. Arbolado como filtro visual. Visual de edificios de viviendas integrante del NHT a la derecha. A la izquierda, plaza perteneciente al término municipal de San Juan de Alicante en la que se encuentra un árbol singular catalogado, “Olivo de Cardona”.



Vista 3. Calle Alcalde José Abad. Topografía plana. Observadores a pie y en vehículo. Cuenca visual acotada lateralmente. Fondo de perspectiva “explanada”.



4.1. PUNTOS DE OBSERVACIÓN

Con respecto a las ubicaciones estáticas, un observador en ella posee una aptitud mayor para recibir e interpretar la escena que se percibe. Las implicaciones con respecto a la percepción del paisaje en este observador serán mayores puesto que el observador ha seleccionado positivamente esta ubicación. Para cada cuenca visual se establecen las distancias baja (500 m), media (500-1500 m) y larga (más de 1500 m hasta 3000 m) desde el punto de observación. El plano de visibilidad muestra el grado de accesibilidad visual del territorio, ponderando la importancia de cada observatorio.

Se han seleccionado como puntos de observación principales los siguientes, dependiendo de su ubicación en el interior o en el exterior del ámbito de estudio.

4.2.1. PUNTOS PARA LA VISUALIZACIÓN EXTERNA DEL CONJUNTO

- Punto de observación PE1. Pasarela peatonal de cruce sobre la avenida de Denia.

Se ha considerado este punto tanto por su especial localización, ofreciendo una visual completa del NHT, como por la cantidad de observadores potenciales. Se ha considerado como un observatorio estático.

| | |
|--------------------------|--|
| Punto de observación PE1 | |
| Denominación | Pasarela peatonal sobre avenida de Denia. |
| Observadores potenciales | Observadores a pie que cruzan la vía. |
| Clasificación | Observatorio estático. |
| Tiempo de observación | Amplio, por las características de los observadores. |
| Tipo de observación | Peatones. |

Visual:

Vista 1. Punto central de la pasarela. Observadores a pie. Gran amplitud visual. Edificios de terciario de gran tamaño como obstáculo visual. Fondo de perspectiva NHT. Torre y Cúpula de la Iglesia de Santa Faz parcialmente ocultos por las construcciones.



- Punto de observación PE2. Torre Soto.

Se ha considerado la visual desde la Torre Soto, por su catalogación como Bien de Interés Cultural así como por formar parte de la red de Torres de la Huerta, a la que también pertenece la Torre de Santa Faz.

| | |
|--------------------------|---|
| Punto de observación PE2 | |
| Denominación | Torre Soto. |
| Observadores potenciales | Observadores que cruzan el caserío. Habitantes del caserío. |
| Clasificación | Observatorio dinámico y estático. |
| Tiempo de observación | Amplio, por peatones. Medio, por la velocidad baja de tránsito en vehículos a motor. |
| Tipo de observación | Conductores y acompañantes, peatones. |

Visual:

Vista 1. Torre Soto. Observadores a pie. Cuenca visual acotada lateralmente por edificio de viviendas de cuatro alturas. Elementos publicitarios como obstáculo visual. Arbolado como filtro visual. Fondo de perspectiva NHT. Torre y Cúpula de la Iglesia de Santa Faz parcialmente ocultos por los elementos publicitarios.



4.2.2. PUNTOS DE OBSERVACIÓN INTERNOS

- Punto de observación PI1. Se ha elegido este punto por la amplitud visual que ofrece sobre el NHT, así como el tipo de observadores potenciales que lo frecuentan, los cuales pueden pasar largos períodos de tiempo sentados.

Es importante tener en cuenta que, como telón de fondo de la cuenca visual, nos encontramos las traseras de alguna de las edificaciones que tienen su acceso desde la plaza de Luis Foglietti y desde la calle de San Diego. Cabe señalar el estado de abandono y la falta de homogeneidad del conjunto.

| | |
|--------------------------|---|
| Punto de observación PI1 | |
| Denominación | Zona verde plaza de San Diego |
| Observadores potenciales | Habitantes del barrio |
| Clasificación | Observatorio estático |
| Tiempo de observación | Amplio, por las características de los observadores, que acuden a la zona de juegos o a pasear. |
| Tipo de observación | Peatones |

Visual:

Vista 1. Zona verde plaza de San Diego. Observadores a pie o sentados. Cuenca visual amplia. Arbolado como filtro de la visual. Fondo de perspectiva NHT. Cúpula de la Iglesia de Santa Faz.



Vista 2. Imagen de algunas de las fachadas traseras que forman parte del “telón de fondo” de la visual desde el parque.





5. VALORACIÓN DEL PAISAJE

Se entiende el paisaje, “como el territorio tal y como lo perciben los ciudadanos cuyas características son resultado de la acción de factores naturales y/o humanos... Su ámbito de aplicación incluye todos los espacios naturales, las áreas urbanas, periurbanas y rurales y alcanza a todos los espacios terrestres y del litoral marino. Conciernen a todos los paisajes tanto a los notables como a los cotidianos y también degradados. Espacios éstos en los que vive un alto porcentaje de la población”.

5.1. VALORACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

Con arreglo a lo dispuesto en el Anexo I de la LOTUP, apartado b.4 se establece la metodología a seguir para la valoración paisajística de las unidades y los recursos contenidos en el estudio de paisaje: “se determinará el valor paisajístico y las fragilidad paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico conforme a lo siguiente: valor paisajístico, fragilidad del paisaje y fragilidad visual”.

La valoración que se hace en el Estudio de Paisaje del Municipio de Alicante, de la unidad de paisaje UP-01.25 Núcleo Urbano de Santa Faz, es la siguiente:

| | Percepción ciudadana | Calidad Paisajística | Análisis visual | Valoración Paisajística |
|-----------|----------------------|----------------------|-----------------|-------------------------|
| UP-01.25. | Muy Alta | Alta | Muy Alto | Alta |

5.2. VALORACIÓN DE LOS RECURSOS DE PAISAJE

La valoración que se hace en el mencionado Estudio de los recursos paisajísticos, es la siguiente:

| | Percepción ciudadana | Calidad Paisajística | Análisis visual | Valoración Paisajística |
|----------------|----------------------|----------------------|-----------------|-------------------------|
| RP-13 Convento | Muy Alta | Muy Alta | Alto | Alta |
| RP-55 Torre | Alta | Muy Alta | Muy Alto | Alta |

5.3. VALORACIÓN DE LA 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.

Según el Estudio de Paisaje del Municipio de Alicante, se aportan la siguiente valoración:

| | Uso del Suelo | Fisiografía | Visibilidad | Fragilidad Paisajística |
|-----------|---------------|-------------|-------------|-------------------------|
| UP-01.25. | 3 | 1 | 5 | 3,00 Media |

5.4. VALORACIÓN DE LA 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.

Según el Estudio de Paisaje del Municipio de Alicante, se aportan la siguiente valoración:

| | Fragilidad Paisajística | Valor Paisajístico | Fragilidad Visual |
|-----------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| UP-01.25. | Media | Alto | Alta |

6. RELACIÓN CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS

COMPATIBILIDAD CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Como se desprende del documento que define la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, el territorio es un recurso limitado y es el que contiene los valores culturales y ambientales que definen nuestra identidad y singularidad. Así, en este sentido, el paisaje constituye la primera imagen perceptiva y su calidad es fundamental.

La garantía de un desarrollo sostenible es el resultado de combinar dos variables: la utilización racional de recursos y la preservación de los valores del territorio.

En última instancia, el objetivo del Plan es el de mantener los rasgos culturales y naturales definitorios del territorio, finalidad que converge con las directrices de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en concreto en las siguientes:

Directriz 3: Visión y objetivos generales de la Estrategia Territorial, que se determina en varios de sus objetivos:

“Objetivo 6: Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.

Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.

Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.

Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.

Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.

Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica."

Directriz 24: Objetivo de la Estrategia Territorial en relación con el desarrollo económico.

Condiciona el desarrollo económico del territorio con la conservación y la puesta en valor de los activos ambientales, paisajísticos y culturales, objetivos del Catálogo de Protecciones.

Directriz 27: Los activos del territorio y la competitividad económica. Apartados a), h), i) o) y q).

Sitúa la calidad del paisaje y del territorio como uno de los puntos principales de las políticas de atracción de inversiones para potenciar la actividad económica, y en particular como soporte de la actividad turística, por lo que el paisaje y el patrimonio natural y cultural se convierten en elementos diferenciadores del espacio y destinos turísticos. Para ello, se propone fomentar la cultura de la calidad territorial y paisajista, y valorar sus elementos identitarios.

El estudio y puesta en valor de los elementos naturales y culturales que conforman la imagen representativa del Núcleo Histórico de Santa Faz, estableciendo una normativa que los regule, es posible mediante la elaboración de un Plan Especial de protección.

Directriz 36: Mejora de la cohesión territorial. Apartados e) y m).

Se considera indispensable fomentar el acceso al disfrute del paisaje, como elemento de bienestar individual y social. Además, propone mantener los hitos urbanos, que son referencia de sus habitantes. Estos hitos (edificios emblemáticos, monumentos, árboles, espacios naturales, paisajes,...etc) conforman la imagen de la ciudad, por lo que resulta preciso protegerlos para evitar su alteración o desaparición, finalidad que pretende el Plan Especial.

Directriz 54: Sistema territorial del patrimonio cultural. Apartado 2.b).

La red de enclaves estratégicos, caracterizados por sus valores patrimoniales y culturales, considera como elementos integrantes del sistema territorial, entre otros: El patrimonio arquitectónico civil, militar y religioso que esté declarado bien de interés cultural o forme parte del Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano.

Directriz 55: Principios directores de planificación y gestión del Sistema Territorial del Patrimonio Cultural. Apartado b).

Las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de patrimonio cultural la definición de los perímetros de protección de los bienes culturales de relevancia local y regional, para una mejor integración de éstos con su entorno ambiental y paisajístico.

Directriz 56: Perímetros de protección de los bienes de interés cultural.

La planificación urbanística y territorial para proteger los bienes de valor cultural en relación con su entorno, sin perjuicio de lo previsto en la legislación en materia de protección del patrimonio histórico, deben definir un perímetro de protección que permita regular los usos en función de las características del bien catalogado. A tales efectos, es necesario elaborar un estudio visual que establezca jerarquías de protección en función de la proximidad y la vinculación a las estructuras paisajísticas a las que el elemento patrimonial esté ligado.

La estrategia territorial propone un conjunto de criterios de desarrollo de suelo para uso residencial, y de las dotaciones que le acompañan, con la finalidad de orientar a los municipios hacia la consecución de unas pautas de ocupación racional y sostenible del suelo para estos usos. Dichos criterios deben ser considerados en el proceso de elaboración y aprobación de la planificación urbana y territorial.

En el caso concreto del Plan Especial, y ajustándose a la escala de la intervención, se han seguido los siguientes principios directores:



Directriz 78: Principios directores de la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial. Apartados b), c), e), g), h), l), m), n), o), p), q).

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 del Nucleo Histórico.

Apoyar los crecimientos urbanos en el sistema de ciudades, reforzando las polaridades de los nodos que produzcan una vertebración territorial más eficiente.

Se contribuye a alcanzar masas críticas en los tejidos urbanos que permitan rentabilizar los sistemas de transporte público y los equipamientos de cohesión social.

Se favorece a la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, de tipologías y de equipamientos

Se evitan los continuos urbanos y conurbaciones no deseadas favoreciendo modelos compactos discontinuos apoyados en la estructura urbana existente.

Se garantiza la correcta integración en el paisaje de los desarrollos de los municipios rurales preservando su silueta tradicional y características y el paisaje del entorno.

Se potencia el desarrollo del territorio en red, de forma que las ciudades sean nodos de una densa malla de relaciones generadora de un mayor valor añadido al conjunto del territorio.

Extender la infraestructura verde del territorio a los tejidos urbanos, conectando e integrando paisajísticamente los espacios verdes urbanos con los elementos de esta infraestructura en el exterior de dichos tejidos.

Se desarrollan itinerarios peatonales y carriles bici para comunicar los núcleos urbanos entre sí y de estos con otras implantaciones en el territorio.

Se preservan 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.

Se fomenta la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación.

INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

Se han revisados los siguientes planes, para comprobar la posible incidencia del Plan en los mismos:

- PATRICOVA (Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre la prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana).
- PATIVEL (Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral).
- Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana.
- Plan de Acción Territorial de carácter sectorial de corredores de Infraestructuras.
- Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunitat Valenciana.

De su estudio, se concluye que el Plan influye positivamente en ellos ya que mantienen sus consideraciones y amplía los ámbitos o grados de protección de los elementos que lo componen.

Según el PATRICOVA, el cauce de la rambla del Juncaret, tiene nivel de peligrosidad 1, encontrándose el ámbito de actuación dentro de la envolvente de peligrosidad por inundación y de la envolvente de peligrosidad geomorfológica. Se hace necesario realizar un estudio de inundabilidad geomorfológica.



DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE PAISAJE DE ALICANTE SOBRE EL ÁMBITO DE ESTUDIO

En el Estudio de Paisaje del Municipio de Alicante, se definen unos objetivos de calidad paisajística y unas medidas de conservación para la Unidad de Paisaje y los Recursos de Paisaje de la zona de estudio:

UP-25.01 Núcleo Urbano de Santa Faz

Objetivos de calidad paisajística:

- Conservación del carácter residencial del caserío de la Santa Faz.
- Mantenimiento del carácter residencial de las urbanizaciones.

Medidas de conservación propuestas:

- Incorporación de la unidad de paisaje a la Infraestructura Verde Municipal.
- Incorporación de la unidad de paisaje en la sección de paisaje del Catálogo de Protecciones.
- Inclusión de la Torre del Monasterio de la Santa Faz en la sección cultural del Catálogo de Protecciones.
- 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 y control de las actividades productivas mediante la normativa de integración paisajística.
- Control y gestión de los vertidos incontrolados.

RP-13 Convento de Santa Faz

Objetivos de calidad paisajística:

- Conservar y mantener la morfología del conjunto edilicio.

RP-55 Torre de Santa Faz

Objetivos de calidad paisajística:

- Conservar la morfología del edificio y el resto del conjunto arquitectónico.

7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DE LA PROPUESTA

7.1. SÍNTESIS DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECIAL

En el apartado 2 del presente Estudio de Integración Paisajística, se ha hecho una descripción detallada de las principales propuestas de actuación del Plan Especial. Siguiendo el mismo orden, se valoran la integración paisajística y visual de las mismas.

7.1.1. ZONA DE ORDENACIÓN A

Con el fin de mitigar las actuaciones que se han ido sucediendo a lo largo de las últimas décadas, las cuales distorsionan el paisaje urbano de Santa Faz, así como para evitar actuaciones perjudiciales en un futuro, se regulan las alturas de las nuevas construcciones y se proponen medidas de minoración del impacto visual de los elementos situados por encima de la altura máxima permitida en las edificaciones existentes, de acuerdo con el plano de alturas del presente PEPRI.

Con el fin de atender a las necesidades del barrio, se otorga la clave QM a la parcela de uso dotacional existente dentro de la zona de ordenación, flexibilizando de esta forma su uso.



Imagen de la plaza de Luis Foglietti. Estado actual. Como fondo de perspectiva se pueden ver las traseras de los edificios de nueva construcción. Impacto visual.



Estudio volumétrico de la propuesta.



7.1.2. NHT: CATALOGACIÓN-PROTECCIÓN Y PROPUESTAS DE SUSTITUCIÓN. ALZADOS NORMATIVOS

Se ha optado por una protección minuciosa y extensiva de la edificación existente como única garantía para preservar el conjunto, evitando una sustitución indiscriminada de la edificación, lo que supondría, en pocas décadas, la pérdida del valor patrimonial que se pretende proteger en el NHT, esto ya ha ocurrido en parte, en las calles Barranquet y San Diego.

Con ese fin, se realiza un catálogo de protección y una ordenanza dibujada en forma de Alzados Normativos.

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

El análisis pormenorizado y comparativo de las edificaciones sujetas a catalogación determina su grado de interés relativo y la asignación de un determinado Nivel de Protección que viene a determinar el régimen normativo al que se encuentran sometido un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que se pueden efectuar sobre él.

El Plan establece tres Niveles de Protección:

- Protección integral.
- Protección parcial.
- Protección ambiental.

El objetivo principal es la protección de aquellos edificios o de aquellas partes de éstos cuya conservación juega un papel importante en la definición de las características propias del barrio.

ALZADOS NORMATIVOS

La técnica utilizada ha consistido en trazar con tinta negra los edificios que se mantienen y en tono rojo todos los edificios sustituibles, así como las partes de los edificios existentes en los que es necesaria una adaptación morfológica. Se ha sombreado en tono gris los edificios protegidos. Se han dibujando las alturas de cada edificio con una propuesta de composición de fachada para cada nueva construcción y para la integración de las edificaciones carentes del lenguaje de la arquitectura tradicional, todo ello en coherencia con la imagen predominante de la secuencia de edificios catalogados que forman las fachadas del caserío.

El Plan incorpora planos del estado actual, dibujando las fachadas desarrolladas de la totalidad del ámbito, más otros planos con los Alzados Normativos.

A modo de ejemplo, se reproduce en este apartado una de las fachadas en las que existen edificios a sustituir. Corresponde a las fachadas que dan a la plaza de Luis Foglietti (A-C) y a la calle Alberola Canterac (C-D).

estado actual



ordenanza

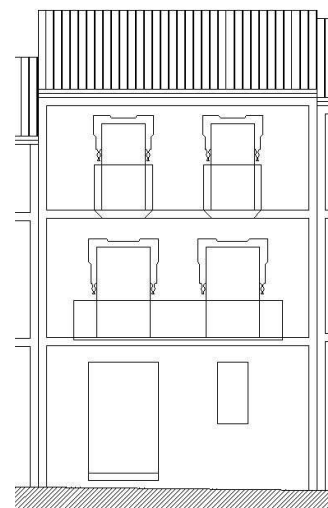


Cabe destacar la recuperación de la fachada de la vivienda sita en calle Mayor-Santa Faz 9, actualmente solar. En el Plan Especial APD/14 se le daba protección total, permitiendo únicamente, intervenciones de restauración.

Es por ello que debe reconstruirse la fachada original, la cual se ha incluido dentro de los alzados normativos y se representa a continuación:



Imagen de calle Mayor-Santa Faz 9. 2009



Alzado contenido en la ordenanza gráfica

Caso similar es el de la vivienda ubicada en la plaza de Luis Foglietti 2, actualmente solar. En el PERI APD/14 se le daba protección parcial, permitiendo realizar obras de rehabilitación total y nueva planta, debiéndose conservar íntegramente su fachada, sin alteraciones volumétricas o de superficie.

Además de los planos dibujados con la fachada actual y la propuesta por el plan, se incorporan imágenes de un fragmento de la misma realizado mediante técnicas gráficas de simulación de la realidad, con el fin de poder realizar una valoración de su integración paisajística y visual.



Imagen de la calle Alberola Canterac. Estado actual.



Estudio volumétrico de la propuesta.



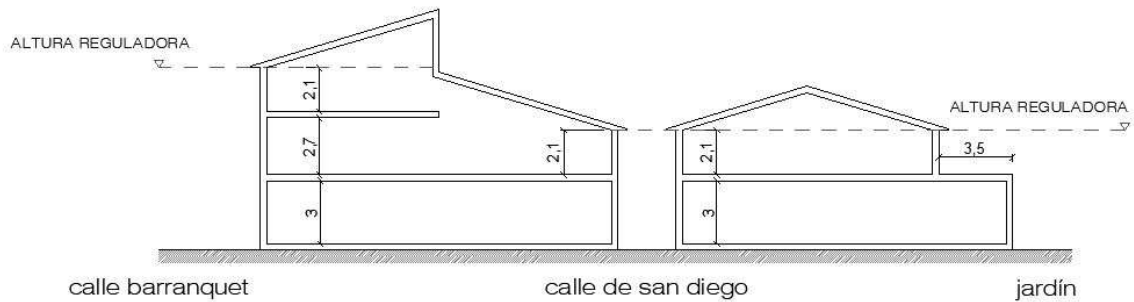
Imagen de la calle Barranquet. Estado actual.



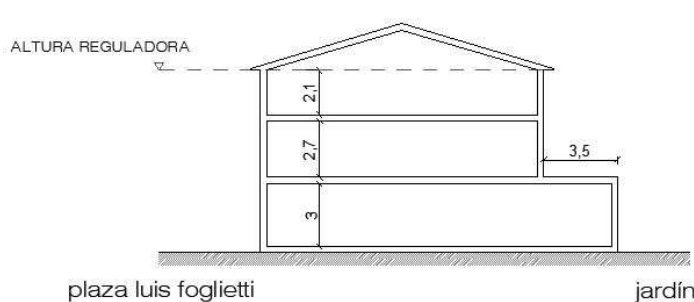
Estudio volumétrico de la propuesta.

Con el fin de regular la falta de homogeneidad de las cubiertas y fachadas traseras del NHT, así como recuperar la línea de aleros perdida por las constantes transformaciones y ampliaciones que se han ido sucediendo a lo largo de los años, la ordenanza gráfica fija las alturas y el volumen de las edificaciones del caserío a través de secciones normativas.

cubierta: pendiente máxima de 30%
altura máxima: 3 plantas-9 m (NNUU)



cubierta: pendiente máxima de 30%
altura máxima: 3 plantas-9 m (NNUU)



Ejemplo de alguna de las secciones normativas.

Estas secciones fijan el volumen de las viviendas, regulando también las fachadas traseras, hoy olvidadas. Algunas de ellas, cobran protagonismo con la nueva ordenación, donde se prevé la creación de un gran espacio público del que van a formar parte.

7.1.3. ZONA DE ORDENACIÓN B

Como ya se ha dicho, buscando la mejora de la relación del entorno urbano con el conjunto histórico y a fin de evitar futuras actuaciones degradantes que puedan afectar al mismo, se propone la ordenación pormenorizada del área de terreno comprendida por la calle Alberola Canterac y la avenida de Denia, debiendo extremar el control de las futuras actuaciones en este área, ya que por su proximidad a los elementos BIC y BRL catalogados en el sector, va a tener influencia visual y física sobre ellos.

Con el fin de mejorar la calidad visual se contempla:

- . La eliminación de las edificaciones que en la actualidad ocupan el área.
- . La creación de dos bloques de viviendas apartados de las edificaciones catalogadas, potenciando el uso residencial de la zona, limitados en altura y ubicados de tal forma que no interfieran en las principales visuales de los elementos catalogados.
- . La creación de una banda de terciario que de unidad y sirva de pantalla de protección del conjunto frente al intenso tráfico de la avenida de Denia. Se limita su altura con el fin de no bloquear las vistas sobre el conjunto de edificios protegidos. Esta banda completa la calle Alberola Canterac, siguiendo la alineación marcada por los edificios del NHT. Se busca revitalizar el barrio mediante la implantación de terciario de pequeño tamaño.
- . Se prioriza el uso peatonal con la creación de una gran plaza, bajo la cual, con el fin de minorar el impacto que los vehículos producen sobre las vistas, se plantea la posibilidad de crear un aparcamiento subterráneo. Sobre esta plaza aparecen nuevos recorridos peatonales y se recuperan otros, como el citado recorrido que unía la plaza de Luis Foglietti con las huertas traseras a través de un pasaje, hoy perdido, pero que se propone recuperar. Se potencian de esta forma los pasajes.

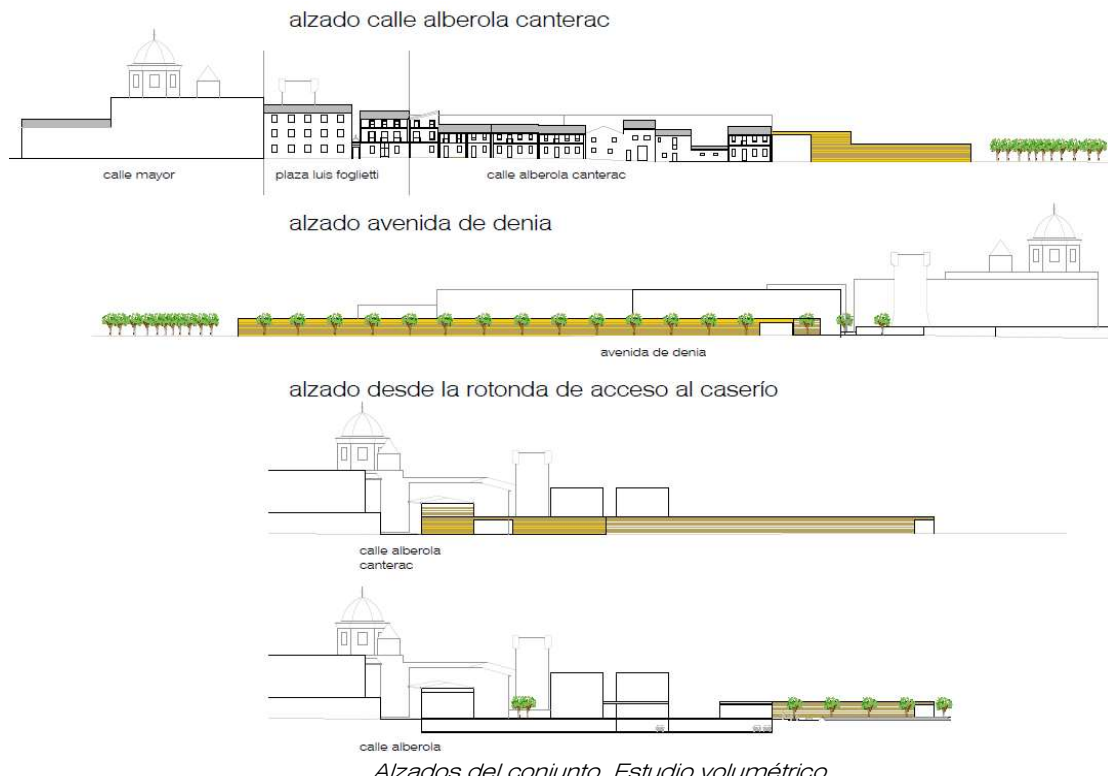




Imagen del estado actual.



Propuesta.

El nuevo espacio peatonal sirve de transición entre el núcleo duro, urbanizado, y el espacio natural sin tratamiento de la explanada. La gran plaza, va sufriendo una graduación, comenzando con la dureza de una plaza que recibe a los numerosos visitantes durante la Romería de Santa Faz, albergando cada vez más vegetación a medida que nos acercamos a la explanada, hasta llegar a esta gran zona verde.

Con el fin de potenciar el uso de este espacio urbano, se propone:

- . La creación de un jardín público urbano que ponga en valor el conjunto de elementos protegidos.
- . Implantación de dotaciones que den servicio, en los días en que tiene lugar la Romería de Santa Faz, al gran número de visitantes, así como el resto del año a las personas que residen en el ámbito o alrededores.
- . Se realiza un inventario del arbolado existente, con el fin de conservarlo y ampliarlo.



7.2. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA: IMPORTANCIA Y MAGNITUD DE LOS EFECTOS EN EL PAISAJE

En este apartado se identifican y estiman los efectos previsibles derivados del desarrollo del Plan previsto. Se analiza el ámbito de estudio, considerando las posibles afecciones ambientales y territoriales descritas en el apartado 3.

Teniendo en cuenta que se trata de un área urbana en gran parte consolidada, y que las actuaciones propuestas, tiene una escala muy reducida, interviniendo sobre espacios urbanos de pequeñas dimensiones, la primera conclusión es que su incidencia a nivel territorial es nula. Por tanto la valoración de la integración paisajística se referirá a la escala urbana.

7.2.1. ZONA DE ORDENACIÓN A

EFECTOS EN EL PAISAJE

| | |
|----------------------------------|---|
| <i>Fuentes de efecto</i> | · Sustitución y/o eliminación de edificaciones impropias existentes |
| <i>Identificación del efecto</i> | · Recuperación de la estructura morfológica y tipológica |
| <i>Escala</i> | · Núcleo urbano de Santa Faz |
| <i>Bondad o beneficio</i> | · Eliminación de edificios que alteran la imagen tradicional · Eliminación de elementos por encima de la altura máxima · Recuperación de visuales · Recuperación de la escala del perfil urbano histórico · Puesta en valor de los elementos catalogados (Monasterio de Santa Faz, Torre defensiva) |
| <i>Incidencia</i> | · Restitución del patrón de paisaje en todo el núcleo urbano |
| <i>Duración</i> | · Largo plazo. A medida que se vayan abordado operaciones de sustitución de edificios existentes |
| <i>Reversibilidad</i> | · Posible, pero no deseable |
| <i>Impacto</i> | · Individual, pero acumulativo |

SENSIBILIDAD AL CAMBIO

| | |
|------------------------------------|--|
| <i>Singularidad</i> | · Puesta en valor del singular paisaje del Núcleo Histórico Tradicional de Santa Faz, hoy bastante alterado |
| <i>Capacidad de transformación</i> | · Sí. Se recupera en buena parte el estado del paisaje urbano del Núcleo Histórico Tradicional |
| <i>Objetivos</i> | · Recuperar elementos paisajísticos de interés y restituir la escala y la tipología de la edificación en general |
| <i>Valoración del impacto</i> | · Moderado |

VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La actuación se valora de forma positiva por tratar de recuperar el paisaje característico del NHT mediante la eliminación de las edificaciones y elementos impropias existentes.



7.2.2. NHT: CATALOGACIÓN-PROTECCIÓN Y PROPUESTAS DE SUSTITUCIÓN. ALZADOS NORMATIVOS

EFFECTOS EN EL PAISAJE

| | |
|----------------------------------|---|
| <i>Fuentes de efecto</i> | · Sustitución y/o eliminación de edificaciones impropias existentes |
| <i>Identificación del efecto</i> | · Recuperación de la estructura morfológica y tipológica · Sustitución de las edificaciones impropias existentes |
| <i>Escala</i> | · Núcleo Histórico Tradicional de Santa Faz |
| <i>Bondad o beneficio</i> | · Eliminación de edificios que alteran la imagen tradicional · Recuperación paisajística de las viviendas del NHT · Recuperación de la escala del perfil urbano histórico |
| <i>Incidencia</i> | · Restitución del patrón de paisaje en toda el NHT |
| <i>Duración</i> | · Largo plazo. A medida que se vayan abordado operaciones de sustitución de edificios existentes no protegidos u actuaciones de restauración de edificios protegidos |
| <i>Reversibilidad</i> | · Posible, pero no deseable |
| <i>Impacto</i> | · Individual, pero acumulativo |

SENSIBILIDAD AL CAMBIO

| | |
|------------------------------------|--|
| <i>Singularidad</i> | · Puesta en valor del singular paisaje del Núcleo Histórico Tradicional de Santa Faz, hoy bastante alterado |
| <i>Capacidad de transformación</i> | · Sí. Se recupera en buena parte el estado del paisaje urbano del Núcleo Histórico Tradicional |
| <i>Objetivos</i> | · Recuperar elementos paisajísticos de interés y restituir la escala y la tipología de la edificación en general |
| <i>Valoración del impacto</i> | · Moderado |

VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La actuación se valora de forma positiva por tratar de recuperar el paisaje característico del NHT, mediante dos actuaciones:

- La protección de los edificios que mantienen las características básicas de la arquitectura popular del caserío, aunque obligando en cualquier operación de rehabilitación a eliminar los elementos impropios que se hayan podido incorporar.
- La sustitución progresiva de las edificaciones que alteran la imagen y, por tanto, el paisaje urbano de la ciudad histórica.



7.2.3. ZONA DE ORDENACIÓN B

EFECTOS EN EL PAISAJE

| | |
|----------------------------------|---|
| <i>Fuentes de efecto</i> | · Sustitución y/o eliminación de edificaciones impropias existentes |
| <i>Identificación del efecto</i> | · Recuperación de la estructura morfológica y tipológica |
| <i>Escala</i> | · Núcleo urbano de Santa Faz |
| <i>Bondad o beneficio</i> | · Eliminación de edificios que alteran la imagen tradicional · Recuperación de visuales · Recuperación de la escala del perfil urbano histórico · Primar el uso residencial sobre el terciario de gran escala · Favorecer los recorridos peatonales · Revitalización del barrio con la implantación de pequeño comercio · Puesta en valor de los elementos catalogados (refugio antiaéreo, muro del convento, arbolado) |
| <i>Incidencia</i> | · Restitución del patrón de paisaje en todo el núcleo urbano |
| <i>Duración</i> | · Largo plazo. A medida que se vayan abordado operaciones de sustitución de edificios existentes no protegidos u actuaciones de restauración de edificios protegidos |
| <i>Reversibilidad</i> | · Posible, pero no deseable |
| <i>Impacto</i> | · Individual, pero acumulativo |

SENSIBILIDAD AL CAMBIO

| | |
|------------------------------------|--|
| <i>Singularidad</i> | · Puesta en valor del singular paisaje del Núcleo Histórico Tradicional de Santa Faz, hoy bastante alterado |
| <i>Capacidad de transformación</i> | · Sí. Se recupera en buena parte el estado del paisaje urbano del Núcleo Histórico Tradicional |
| <i>Objetivos</i> | · Recuperar elementos paisajísticos de interés y restituir la escala y la tipología de la edificación en general |
| <i>Valoración del impacto</i> | · Moderado |

VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La actuación se valora de forma positiva por tratar de recuperar el paisaje característico del NHT mediante la eliminación de las edificaciones impropias existentes.

Se prima el uso residencial, permitiendo que conviva junto al uso terciario de pequeño tamaño, necesario para potenciar la vida del barrio, respetando las visuales sobre los bienes protegidos.

Se crean nuevos itinerarios peatonales y se conecta al barrio a la red de carril bici existente. Se busca mejorar la comunicación del NHT con los núcleos colindantes.



EXPLANADA

EFECTOS EN EL PAISAJE

| | |
|----------------------------------|---|
| <i>Fuentes de efecto</i> | · Acondicionamiento de espacio sin uso como zona verde |
| <i>Identificación del efecto</i> | · Fomentar el uso de este espacio mediante la implantación de dotaciones |
| <i>Escala</i> | · Núcleo Histórico Tradicional de Santa Faz |
| <i>Bondad o beneficio</i> | · Creación de jardín público · Creación de recorridos peatonales favoreciendo las visuales · Revitalización del barrio · Protección del arbolado existente y plantación de nuevo |
| <i>Incidencia</i> | · Conexión con la infraestructura verde municipal |
| <i>Duración</i> | · Corto plazo |
| <i>Reversibilidad</i> | · Posible, pero no deseable |
| <i>Impacto</i> | · Individual, pero acumulativo |

SENSIBILIDAD AL CAMBIO

| | |
|------------------------------------|---|
| <i>Singularidad</i> | · Puesta en valor del singular paisaje del Núcleo Histórico Tradicional de Santa Faz, hoy bastante alterado |
| <i>Capacidad de transformación</i> | · Sí. Se recupera en buena parte el estado del paisaje urbano del Núcleo Histórico Tradicional |
| <i>Objetivos</i> | · Recuperar elementos paisajísticos de interés |
| <i>Valoración del impacto</i> | · Bajo |

VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La actuación se valora de forma positiva por tratar de recuperar el paisaje característico del NHT, así como la revitalización del barrio. Para ello se propone el acondicionamiento de un espacio residual, como es actualmente la "explanada". Se prima la creación de nuevos itinerarios peatonales.

7.3. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN

Determinación de los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.



7.3.1. ZONA DE ORDENACIÓN A

VALORACIÓN DEL IMPACTO VISUAL

| | |
|-----------------------|--|
| <i>Impactos</i> | · No se advierten impactos visuales negativos |
| <i>Compatibilidad</i> | · Volumen, altura, forma, ritmos, color, texturas compatibles |
| <i>Bloqueo Vistas</i> | · No se bloquean vistas, se mejoran, ya que se limita la altura de aquellas construcciones que han superado el número de plantas y alturas permitidos normativamente |
| <i>Calidad Visual</i> | · Mejora la calidad visual |
| <i>Reflejos</i> | · No se producen |

VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

| | |
|---|---|
| <i>Análisis de vistas</i> | · Mejora la calidad visual |
| <i>Clasificación de los impactos visuales</i> | · Impacto insignificante |
| <i>Medidas Correctoras</i> | · Dado el tipo de intervención no se precisan |
| <i>Predicción Impacto</i> | · Carecen de importancia según los Alzados Normativos del Plan y análisis gráfico |

7.3.2. NHT: CATALOGACIÓN-PROTECCIÓN Y PROPUESTAS DE SUSTITUCIÓN.
ALZADOS NORMATIVOS

VALORACIÓN DEL IMPACTO VISUAL

| | |
|-----------------------|--|
| <i>Impactos</i> | · No se advierten impactos visuales negativos |
| <i>Compatibilidad</i> | · Volumen, altura, forma, ritmos, color, texturas compatibles |
| <i>Bloqueo Vistas</i> | · No se bloquean vistas, se mejoran, ya que se limita la altura de aquellas construcciones que han superado el número de plantas y alturas permitidos normativamente |
| <i>Calidad Visual</i> | · Mejora la calidad visual |
| <i>Reflejos</i> | · No se producen |

VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

| | |
|---|--|
| <i>Análisis de vistas</i> | · Mejora la calidad visual. En los Alzados Normativos se puede comprobar la incidencia positiva de toda la edificación |
| <i>Clasificación de los impactos visuales</i> | · Impacto insignificante |
| <i>Medidas Correctoras</i> | · Dado el tipo de intervención no se precisan |
| <i>Predicción Impacto</i> | · Carecen de importancia según los Alzados Normativos del Plan y análisis gráfico |



7.3.3. ZONA DE ORDENACIÓN B

VALORACIÓN DEL IMPACTO VISUAL

| | |
|-----------------------|--|
| <i>Impactos</i> | · No se advierten impactos visuales negativos |
| <i>Compatibilidad</i> | · Volumen, altura, forma, ritmos, color, texturas compatibles |
| <i>Bloqueo Vistas</i> | · No se bloquean vistas, se mejoran, ya que se limita la altura de aquellas construcciones que han superado el número de plantas y alturas permitidos normativamente |
| <i>Calidad Visual</i> | · Mejora la calidad visual |
| <i>Reflejos</i> | · No se producen |

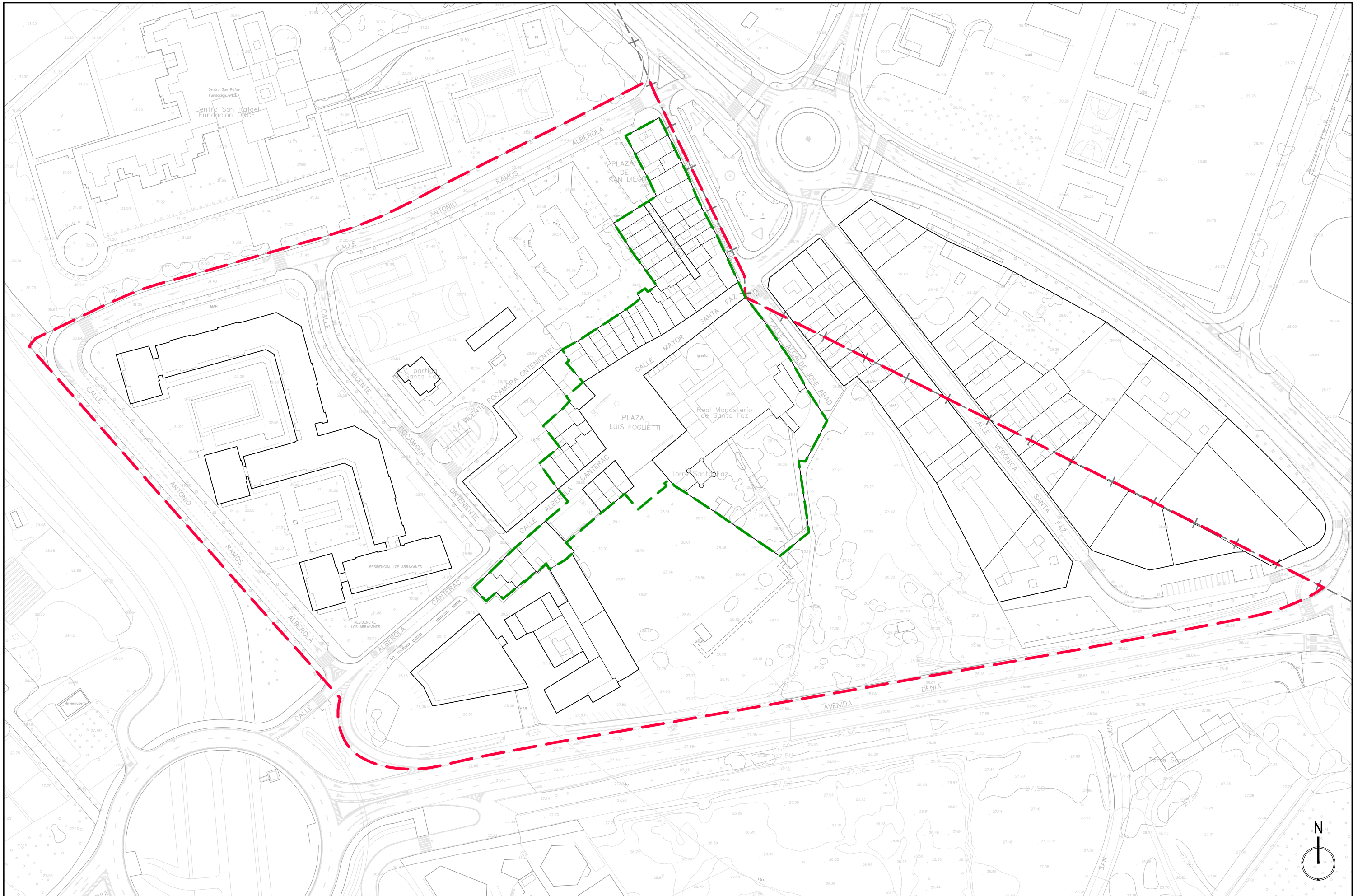
VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

| | |
|---|---|
| <i>Análisis de vistas</i> | · Mejora la calidad visual |
| <i>Clasificación de los impactos visuales</i> | · Impacto insignificante |
| <i>Medidas Correctoras</i> | · Dado el tipo de intervención no se precisan |
| <i>Predicción Impacto</i> | · Carecen de importancia según los Alzados Normativos del Plan y análisis gráfico |

Alicante, junio de 2018:

Begoña Arrarte Ayuso
 Doctora Arquitecta

Beatriz Palacios Sánchez
 Arquitecta



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE SANTA FAZ

- LEYENDA**
- - - ÁMBITO PEPRÍ
 - - - ÁMBITO NHT

Begoña Arrarte Ayuso
 Doctora Arquitecta

Beatriz Palacios Sánchez
 Arquitecta

Jairo Navarro
 Delineante

ESCALA
 1/1.500

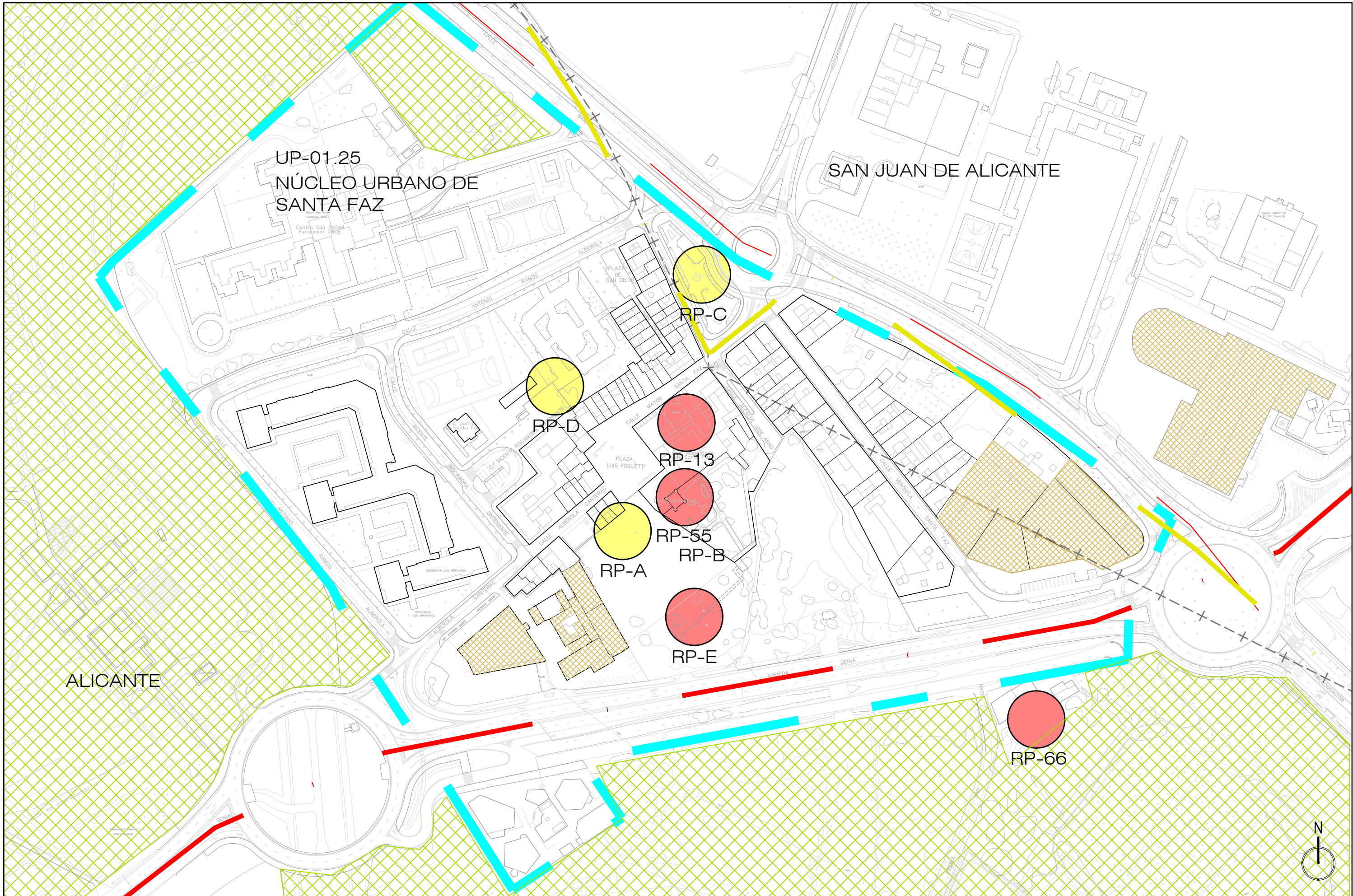
JUNIO 2018

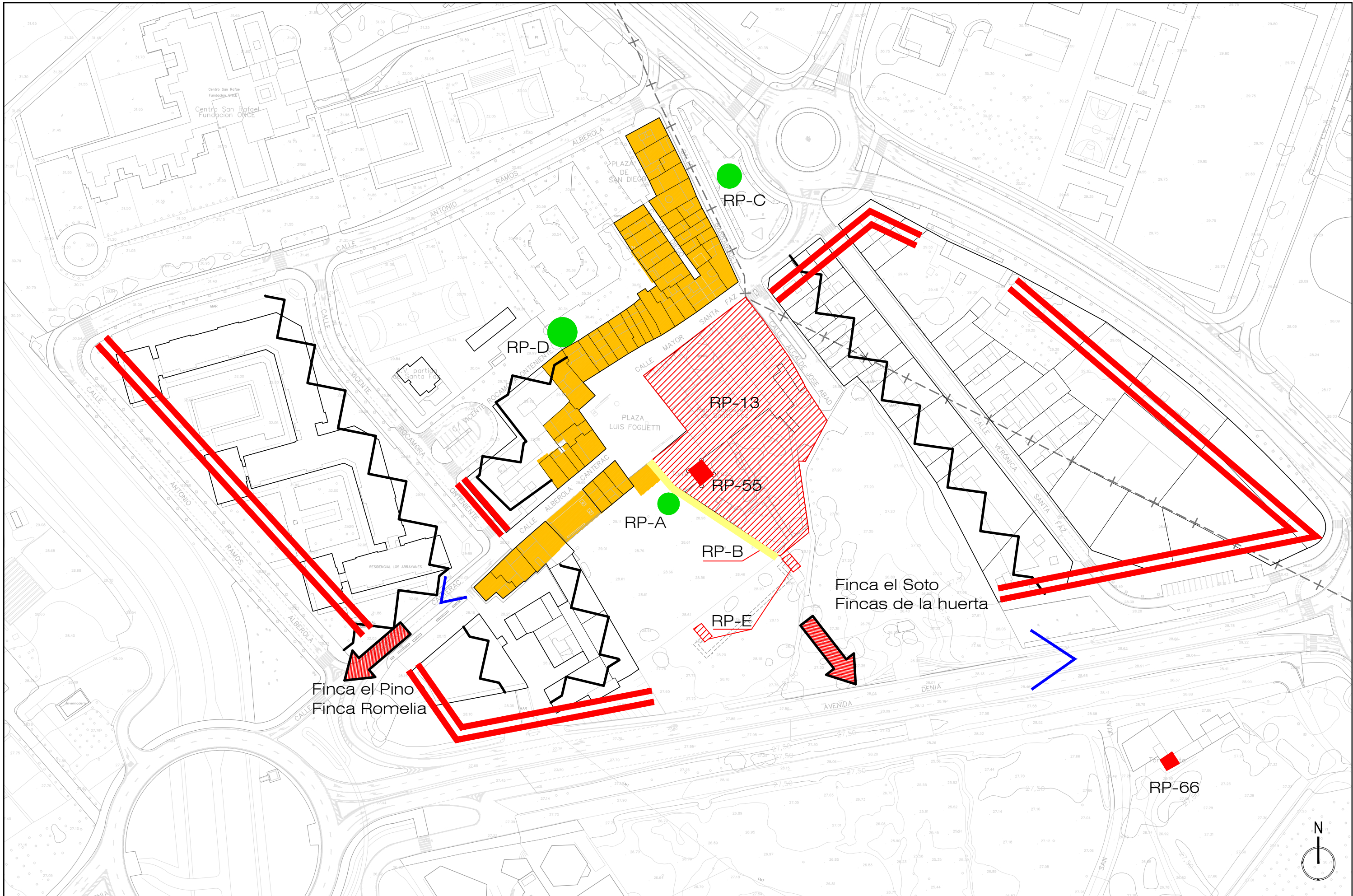
PLANOS. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

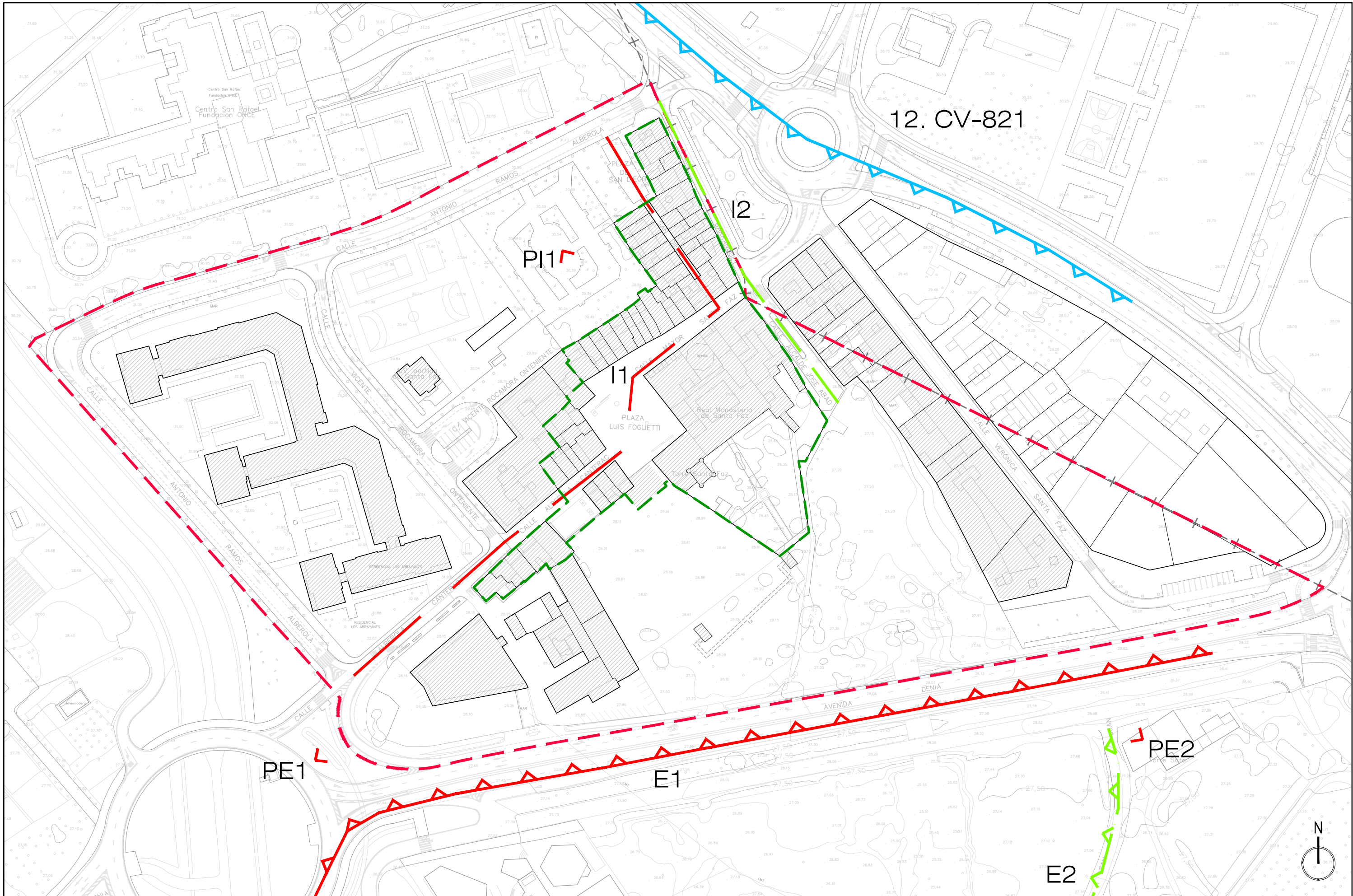
ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

PLANO Nº
EIP.1

HOJA
 1 DE 1







| LEYENDA | |
|---------|--|
| | ÁMBITO |
| | ÁMBITO NHT |
| | Recorridos EP de Alicante: 4. Autovía A-70 12. CV-821 |
| | Recorridos Exteriores: E1. Avenida de Denia E2. Camino de Benimagrel |
| | Recorridos interiores: I1. Recorrido central I2. Calle Barranquet |
| | Pntos de observación ext.: PE1. Pasarela peatonal PE2. Torre Soto |
| | Pntos de observación int.: PI1. Zona verde |



