

PEPRI DE SANTA FAZ

DOCUMENTO INICIAL
ESTRATÉGICO



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y
REFORMA INTERIOR DE SANTA FAZ



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Concejalía de Urbanismo
Servicio de Planeamiento



ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.....	1
2. OBJETIVOS DEL PLAN Y PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE INTERVIENE.....	2
3. ALCANCE, ÁMBITO Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.....	6
4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....	13
5. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y TERRITORIAL PREOPERACIONAL.....	14
5.1. ÁMBITO.....	14
5.2. MEDIO FÍSICO.....	14
5.2.1. CLIMATOLOGÍA.....	14
5.2.2. GEOLOGÍA.....	15
5.2.3. GEOMORFOLOGÍA Y RELIEVE.....	15
5.2.4. HIDROLOGÍA.....	16
5.2.5. EDAFOLOGÍA.....	16
5.2.6. LITOLOGÍA.....	16
5.2.7. RIESGOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES.....	16
5.3. MEDIO BIÓTICO.....	20
5.3.1. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.....	20
5.3.2. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO.....	20
5.3.3. SUELO FORESTAL Y PATRIMONIO ARBÓREO MONUMENTAL.....	21
5.4. MEDIO PERCEPTUAL.....	21
5.4.1. UNIDADES PAISAJÍSTICAS.....	21
5.4.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS.....	22
5.4.3. INFRAESTRUCTURA VERDE.....	23
5.5. MEDIO PATRIMONIAL.....	23
5.5.1. ELEMENTOS PATRIMONIALES.....	23
5.5.2. VÍAS PECUARIAS Y SENDEROS.....	26



5.6. MEDIO SOCIOECONOMICO.....	27
5.6.1. RECURSOS HÍDRICOS.....	27
5.6.2. AGUAS RESIDUALES.....	27
5.6.3. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.....	27
5.6.4. ACTIVIDADES MINERAS.....	27
5.6.5. CAPACIDAD AGRÍCOLA.....	27
5.6.6. GRANJAS.....	27
5.6.7. GESTIÓN DE RESIDUOS.....	27
5.6.8. GESTIÓN DE ACTIVIDADES PELIGROSAS.....	28
5.6.9. INFRAESTRUCTURAS LINEALES.....	28
6. POSIBLES EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.....	28
7. COMPATIBILIDAD CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.....	31
8. TRAMITACIÓN AMBIENTAL PROPUESTA.....	33
9. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.....	35
10. CONCLUSIONES.....	36



1. ANTECEDENTES

En el Plan General de Alicante vigente, aprobado en C.T.U. de 27 de marzo de 1987, se establecen los criterios para la ordenación de determinadas áreas de suelo urbano, cuya ordenación pormenorizada no contempla, sino que prevé su desarrollo mediante Planes Especiales de Reforma Interior. Estos ámbitos se designan en los planos de calificación con las siglas APD, Áreas de Planeamiento Diferido.

El anejo del Plan General agrupa varios APD, el ámbito comprendido por el caserío y el entorno del Monasterio de la Santa Faz, se encuentra incluido en el APD/14. Por acuerdo plenario de 7 de febrero de 1992, se aprobó un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del Núcleo Urbano de Santa Faz, actualmente en vigor, que define la ordenación pormenorizada de todo el sector. Éste Plan distinguía dentro de su ámbito, además del Monasterio y del caserío ligado a él, tres Unidades de Actuación.

- En la Unidad de Actuación I (UA I), se preveía la construcción de viviendas unifamiliares agrupadas (clave VU grado 3) y en manzana cerrada (clave NP grado 3, limitado a 3 alturas), así como un centro docente y espacio libre ajardinado.
- En la Unidad de Actuación II (UA II), se preveía la construcción de viviendas con tipología de manzana cerrada (clave NP grado 3, limitado a 3 alturas) y una parcela, con frente a la carretera, destinada al uso terciario.
- En la Unidad de Actuación III (UA III), se preveía un uso residencial con tipología de manzana cerrada (clave NP grado 3, limitado a 3 alturas).

El 28 de julio de 1994, se aprobó un Estudio de Detalle para el desarrollo de la manzana comprendida en la UA I, que preveía la construcción de viviendas unifamiliares agrupadas horizontalmente o viviendas agrupadas horizontal o verticalmente. Ya ha sido ejecutado en su integridad. La UA III, se gestionó según el Proyecto de Compensación aprobado en 1995. La UA II está pendiente de desarrollo.

En la actualidad, el núcleo urbano del Caserío de Santa Faz está constituido por elementos de distinto tipo. Por un lado, como epicentro del núcleo, nos encontramos el conjunto religioso formado por el templo, el monasterio de religiosas y la torre defensiva, inventariados respectivamente, como Bienes de Relevancia Local y Bienes de Interés Cultural; en el entorno más próximo al templo, el conjunto de casas que constituyen el caserío y que forman el Núcleo Histórico Tradicional; próximo al Monasterio, un refugio antiaéreo de la Guerra Civil, catalogado como Bien de Relevancia Local; a medida que nos alejamos del núcleo, comienzan a aparecer edificios, construidos a partir de la última década del s. XX.

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión ordinaria celebrada el día 24 de noviembre de 2016, acordó la creación de una “Comisión Específica de Protección del Caserío y del Entorno de la Santa Faz” Sus miembros fueron designados, posteriormente, mediante un decreto de fecha 15 de diciembre del mismo año.

En reunión de fecha 24 de febrero de 2017, la Comisión acordó, entre otros aspectos, que los técnicos de la Concejalía de Urbanismo informaran acerca de la tramitación de un Plan Especial de Protección y de la suspensión de licencias dentro del ámbito del núcleo urbano de Santa Faz.



2. OBJETIVOS DEL PLAN Y PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE INTERVIENE

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”. 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.

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



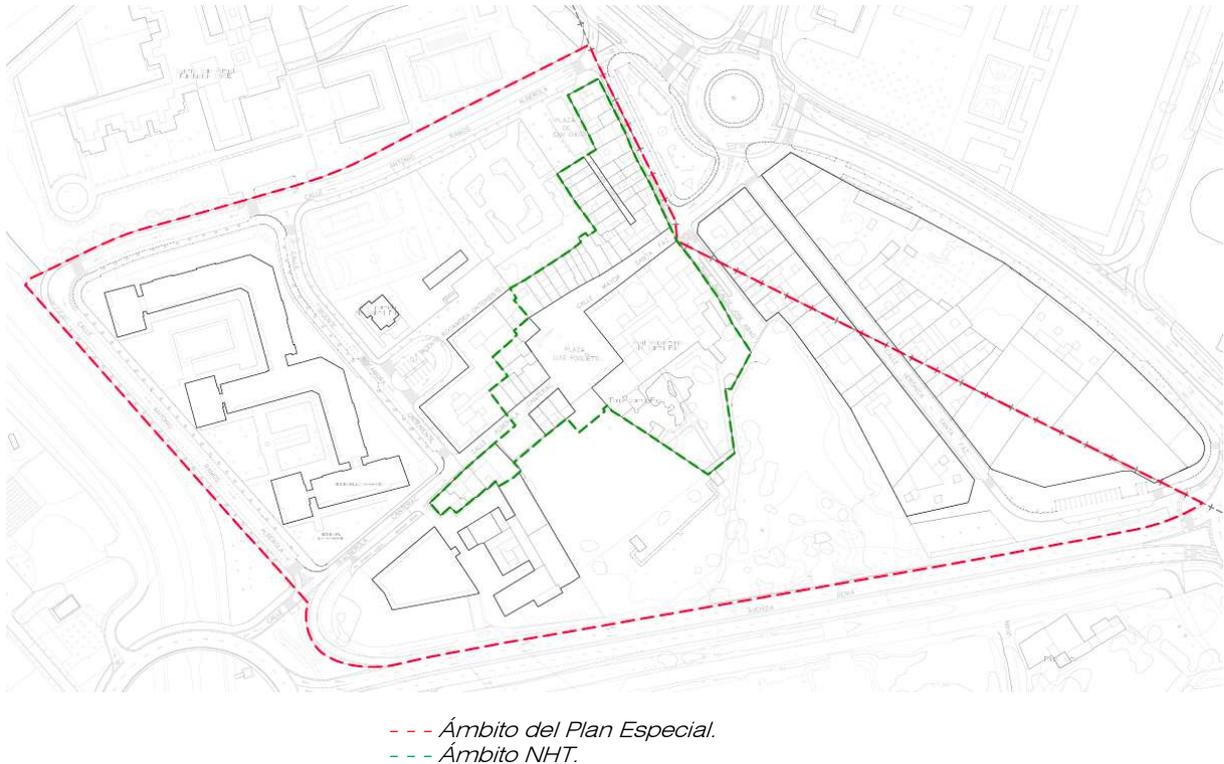
estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos ya existentes.

- 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.

3. ALCANCE, ÁMBITO Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

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.



Con carácter previo a la formulación de la propuesta de ordenación se analizan las posibles alternativas que se consideran en este caso:

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 PEPRÍ.

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 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.



4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

Del resultado de la ordenación propuesta descrita anteriormente, se obtienen los valores de superficies de suelo en las que se estructurará el territorio y las superficies construidas que podrán materializarse de acuerdo al aprovechamiento objetivo previsto por el Plan:

USOS			SUPERFICIE		
PEPRI	USO	LOTUP	SUPERFICIE SUELO m ² s	%	SUPERFICIE CONSTRUIDA m ² t
NHT	Residencial. NHT.	ZUR-NH	5.116,98		12.727,43
ZONAA	Residencial. Cerrada (CI Verónica)	ZUR-RE2	3.166,45		9.499,35
ZONAA	Residencial (UAI APD/14) Cerrada 3 plantas.	ZUR-RE1	1.774,72		5.324,16
ZONAA	Residencial (UAI) Edificación abierta 3 plantas.	ZUR-RE -EDA	13.291,85		13.888,86
ZONAA	Residencial (UAIII) Cerrada 3 plantas.	ZUR-RE2	1.580,96		4.742,88
ZONA B NUEVO	Residencial (UAIII) Cerrada 3 plantas.	ZUR-RE3	1.486,55		4.459,65
ZONA B NUEVO	Residencial. Edificación abierta 3 plantas.	ZND-RE	1.221,00		3.525,00
TOTAL RESIDENCIAL			27.638,51	33%	54.167,33
ZONA A NUEVO	Terciario	ZUR-TR2	227,19		227,19
ZONA B NUEVO	Terciario	ZND-TR1	2.296,26		2.515,86
TOTAL TERCIARIO			2.523,45	3%	2.743,05
TOTAL USO PRIVATIVO			30.161,96	36%	56.910,38
ZONAS VERDES > (35 m ² /100 m ² de techo edificable residencial + 4 m ² /100 m ² techo edificable terciario)	Parques	VP			
	Jardines	VJ	18.476,12		
	Áreas de juego	VA 200 m ² /5000 m ² de jardín.	1.014,05		
TOTAL zonas verdes > 15%			19.068,29	23%	
EQUIPAMIENTOS	Administrativo-institucional	QA Monasterio	5.291,57		
	Infraestructura-servicio urbano	QI			
	Deportivo-recreativo	QD			
	Educativo-cultural	QE			
	Sanitario-asistencial	QS			
	Residencial dotacional	QR			
	Dotacional múltiple	QM	4.704,50		
TOTAL equipamientos			9.996,07	12%	
COMUNICACIONES	Red viaria	CV	19.220,04	23%	
	Red viaria peatonal	PLAZAS Y CALLES PEATONALES	4.858,76	6%	
TOTAL comunicaciones			24.078,80	29%	
TOTAL USO PÚBLICO/ DOTACIONAL > 35%			53.565,04	64%	
TOTALES			83.727,00	100%	56.910,38

Para su desarrollo, el borrador del plan prevé una única UNIDAD DE EJECUCIÓN coincidente, en parte, con el ámbito de la UA II incluida en el PERI APD/14, planificando su urbanización y gestión mediante un PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA, que se tramitará en régimen de gestión directa conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I, de la LOTUP.

Mediante suscripción del convenio urbanístico correspondiente, los propietarios constituidos en una agrupación de interés urbanístico, podrán colaborar con la administración actuante en la ejecución de la actuación urbanizadora, en los términos que se establezcan en las bases del programa.



5. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y TERRITORIAL PREOPERACIONAL

5.1. ÁMBITO

El ámbito territorial de Santa Faz se encuentra ubicado en la Huerta alicantina, 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.

5.2. MEDIO FÍSICO

5.2.1. CLIMATOLOGÍA

Dada la escasa magnitud del sector, y en relación con la climatología concreta de la zona no cabe hacer ninguna consideración especial para su ámbito. Se enmarca dentro del clima "subtropical mediterráneo", con inviernos suaves y moderadamente húmedos, veranos calurosos y secos, y escasas precipitaciones que se concentran en otoño produciendo cíclicamente inundaciones, lo que hace muy problemáticos los beneficios de la lluvia tanto para la agricultura como para la vegetación natural. Se trata de la irregularidad clásica del mundo mediterráneo caracterizado por la existencia de unos períodos de sequía muy acentuados que pueden estar separados por años de una relativa humedad, bien por influencia de precipitaciones de fuerte intensidad (año 1982) o como consecuencia de lluvias regulares y repartidas a lo largo del año (1971).

Según la "guía resumida del Clima en España" en la estación termoplumiométrica 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.

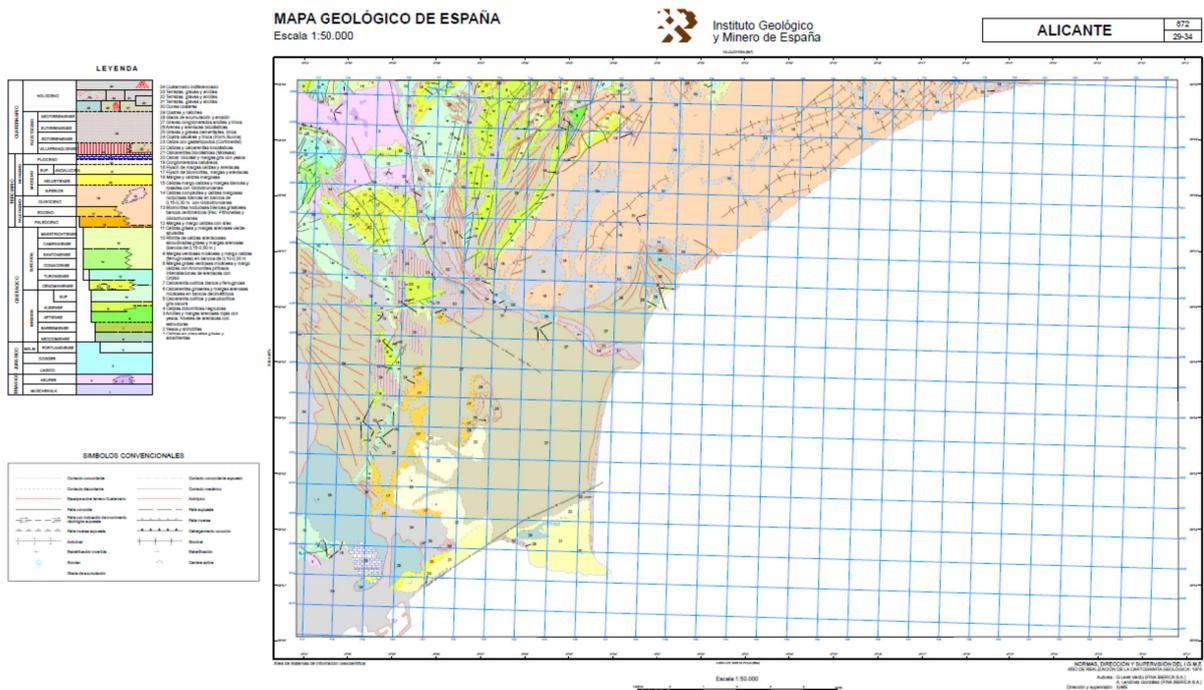
En cuanto al régimen de vientos, por los datos extraídos de la estación meteorológica de Alicante-C. Jardín, se comprueba el predominio de los vientos de componente E y NW y la frecuencia de calmas en invierno como consecuencia de las altas térmicas relacionadas con el enfriamiento de la tierra en esa 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.

5.2.2. GEOLOGÍA

Según el Mapa Geológico de España, Hoja 872, Alicante se encuentra incluido en las Cordilleras Béticas, en lo que se denomina Prebético externo, Prebético de Alicante, tanto en lo referido a sus facies litoestatigráficas (neríticas), como por su estilo estructural de largas cestas con bóvedas anticlinales en champiñón, con verticalización de los flancos e incluso inversión en profundidad.

Ocupando una amplia llanura al norte de Alicante aparece una extensión considerable de depósitos de origen fluvial, constituida por un grueso paquete de aluviones de gravas calcáreas más o menos cementadas, procedentes de los macizos secundarios que rodean la franja costera alicantina. Es frecuente observar, dentro de estos depósitos, rápidos cambios en su litología, apareciendo grandes lentejones de depósitos más finos, que denuncian etapas de regímenes más tranquilos, aunque en líneas generales toda la formación en su conjunto parece obedecer a depósitos en etapas torrenciales bajo un clima húmedo.

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.



5.2.3. 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.



5.2.4. 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.

5.2.5. 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.

5.2.6. LITOLOGÍA

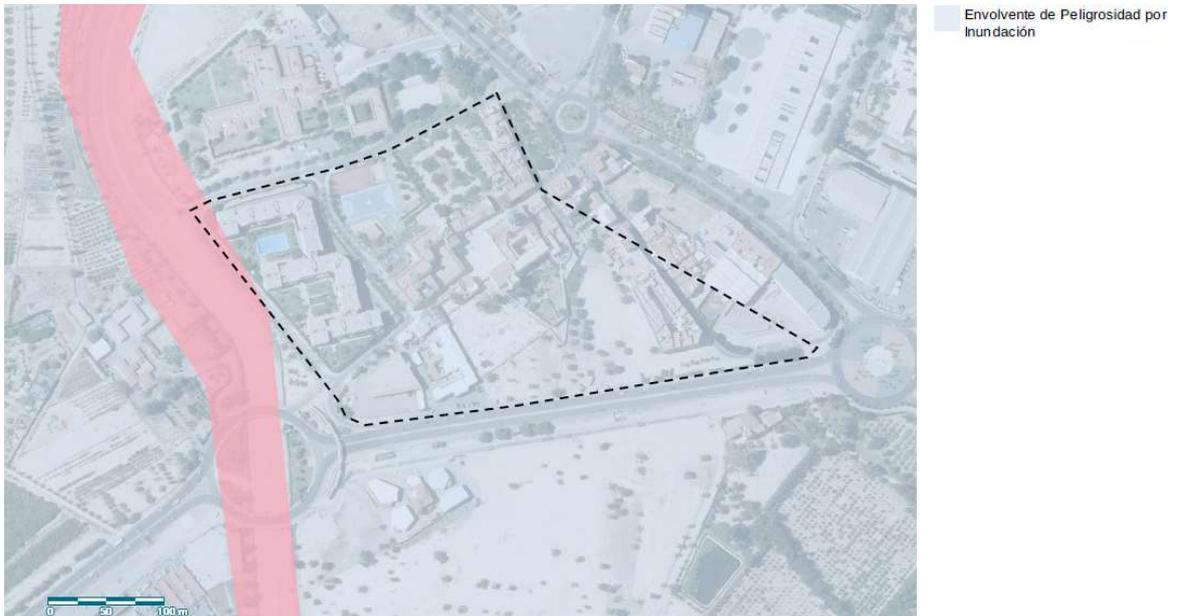
Según el Mapa Geológico Nacional del IGME, (MAGNA 50-Hoja 872) la litología del suelo en el ámbito de actuación se clasifica en gravas, conglomerados, arcillas y limos.

5.2.7. RIESGOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES

RIESGO DE INUNDACIÓN - PATRICOVA

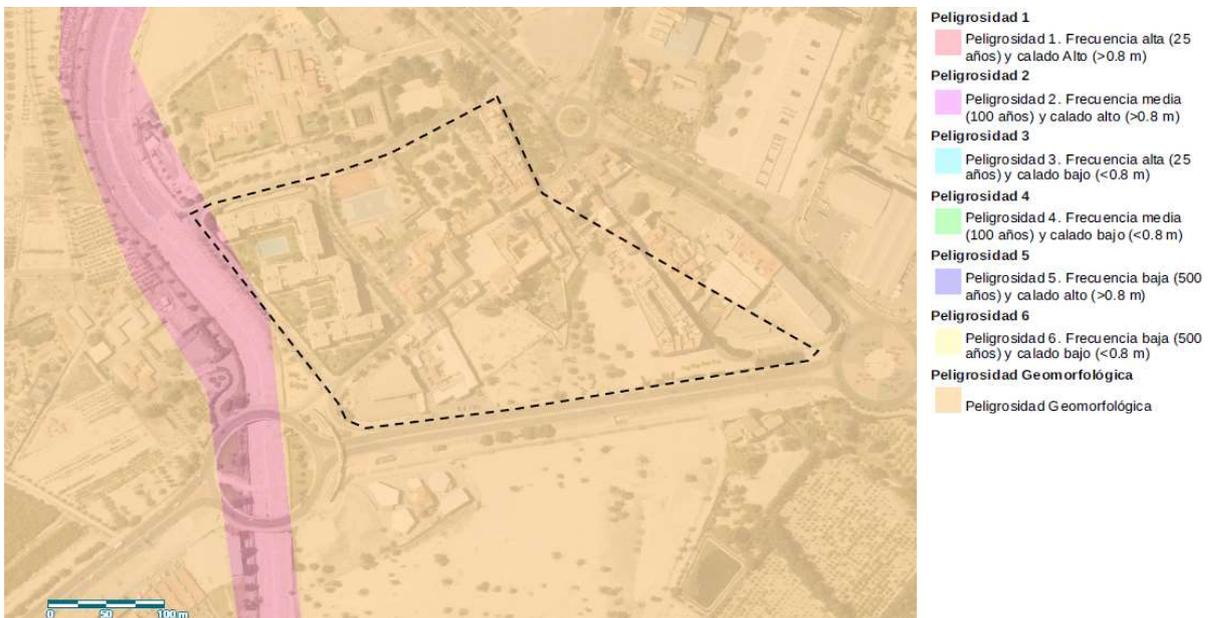
Se ha consultado la Cartografía del Plan de Acción Territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), aprobado por Decreto 201/2015 de 29 de octubre del Consell, y publicado en el DOCV de 03/11/2015.

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

Para la determinación en el territorio objeto del planeamiento de este riesgo, se ha seguido la metodología propuesta por COPUT (1995), por la que el suelo se divide en unas unidades que toman un valor progresivo según la erosión actual y la potencial. Así, se jerarquiza el territorio, considerando tanto el grado de erosión actual como el potencial.

Del análisis de la cartografía mencionada 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. El grado de vulnerabilidad a la contaminación depende de la sensibilidad (jerarquizada según unos valores patrón en el trabajo mencionado) de una zona a la permeabilidad, el espesor no saturado y la calidad de las aguas. En el ámbito de actuación encontramos la categoría de **Vulnerabilidad MEDIA**.

Esta categoría tiene por finalidad agrupar las porciones del territorio en las que existen aguas subterráneas con calidad potable o excepcional para el consumo humano (y apta para cualquier otro uso) que carecen de protección natural efectiva contra la contaminación físico-química por la ausencia de formaciones geológicas de baja permeabilidad interpuestas, si bien existe un grado de protección suficiente frente a la contaminación de tipo microbiológico por espesor o condiciones de permeabilidad adecuadas en la zona no saturada para garantizar la completa autodepuración.

Se extiende en la Comunidad Valenciana sobre las principales unidades hidrogeológicas regionales e integra las zonas montañosas de alimentación y tránsito, con aguas de excelente calidad, que cuentan con la protección suficiente frente a la contaminación microbiológica, y las porciones de llanuras litorales que albergan acuíferos detríticos con aguas excepcionales para el consumo humano, en las que el espesor y naturaleza de la zona no saturada aseguran una protección eficaz frente a la contaminación microbiológica.

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.

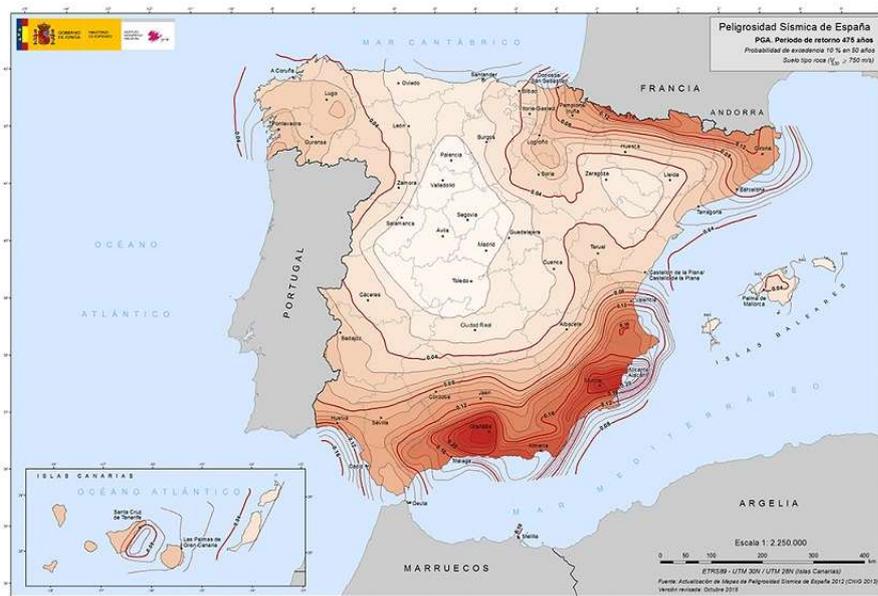
RIESGOS DERIVADOS DE DIFERENTES LITOLOGÍAS

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.

5.3. MEDIO BIÓTICO

5.3.1. 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).

5.3.2. 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.



5.3.3. SUELO FORESTAL Y PATRIMONIO ARBÓREO MONUMENTAL

SUELO FORESTAL

Según el PATFOR, en nuestro ámbito de estudio no aparece suelo clasificado como forestal, presentando un riesgo bajo de incendio.

PATRIMONIO ARBÓREO MONUMENTAL

El **Catálogo de Protecciones de Alicante**, pendiente de aprobación, identifica en su sección natural un elemento dentro del ámbito de estudio, cuya ficha se adjunta:

Ejemplar de *Celtis Australis*. Ficha N127.

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

- 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.

5.4. MEDIO PERCEPTUAL

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.

5.4.1. UNIDADES PAISAJÍSTICAS

Según el Atlas de los Paisajes de España, la zona de estudio pertenece a la unidad de paisaje CAMPO DE ALICANTE, subtipo de paisaje Mediterráneo. Tipo de paisaje, LLANOS Y GLACIS LITORALES Y PRELITORALES. Asociación, Llanos litorales peninsulares.

Partiendo de la información del Estudio de Paisaje del Municipio de Alicante (actualmente en tramitación), la unidad de paisaje que corresponde al núcleo urbano de Santa Faz es la UP-01.25.

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 la 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 mencionado Estudio de la unidad paisajística mencionada, es la siguiente:

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

A partir de esta valoración se definen unos objetivos de calidad paisajística y unas medidas de conservación:

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.

5.4.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS

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 encuentran dentro de la UP-01.25.

La valoración que se hace en el mencionado Estudio de los recursos paisajísticos mencionados, 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



A partir de esta valoración se definen unos objetivos de calidad paisajística y unas medidas de conservación:

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.

5.4.3. 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.

5.5. MEDIO PATRIMONIAL

5.5.1. ELEMENTOS PATRIMONIALES

PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUEOLÓGICO

En relación con la normativa vigente, se distinguen tres bienes inmuebles incluidos en el **Inventario de la Consellería de Cultura de la Comunidad Valenciana**, 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.

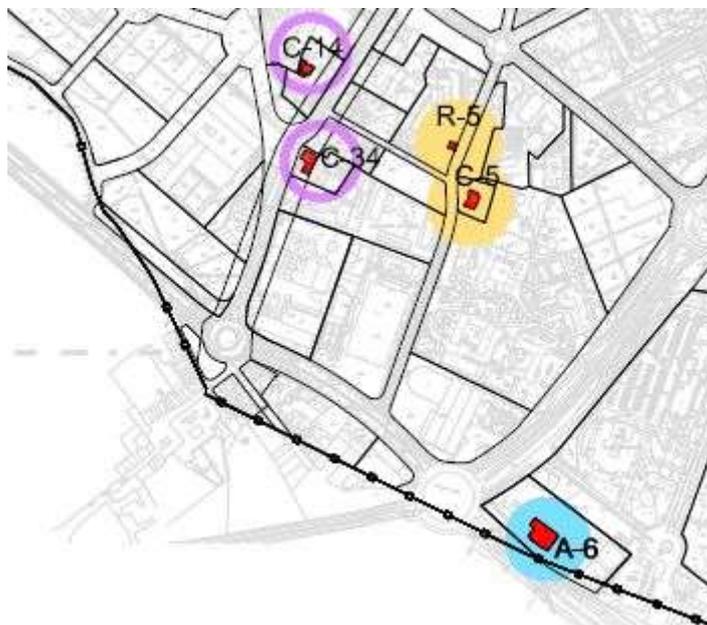
Torre de Santa Faz. Ficha P45.

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:

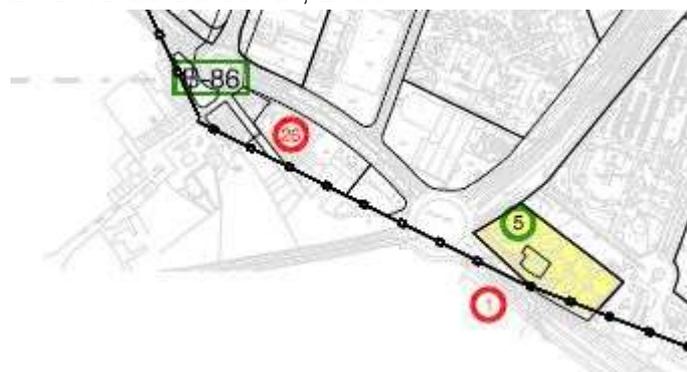
- A-6 Casa Torre-La Cadena (BIC).
- C-14 y C-15, Finca El Jabalí y finca el Reloj.
- R-5, Ermita Mare de Deu de Loreto (BRL).
- C-34, Finca Ravel.



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.

5.5.2. 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.

5.6. MEDIO SOCIOECONOMICO

5.6.1. RECURSOS HÍDRICOS

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

5.6.2. AGUAS RESIDUALES

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

5.6.3. 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.

5.6.4. ACTIVIDADES MINERAS

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

5.6.5. CAPACIDAD AGRÍCOLA

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

5.6.6. GRANJAS

No se encuentran en nuestra parcela.

5.6.7. GESTIÓN DE RESIDUOS

El área de Gestión es la A4 y el Plan Zonal de residuos corresponde a la Zona IX. No se prevé la ubicación de ninguna instalación de residuos.



5.6.8. GESTIÓN DE ACTIVIDADES PELIGROSAS

No se producen actividades peligrosas en el ámbito de estudio.

5.6.9. 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.

6. POSIBLES EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO

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 anterior, teniendo en cuenta que se trata de un área urbana consolidada.

AFECCIÓN A CAUCES DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Se identifican y delimitan los cauces existentes en el entorno del ámbito de actuación, destacando la presencia de la rambla del Juncaret, sobre la que será de aplicación las disposiciones del RDL 1/2001, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril.

Se ha de tener en cuenta que todo suelo perteneciente al Dominio Público Hidráulico es inalienable, imprescriptible e inembargable según se establece en el artículo 132 de la Constitución Española y artículos 2 y 4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. En este sentido, pertenecen al Dominio Público Hidráulico los cauces de corrientes naturales, ya sean continuas o discontinuas. Estos cauces se encuentran protegidos por una franja lateral de 5 metros de anchura que constituye la zona de servidumbre y por una franja lateral de 100 metros de anchura, que conforma la zona de policía.



La mencionada zona de servidumbre se debe mantener expedita, quedando supeditada la ejecución de cualquier actuación prevista en la zona de policía a la obtención de autorización administrativa por parte del organismo de cuenca, tal y como se establece en el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986).

En este sentido, parte del ámbito de actuación se encuentra en la ribera de dicho cauce, viéndose afectado por la franja lateral de policía establecida en 100 metros y sobre la que la ejecución de cualquier actuación prevista quedará supeditada a la obtención de la correspondiente autorización administrativa.

AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS

La zona de estudio se encuentra afectada por la CV-821, carretera cuya titularidad corresponde a la Generalitat Valenciana.

La afección se produce sobre:

- La zona de dominio público, constituida por la propia carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno delimitada por dos líneas situadas a cada lado de la vía, a una distancia de tres metros de la arista exterior de la explanación, para carreteras de la Red Básica.
- La zona de protección, que para las carreteras que forman parte de la Red Básica, está constituida por la franja de terreno delimitada por dos líneas situadas a una distancia de veinticinco metros, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima.
- La zona de reserva, constituida por la zona de dominio público y la de protección.

Sobre la carretera CV-821 y la zona de afecciones al dominio público de carreteras, será de aplicación la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, así como la Ley 13/2016, de 29 de diciembre de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat que la modifica.

Según lo establecido en la legislación sectorial en materia carreteras, se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- En las zonas de protección no se podrán realizar obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.
- Los terrenos incluidos en las zonas de protección de la carretera no computarán a efectos de las reservas dotacionales mínimas exigidas por la legislación urbanística.

El planeamiento urbanístico podrá establecer excepciones al régimen previsto, siempre que razones de interés público lo aconsejen y previo informe vinculante de la Consellería competente en materia de carreteras.

La afección se produce sobre la zona de protección y reserva de la mencionada carretera que se establece en 25 metros. En referencia a la zona de reserva, ésta se establece a partir de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera o la ampliación o mejora de una existente.



Como ya se ha comentado anteriormente, la avenida de Denia, antigua carretera CN-332, linda con el ámbito de estudio. Esta vía fue cedida por parte del Estado al Ayuntamiento de Alicante, pasando a ser una vía urbana por lo que el sector del Plan Especial ya no se encuentra afectado por las zonas de servidumbre.

AFECCIONES ACÚSTICAS

Otro aspecto a considerar es el ruido. Los impactos que las emisiones sonoras producen, actúan sobre otros componentes del medio. Las acciones que pueden provocar este tipo de impacto pertenecen fundamentalmente al tráfico rodado por las carreteras CV-821 y avenida de Denia, que son los principales viales de acceso a la zona.

En este sentido, será de aplicabilidad la legislación vigente en materia de reducción de la contaminación sonora, así como las medidas minimizadoras que se establezcan a tal efecto. Habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto en la ley 7/2002, de 3 de diciembre, de Protección contra la Contaminación Acústica.

AFECCIONES AL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUEOLÓGICO

Como ya se ha dicho en el apartado anterior, en el ámbito de estudio se encuentran ubicados edificios con distintos niveles de protección. A tales efectos, es de aplicación la ley 9/2017, de 7 de abril, que modifica a la ley 4/1998, del patrimonio cultural valenciano.

AFECCIONES A VÍAS PECUARIAS Y SENDEROS

En el límite del sector con el municipio de San Juan, discurre una vía pecuaria de tipo colada, denominada Colada de la Coix.

El régimen jurídico queda establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias en la que son consideradas como bienes de dominio público y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Esta Ley establece los siguientes usos para las Vías Pecuarias:

- Usos prioritarios: Desplazamientos del ganado.
- Usos comunes compatibles: Circulación de personas a pie y de animales que no entorpezcan el tránsito de ganados; plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales que no entorpezcan el tránsito de ganado; circulación de tractores, remolques, sembradoras, cosechadoras y maquinaria agrícola; excepcionalmente se autoriza el tránsito de vehículos motorizados que estén al servicio de establecimientos hoteleros, deportivos, culturales y educativos en el medio rural.
- Usos comunes complementarios: Esparcimiento y recreo público (paseo, senderismo, cabalgada, cicloturismo y otras formas de desplazamiento sobre vehículos no motorizados); y recogida de frutos espontáneos.

Las actividades que quedan expresamente prohibidas en el ámbito de las Vías Pecuarias son caza; publicidad; extracción de rocas, áridos o gravas; vertidos; asfaltado; circulación de vehículos motorizados; ocupación o instalaciones no autorizadas.



7. COMPATIBILIDAD CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

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, mantiene 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.

8. TRAMITACIÓN AMBIENTAL PROPUESTA

Tal y como establece el artículo 43 de la LOTUP, el Plan Especial tiene como finalidad establecer la ordenación territorial y urbanística de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación, la ordenación de proyectos de obras, servicios o actividades que sean de interés general, actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación sobre el medio urbano.

En el artículo 46 de la LOTUP, se establecen los supuestos en que los planes, programas y sus modificaciones deben someterse a evaluación ambiental y territorial estratégica.

El apartado 3, de dicho artículo, establece en qué casos el órgano ambiental y territorial debe decidir si los planes deben someterse a evaluación ambiental y territorial ordinaria o simplificada, encontrándonos en el supuesto del apartado 3.c): **“Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.”**.

Con el fin de justificar la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y estratégica -atendiendo, fundamentalmente, a los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, en particular el establecido en el párrafo 2, f)-2º: “las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular los efectos en el patrimonio cultural”- cabe subrayar el hecho de que:



El ámbito de actuación del Plan Especial corresponde a una zona urbana consolidada, no incide en la ordenación estructural y no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

El Plan materializa la determinación pública de proteger el patrimonio cultural, fijando un marco de protección para el mismo frente a futuras actuaciones. En base al mismo, se establece la ordenación pormenorizada de una pequeña zona dentro de su área de actuación.

Conforme se establece en el artículo 48 de la LOTUP, en la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas participan las siguientes instituciones:

- a) Órgano promotor: órgano de una administración pública, estatal, autonómica o local, que inicia el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan o programa y, en consecuencia, debe integrar los aspectos ambientales y territoriales en su contenido a través de un proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- b) Órgano sustantivo: órgano de la administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan o programa.

En este caso tanto el órgano promotor como el órgano sustantivo será el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

La LOTUP establece, como regla general, que el órgano ambiental para la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas es el órgano dependiente de la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente. Tras el Decreto 230/15, de 4 de diciembre, del Consell, del órgano ambiental de la Generalitat, a los efectos de evaluación ambiental estratégica (planes y programas), este órgano es la Dirección General con competencias en materia de evaluación ambiental y la Comisión de Evaluación Ambiental dependiente de la Secretaría Autonómica con competencia en medio ambiente.

La Ley 10/2015, por la que se modifica la LOTUP, establece tres supuestos en el que la evaluación ambiental y territorial de planes se realizará por el órgano ambiental del ayuntamiento, encontrándonos en el caso a): **“Ordenación pormenorizada del suelo urbano**, que incluye los planes urbanísticos municipales (planes de ordenación pormenorizada, planes de reforma interior, **planes especiales**, estudios de detalle o sus modificaciones) que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la LOTUP”.

Consultada la Guía de Evaluación Ambiental por Órgano Ambiental Municipal, emitida por la D.G. de Medio Natural y Evaluación Ambiental y la D.G. de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en mayo de 2016, y en base a lo dispuesto en la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, donde se modifica la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP), **el órgano ambiental municipal es competente para la evaluación ambiental y territorial estratégica de determinados planes.**



MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

Según el artículo 51 de la LOTUP, de acuerdo a los criterios del Anexo VIII y a la vista del presente documento, puede considerarse que el Plan Especial evaluado, no establece el marco para proyectos y otras actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental; no influye en otros planes o programas; no tiene incidencia en el modelo territorial vigente del municipio, ni produce incremento en el consumo de recursos; no supone afección sobre elementos del patrimonio cultural y no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que sería de aplicación el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégico simplificado.

El esquema de tramitación que se propone, considerando como órgano promotor/sustantivo y ambiental al Ayuntamiento de Alicante, se concreta en los siguientes hitos:

1. Formulación de avance o borrador del Plan y Documento Inicial Estratégico (DIE) atendiendo a los artículos 43 y 50 de la LOTUP.
2. El Ayuntamiento de Alicante, según el artículo 51.1 de la LOTUP, abrirá un trámite de consulta a las administraciones públicas y personas interesadas, por plazo de audiencia mínimo de 20 días hábiles. Este trámite deberá atender al mandato del artículo 49.1.d) de la LOTUP. Concluida la consulta, el Ayuntamiento de Alicante, en su condición de órgano ambiental, podrá dictar al amparo del artículo 51.2.b) de la LOTUP, el Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE), que declare que la actuación no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente.
3. Verificados los trámites anteriores el órgano sustantivo y promotor, Ayuntamiento de Alicante, someterá el documento de planeamiento completo, a información pública no inferior a 45 días hábiles, según el artículo 57 de la LOTUP. Durante este plazo, se solicitarán los informes sectoriales que procedan acorde al artículo 57.1.b).

Concluía la tramitación antes descrita, el Pleno del Ayuntamiento de Alicante procederá a la aprobación definitiva del Plan Especial, debiendo publicarla junto con sus normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante (artículos 57.2 LOTUP y 70.2 LRBL).

9. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

El Plan Especial será desarrollado por medio de los correspondientes proyectos de urbanización y edificación, proponiendo como medida de seguimiento, la evaluación de los proyectos de urbanización y edificación a fin de verificar que en su desarrollo se den cumplimiento a los condicionantes ambientales y se incorporen las medidas preventivas y correctoras previstas en el informe ambiental y territorial estratégico. Por lo tanto, estén o no sometidos a evaluación ambiental, se evaluará la documentación de los proyectos de urbanización/edificación, comprobando que estén contempladas las medidas correctoras aplicables y los condicionantes ambientales.



Serán responsables de este seguimiento los Servicios Técnicos Municipales en el trámite de otorgamiento de las preceptivas licencias de obras. Para cada proyecto de desarrollo se emitirá un Informe singular sobre el cumplimiento de los condicionantes ambientales. Este Informe se emitirá en el marco de la tramitación urbanística o ambiental, y en todo caso antes de otorgar la licencia de obra e instalación. Si el proyecto sufriera modificaciones a lo largo de la tramitación, se emitirá un nuevo Informe.

10. CONCLUSIONES

Se redacta el presente documento inicial estratégico a fin de obtener el pronunciamiento del órgano ambiental y territorial en referencia a la necesidad, o no, de someter a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria el Plan Especial de Reforma Interior.

Estimamos, por tanto, redactado en forma y condiciones adecuadas para la obtención de dicho pronunciamiento.

Alicante, junio de 2018:

Begoña Arrarte Ayuso
Doctora Arquitecta

Beatriz Palacios Sánchez
Arquitecta