

PEPRI DE SANTA FAZ

BORRADOR DEL PLAN
ESPECIAL



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Concejalía de Urbanismo
Servicio de Planeamiento

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y
REFORMA INTERIOR DE SANTA FAZ



ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA.....	1
1.1. ANTECEDENTES.....	1
1.2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA.....	2
1.3. CRONOLOGÍA.....	7
1.4. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	8
1.4.1. ANÁLISIS DE LA TRAMA URBANA DEL CASERÍO.....	8
1.4.2. ESTUDIO CRONOLÓGICO DE LOS EDIFICIOS.....	8
1.4.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS.....	13
1.4.4. ELEMENTOS PROTEGIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE ALICANTE.....	13
1.4.5. ELEMENTOS PROTEGIDOS EN EL ENTORNO INMEDIATO.....	14
1.4.6. AFECCIONES TERRITORIALES.....	16
1.4.7. EQUIPAMIENTOS.....	19
1.5. PLANEAMIENTO Y NORMATIVA VIGENTE.....	20
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	23
2.1. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL Y ÁMBITO.....	23
2.2. OBJETIVOS Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL.....	24
2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	29
2.3.1. USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....	33
2.3.2. EQUIPAMIENTOS.....	33
2.4. CATÁLOGO.....	34
2.4.1. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN.....	34
2.4.2. NIVELES DE PROTECCIÓN Y MEDIDAS DE INTERVENCIÓN.....	34
2.4.3. CRITERIOS DE PROTECCIÓN DEL NHT.....	35
2.4.4. ARBOLADO CATALOGADO.....	37
2.4.5. BRL Y BIC.....	37



3. PLANOS DE INFORMACIÓN.....

- 01 SITUACIÓN
- 02 ÁMBITO/FOTOPLANO
- 03 CALIFICACIÓN
- 04 EDAD DE LA EDIFICACIÓN
- 05 ESTADO DE CONSERVACIÓN
- 06 ALTURAS
- 07 CUBIERTAS
- 08 AFECCIONES
- 09 ARBOLADO EXISTENTE
- 10 RIESGO DE INUNDACIÓN
- 11 REDES DE SUMINISTRO
- 12 ESTRUCTURA PROPIEDAD (ZONA DE ACTUACIÓN B)

4. PLANOS DE ORDENACIÓN.....

- 01 CLASIFICACIÓN
- 02 CALIFICACIÓN
- 03 ELEMENTOS CATALOGADOS
- 04 ZONAS DE ORDENACIÓN (A, NHT y B)
- 05 SISTEMA VIARIO/SECCIONES
- 06 ALTURAS Y ALINEACIONES
- 07 INTERVENCIONES NHT
- 08 ALZADOS NORMATIVOS
- 09 CUBIERTAS NHT
- 10 PROPUESTA ORDENACIÓN ZONA B
- 11 PROPUESTA ALZADOS ZONA B



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

El Monasterio de la Santa Faz, y el caserío formado en torno al mismo, se encuentran ubicados en la huerta alicantina, que abarcaba los términos de Alicante, San Juan pueblo y Mutxamiel. En él se encuentra la reliquia de la Santa Faz. Desde hace más de 500 años, anualmente se celebra una romería que conmemora los milagros de la reliquia.

La romería parte desde el corazón de la ciudad de Alicante (Concatedral de San Nicolás) hasta el campo (caserío de Santa Faz). Hoy en día el entorno está urbanizado pero en origen, el itinerario de esta romería discurría por la huerta alicantina hasta llegar al santuario, que era el hito de mayor importancia del entorno. Destacaba la torre defensiva y la cúpula de tejas vidriadas en azul. Aún se conservan fincas agrícolas, representativas de la arquitectura tradicional de la huerta así como torres de defensa, protegidas como Bienes de Interés Cultural, que se construyeron a partir del siglo XVI para hacer frente a las constantes incursiones de los piratas berberiscos.

El acceso urbano principal a la plaza que da acceso al templo, se encuentra según se llega desde Alicante. La relación entre el ancho de la plaza y las alturas de las edificaciones, impide ver más arriba de las cornisas. El espacio urbano queda perfectamente definido por las fachadas circundantes.

En la actualidad, el núcleo urbano del Caserío de Santa Faz está constituido por elementos de distinto tipo:

- Como epicentro del núcleo, nos encontramos el conjunto religioso formado por el templo, el Monasterio de religiosas y la torre defensiva, catalogados respectivamente, como Bienes de Relevancia Local y Bienes de Interés Cultural;
- En el entorno más próximo al templo, el conjunto de casas de arquitectura tradicional que forman el caserío, caracterizadas por la tipología de vivienda con patio. Cuentan con dos o tres plantas con fachadas alineadas al espacio central, conformando la plaza, situando los patios en la trasera, abiertos hacia el huerto;
- Anexados al caserío, construidos a partir de la última década del s. XX, aparecen nuevos edificios en manzana cerrada.

En las últimas décadas, el núcleo urbano de Santa Faz ha ido sufriendo un fuerte proceso de degradación. El abandono de algunas de las viviendas que forman el caserío, unido a actuaciones de reforma y construcción de nuevas edificaciones que no guardan el carácter ni la proporción con que cuenta el entorno del monasterio, están consiguiendo que se pierda el lenguaje del conjunto edificatorio.

La aparición de nuevos condicionantes legales imposibilita el desarrollo de las zonas de suelo aún no consolidado dentro del núcleo urbano. En aplicación del artículo 34.2 de la ley 9/2017 que modifica a la ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano, la presencia en el caserío de un Bien de Interés Cultural como es la Torre de Santa Faz, y la de dos Bienes de Relevancia Local, como son el Monasterio de Santa Faz y un refugio antiaéreo de la Guerra Civil, hacen que sea preciso realizar una nueva ordenación de toda la parte sur del caserío, ya que, a pesar de que el ámbito dispone de una ordenación pormenorizada, ésta no se considera acorde con la protección actual.



Existe la necesidad de definir un entorno de protección para el Núcleo Urbano de Santa Faz conforme a la normativa vigente, predecir y valorar la magnitud y la importancia de los efectos que las nuevas actuaciones o la remodelación de actuaciones preexistentes pueden llegar a producir en el carácter del paisaje y en su percepción y determinar estrategias para evitar los impactos o mitigar los posibles efectos negativos.

Este Plan Especial de Protección además, tiene el objetivo de revitalizar esta zona, preservando su personalidad y riqueza tanto histórica como patrimonial y cultural.

La recuperación activa del caserío, debe plantearse desde su propia especificidad, poniendo en valor aquellas características que le son propias mediante intervenciones encaminadas a recuperarlas.

1.2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

A finales del s. XV y durante todo el s. XVI, la ciudad de Alicante experimentó un gran despegue económico y político. En este momento se realizaron obras de carácter civil, núcleos urbanos de nueva planta como Villafranqueza, obras de infraestructura agraria, obras de carácter religioso y obras de carácter defensivo o militar, como las torres defensivas de la huerta. Es en éste contexto de auge económico, dónde se sitúa el fenómeno de la edificación del Monasterio de Santa Faz.

El núcleo urbano de Santa Faz, situado entre los términos de Alicante y San Juan, data de finales del siglo XV. No aparece de forma espontánea, como otros asentamientos de la huerta, si no que tiene su origen tras la construcción de la primitiva iglesia y convento de Jerónimos.

En 1489, se erige un primer templo, alrededor del cual comienza a surgir un caserío con un crecimiento lineal a lo largo del camino, y un ensanchamiento en forma de plaza junto a la portada principal de la iglesia. Ésta se enfrenta como fondo de perspectiva del camino que unía el Monasterio con Alicante.

El caserío estaba constituido por un conjunto de edificaciones tradicionales, entre medianeras, baja altura (dos plantas y menos usualmente tres) y normalmente pequeña parcela. Su agrupación conformaba las actuales calles Alberola Canterac, plaza de Luis Foglietti, calle Mayor, plaza y calle de San Diego y calle Barranquet.

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

1557, es la fecha que se menciona en distintos estudios como el año en el que, se pidió a distintos propietarios de la huerta alicantina que concluyeran sus torres de defensa, algunas de las cuales por su proximidad a la de Santa Faz, se unen visualmente aún con ella.

En 1582, se construye anexa al Monasterio, en uno de los laterales del patio hortus situado al este del claustro, una torre de defensa. De planta rectangular y volumen tronco piramidal. Presenta planta baja, tres niveles principales y terraza accesible y, según la descripción de Valls y Maestre, tuvo un sótano hoy inaccesible y cegado.

En 1750, tras su declaración de ruina, se demuele el primer templo. En 1751 se adjudican las obras del actual monasterio, con arreglo a los planos de José Terol y fray Francisco de Cabezas, quedando definitivamente terminadas en 1766.

La actual iglesia de Santa Faz, rodeada de edificaciones que le guardan la escala y la proporción, cuando no existía barrera edificada que cortara las vistas, sus torres y cúpulas resultaban los hitos más representativos dentro del paisaje rural.



Ortofoto 1929-1930

Durante la guerra civil, 1936-1939, el Monasterio sufre daños de diversa importancia. El 26 de julio de 1936, fue asaltado. El camarín de la Santa Faz quedó intacto, pero el resto de la Iglesia fue devastada, quemado el retablo mayor de estilo barroco, destrozando las estatuas de fachada y la pila bautismal, renacentista.

De ésta época data también, un refugio antiaéreo ubicado en la parte trasera del patio del Monasterio, hoy catalogado como Bien de Relevancia Local (BRL) según la ley 9/2017, de 7 de abril que modifica a la ley 4/1998 del patrimonio cultural valenciano. Por la ubicación de su entrada parecía estar conectado con él.

Una vez terminada la Guerra Civil, el Monasterio, que había sido usado como fábrica de aviones, es restaurado y se construye un nuevo altar, según los planos del arquitecto Juan Vidal Ramos que datan del año 1941. De esta fecha también hay registro de obras de urbanización en el caserío.

*Ortofoto 1956-1957*

La estructura urbana del caserío, se puede decir que, permaneció prácticamente intacta hasta mediados del siglo pasado. Manteniendo un trazado lineal que respondía a condicionantes económicos, máximo aprovechamiento agrícola del suelo en detrimento del uso residencial que se reduce al máximo de sus posibilidades, y de infraestructuras existentes, óptima utilización de la red viaria y de las acequias.

En este momento, se produce un estancamiento del crecimiento demográfico, la población del caserío envejece y comienzan a quedar viviendas abandonadas.

En la década de los 60 del siglo pasado, comenzaron a aparecer edificios de viviendas de varias plantas que prescindían de forma total del significado y características ambientales del conjunto. El hecho de que pase el límite de los términos municipales de Alicante y San Juan por el núcleo de Santa Faz, hace que empiecen a aparecer desajustes.

*Ortofoto 1973-1986*

Por otro lado, la creciente urbanización y la construcción de la autovía CN-332, desligan al núcleo del entramado rural que forma la huerta y acrecientan el problema de las inundaciones, al encontrarse el caserío ubicado en un enclave de ramblas.

Por acuerdo plenario de 7 de febrero de 1992, se aprobó un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) para el Núcleo Urbano de Santa Faz delimitado por el Plan General de 1987 como APD/14 (Área de Planeamiento Diferido número 14). Actualmente se encuentra en vigor.

En el PERI, entre otros, se estudiaba el problema de las periódicas inundaciones sobre el caserío, la escasa economía de sus habitantes (ligados a la agricultura, en decadencia), el intenso tráfico que atravesaba el núcleo (por él discurría la carretera CN-340 que unía Alicante con San Juan) y cómo todos estos factores habían provocado un abandono paulatino de los habitantes autóctonos, quedando una parte del caserío con viviendas vacías y en ruina y otras ocupadas por sectores marginales.

Marcaba distintos niveles de protección para las viviendas sitas en el caserío, fijando las actuaciones que se podían realizar en las mismas. A pesar de ello, muchas actuaciones no se han ajustado a lo indicado en la normativa.

Fuera del caserío, planteaba tres Unidades de Actuación (UA).



Ortofoto 1998-2003

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), 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.

En el año 2005, la fundación “La Luz de las Imágenes” comenzó unas obras de Acondicionamiento de la Iglesia del Santuario con motivo de la exposición “La Faz de la Eternidad”.

La importante expectativa de afluencia de público a la exposición, hizo plantear a sus organizadores la necesidad de hacer una rehabilitación del entorno urbano del Monasterio. El paso del tiempo, el abandono de algunas edificaciones, así como las



alteraciones que habían sufrido alguna de ellas tras reformas y ampliaciones, había hecho que se perdiera la composición como conjunto de las fachadas que daban a la plaza de Luis Foglietti y las calles Mayor y Alberola Canterac. Se creó un escenario para la exposición.

Así pues, en el año 2006, se acometió una acción complementaria a la actuación de restauración del Santuario estructurada en dos niveles:

- El Urbano, por medio de la renovación del pavimento e instalaciones de suministro soterradas de la plaza, peatonalizando la misma.
- El Edificio, que se ocuparía de la intervención rehabilitadora de las fachadas del caserío en las calles Alberola Canterac, Mayor y plaza de Luis Foglietti.

En la intervención se intentó conseguir una unidad compositiva de las fachadas. Para ello se restauraron y eliminaron aquellos elementos impropios y se recuperó la estructura típica formada por el basamento de la planta baja, el cuerpo formado por los pisos intermedios y el remate de cornisa y cubierta. Esta composición se reforzaba con la diferenciación cromática de sus elementos realizada por medio del recercado de huecos y la aparición de molduras, línea de forjado y cornisa. Se introdujo un basamento en planta baja de piedra, común para todas las casas, que reforzaba la unidad del conjunto.



1.3. CRONOLOGÍA

- 1489 Se erige un primer templo en la huerta. Construcción de una iglesia y un claustro (Jerónimos).
- 1506 Pila bautismal.
- 1582 Construcción de una torre de defensa.
- 1590 Retablo.
- 1679-80 Construcción de camarín hexagonal.
- 1704 Gran inundación.
- 1721 y 1738 Reparación en fachadas y portada.
- 1748 El edificio es declarado en ruina.
- 1750 Demolición del templo.
- 1751 Adjudicación de las obras con arreglo a los planos de José Terol y fray Francisco de Cabezas.
- 1756 Terminación de las obras comenzadas cuatro años antes.
- 1766 En ese año quedan definitivamente terminadas las obras del nuevo templo.
- 1780 Camino de Alicante a Villajoyosa por la Santa Faz y San Juan.
- 1795 Camino Real de 2ª Orden Alicante-Santa Faz-Mutxamel.
- 1826 El Ayuntamiento acuerda construir un altar mayor en la Santa Faz.
- 1920 Tranvía a Mutxamel por la Santa Faz.
- 1936-1939 Guerra Civil Española. Asalto de Monasterio. Construcción de refugio antiaéreo.
- 1940-1941 Obras de restauración del Monasterio (Arquitecto Juan Vidal).
- 1960 Aparición de edificios de viviendas en el entorno del monasterio, en calle Verónica, límite entre los términos municipales de Alicante y San Juan.
- 1987, 27 de marzo. Aprobación del PGOU de Alicante en vigor.
- 1992, 7 de febrero. Aprobación del PERI del núcleo urbano de Santa Faz.
- 1994, 28 de julio. Aprobación del ED de la Manzana de la UA I de Santa Faz.
- 1995 Aprobación de Proyecto de Compensación de la UA III de Santa Faz.
- 1996 Construcción de manzana de edificios de viviendas agrupadas. UA I.
- 1998 a Actualidad Construcción de edificios de vivienda en manzana cerrada. Prolongación de calle Verónica.
- 1997, 14 de abril. 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.
- 2002 Canalización del barranco del Juncaret.
- 2006 Restauración del entorno urbano del Monasterio de Santa Faz, con motivo de la exposición de "La Faz de la Eternidad". Promovido por la Fundación, de la Comunidad Valenciana, La Luz de las Imágenes. Peatonalización de las calles Alberola Canterac, Mayor y plaza de Luis Foglietti.

1.4. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL



Ortofoto 2014

1.4.1. ANÁLISIS DE LA TRAMA URBANA DEL CASERÍO

Como ya se ha comentado, la trama urbana del caserío, responde en su origen a la presencia del Monasterio.

El conjunto muestra un trazado cartesiano incompleto, con un perfil fundamentalmente paisajista, formado por la siluetas de la torre defensiva, el pequeño campanario y la cúpula cubierta de tejas azules vidriadas, siendo este el principal valor a conservar desde el punto de vista urbanístico.

Desde la última década del s. XX, tras la aprobación del PERI en 1992, la trama urbana del núcleo tradicional ha sido ampliada. Se han creado nuevas calles que dan servicio a las nuevos edificios de viviendas y se han completado otras como la calle Verónica. La calle Alcalde José Abad, queda aún incompleta terminando en la “explanada”.

Los tradicionales huertos ubicado en la trasera de las casas de la plaza Luis Foglietti y la calle San Diego, se han convertido en un jardín público y en un espacio dotacional deportivo.

En 2006, con motivo de la exposición “La Faz de la Eternidad”, se desvió el tráfico de la CN-340 peatonalizando la plaza de Luis Foglietti, la calle Alberola Canterac y Mayor a su paso por el caserío.

Queda por resolver el espacio entre la calle Alberola Canterac y la CN-332, actualmente ocupado por edificaciones de uso terciario.

1.4.2. ESTUDIO CRONOLÓGICO DE LOS EDIFICIOS

El conjunto de edificaciones del núcleo tradicional comprende un abanico cronológico que va desde el s. XVIII hasta la primera mitad del s. XX, comenzando a aparecer a finales de dicho siglo, actuaciones que están consiguiendo que se pierda la proporción y



el carácter con que contaba el entorno del Monasterio.

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

De todo el conjunto, caben destacar dos edificios. El primero ubicado en la Calle Alberola Canterac, 8. Responde a una casa de L'Horta del s. XVIII, con su cuerpo central formado por dos grandes arcadas de sillería con molduras toscanas en las impostas y un cuerpo anejo formado por pilares y arcos de medio punto también de sillería. Posiblemente se trata de un edificio de L'Horta que quedó anexionado al caserío, pero que en principio no se concibió para formar parte del mismo. El segundo, situado al final de la calle Barranquet, que corresponde a un edificio de viviendas urbanas de los años 1925-1930, de lenguaje clasicista.

La fisonomía del resto de edificaciones del caserío, como ya se ha dicho, está bastante distorsionada. En su origen se podían distinguir elementos en sus fachadas típicos del:

- S. XVIII - primer tercio del s. XIX, como fachadas lisas sin molduras; aleros con falsas cornisas helénicas o medias cañas; huecos abocinados, con la carpintería en el paramento interior; balcones con suelo de madera o baldosas cerámicas, sustentados con la propia barandilla; cerrajería de hierro forjado, muy simple con composición vertical y existencia de elementos decorativos elementales.
- Mitad del s. XIX, como fachadas con molduras planas en líneas de forjados y acompañando jambas y dinteles de balcones y ventanas, criterios compositivos academicistas; aleros similares a los anteriores; huecos rectos, con la carpintería en el centro del muro, dando la sensación éstos de ser más delgados; balcones con suelos de losa caliza con molduración; cerrajería de hierro forjado de composición vertical y con la aparición de elementos decorativos curvilíneos.
- Último tercio del s. XIX – 1910, con mantenimiento de las molduras planas en fachadas e introducción de algún elemento ecléctico de tradición greco-romana; aleros que mantenían los tradicionales de ladrillo macizo e introducción de grandes aleros formados por azulejos cerámicos o baldosa hidráulica de colores sustentados por las puntas de la viguetas cortadas con formas de “pecho palomo”; huecos rectos con la carpintería en el centro del muro; balcones con suelo de losa caliza con molduración; cerrajería de hierro fundido, aumentando la riqueza decorativa, etc.

A mediados del s. XX, la presencia del límite de dos términos municipales, Alicante y San Juan, en el interior del núcleo consolidado, hace que comiencen a producirse desajustes y actuaciones perjudiciales para la conservación de las características tipológicas y morfológicas del caserío como conjunto, y del entorno inmediato de la iglesia y convento.

Esto sucede concretamente, en la calle Verónica y Alcalde José Abad. Ya en la década de los 60 del siglo pasado, comenzaron a aparecer, de forma desordenada, edificios de seis plantas junto a viviendas de una o dos alturas. Estas actuaciones no contaban con las características ambientales del conjunto. El edificio ubicado en calle Verónica 16 o

en calle Alcalde José Abad esquina con plaza de Santa Faz, son ejemplo de ello.

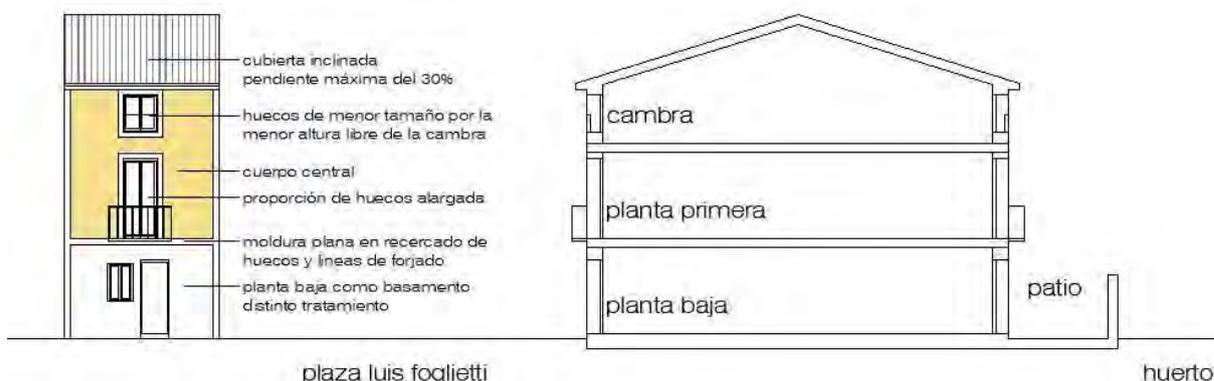
En la última década del s. XX, con la aprobación del PERI del Núcleo de Santa Faz (APD/14) en 1992, además del conjunto formado por el caserío y el Monasterio, aparecen tres nuevas zonas correspondientes a las Unidades de Actuación contenidas en el PERI. Cabe destacar que, muchas de las disposiciones fijadas en el Plan, no se han seguido.

Visualmente se pueden diferenciar claramente estas zonas, ya que responden a tipologías edificatorias muy diferenciadas:

- Núcleo Histórico Tradicional (NHT). Constituido por un conjunto de edificaciones tradicionales, anteriores al s. XX, 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.

Dentro del Caserío, se han realizado actuaciones que distorsionan el conjunto edificatorio: se pueden encontrar alteraciones del parcelario tradicional debido a las agregaciones de parcelas; han ido apareciendo acabados impropios, como ladrillo visto, aplacados en zócalos de fachada, carpinterías de aluminio,... Se ha perdido la línea de alero; muchos propietarios, en contra de lo fijado en el PERI, 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.

Algún ejemplo de estas actuaciones puede ser:

La sustitución del edificio ubicado en calle Mayor 15 y 17, actual calle San Diego 1, con licencia de obras concedida en 1999, bajo el cual existe un pasadizo que comunica el Monasterio con la Calle San Diego. Este edificio es producto de la agregación de dos parcelas. En su fachada se introducen acabados como ladrillo cara vista, así como escaparates en su planta baja, totalmente discordantes con el resto de fachadas de las viviendas enfrentadas al Monasterio, caracterizadas por sus fachadas lisas, con molduras planas en línea de forjados, jambas y dinteles, así como por su zócalo de piedra, contando todas con huecos de pequeño tamaño de proporción vertical.

En esta actuación se eliminó también el arco de medio punto de sillería, que formaba la entrada al pasadizo de la calle San Diego.



Imagen actual. Edificio sobre pasaje de calle Mayor-Santa Faz a calle de San Diego.



Imagen de 1989. Edificio sobre pasaje de calle Mayor-Santa Faz a calle de San Diego.

También aparecen parcelas agregadas, como las de la vivienda ubicadas en calle Barranquet 11 y 13, construida en 2006, y la del caso anterior, ubicado en calle de San Diego 1, que hacen que se pierdan las dimensiones del parcelario tradicional, el cual se caracteriza por edificaciones de pequeño tamaño.

Otro claro ejemplo de estas agrupaciones es el de la antigua parcela sita en calle Alberola Canterac 7, hoy agregada a una parcela de gran tamaño, en la que se ha construido un edificio de viviendas, con licencia concedida en 2003. La tipología edificatoria, los acabados a base de ladrillo visto empleados así como la composición de la fachada, rompen la armonía de las viviendas del caserío. A pesar de que el PERI APD/14 limitaba a tres alturas el número de plantas, estas edificaciones cuentan con cuatro.



Calle Alberola 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.

La intervención promovida en 2006 por la fundación La Luz de las Imágenes, con motivo de la exposición “La Faz de la Eternidad”, buscó dar unidad compositiva a las viviendas con fachada en las calles Alberola Canterac, Mayor y Plaza de Luis Foglietti, en un intento de “corregir” las actuaciones que con el paso de los años habían ido cambiando la fisonomía de la plaza.

Los edificios ubicados en calle San Diego y Barranquet, parecen olvidados, quizá por su ubicación a espaldas del caserío. Las sucesivas intervenciones han conseguido que se pierda totalmente el lenguaje tradicional de sus fachadas.

Esto también ha sucedido con los patios traseros de las casas que daban a los huertos, hoy zona ajardinada. En ellos se aprecia un gran desorden. Aparecen nuevos volúmenes, quizás fruto de ampliaciones. No existe una alineación clara.



Patios traseros de viviendas sitas en plaza de Luis Foglietti. Imagen desde zona verde.



Patios traseros de viviendas sitas en plaza de Luis Foglietti. Imagen desde zona verde.

- UA I y UA III del PERI APD/14. Viviendas en manzana cerrada y abierta.

En el ámbito contenido en la UA I, comienzan a aparecer anexas al caserío, edificaciones de viviendas en manzana cerrada de cuatro alturas, a pesar de que en el PERI APD/14 se limitaban a tres el número de plantas. Estas actuaciones no guardan la escala ni la proporción del núcleo histórico llegando a competir en altura con el conjunto histórico del Monasterio. Las traseras de alguno de estos edificios, pueden verse desde el Monasterio, por encima de las cubiertas de las viviendas que dan a la plaza de Luis Foglietti.

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.



Cabe destacar también la construcción, tras licencia aprobada en 1996, de una urbanización de viviendas agrupadas en la manzana desarrollada en la UA I, con entrada desde la calle Vicente Rocamora Onteniente, que es totalmente la antítesis del núcleo tradicional.

La UA III, se gestionó según Proyecto de Compensación aprobado en 1995. Corresponde a los edificios construidos en calle Verónica. Esta calle es compartida con el término municipal de San Juan. Se han construido edificios de viviendas de cuatro plantas en manzana cerrada.

Estos edificios, al igual que los anteriores, no guardan relación compositiva ni tipológica con el caserío.

- UA II del PERI APD/14. Viviendas en manzana cerrada y edificios con uso terciario.

La UA II aún no ha sido desarrollada. Corresponde a la porción de terreno delimitado por la calle Alberola Canterac y la avenida de Denia (antigua CN-332). Predomina el uso terciario.

El ámbito además, está afectado por el área de protección de la Torre defensiva de Santa Faz, el Monasterio y el refugio antiaéreo, elementos BIC y BRL respectivamente.

1.4.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS

En general, dentro del caserío, hay viviendas abandonadas o en ruina, así como solares no edificados. Hay viviendas con alteraciones significativas, bien por ser sustituciones totales o bien porque las reparaciones o sustituciones realizadas degradan la imagen originaria del conjunto.

A pesar de la intervención realizada por la fundación La Luz de las Imágenes en 2006, en las viviendas sitas en la plaza de Luis Foglietti y calles Alberola Canterac y Mayor, muchas de éstas están abandonadas y en proceso de ruina.

Fuera del caserío, nos encontramos edificios de nueva construcción, en general en buen estado.

En la porción de terreno correspondiente a la UA II, podemos observar un conjunto de construcciones bastante desordenado, edificios de viviendas mezclados con naves de uso terciario, alguna sin uso.

1.4.4. ELEMENTOS PROTEGIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE ALICANTE

El Catálogo de Protecciones de Alicante, pendiente de aprobación, identifica en cada una de sus secciones (cultural, natural y paisajista) una serie de elementos dentro del ámbito de estudio, 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.

. Construcciones y edificaciones:

Casa Torre la Cadena. BIC. A-6.
Finca El Jabalí. C-14, Finca El Reloj. C-15.
Ermita Mare de Deu de Loreto. BRL. R-5.
Finca Ravel. C-34.



Elementos protegidos en el PGOU de San Juan de Alicante

. Árboles y jardines:

Jardín y árbol singular Finca la Cadena. N°5 y N°1.
Árbol singular en calle Verónica, 5. N°26.
Árbol singular "Olivo de Cadona". B-86.



Elementos protegidos en el PGOU de San Juan de Alicante



1.4.6. AFECCIONES TERRITORIALES

Se analiza el ámbito de estudio, considerando las posibles afecciones ambientales y territoriales, 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

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 Excm. Diputación de Alicante, 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, 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 anterior, la zona de estudio se encuentra afectada por la CV-821, fijándose las siguientes zonas de afección:

- 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.

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.

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. Si bien, es preciso indicar, el elevado tráfico que circula por la misma.

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 los apartados anteriores, en el ámbito de estudio se encuentran ubicados edificaciones 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

Según el SERVICIO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN FORESTAL de la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural de la Generalitat Valenciana, existen 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.

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.

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 publico 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.



1.4.7. EQUIPAMIENTOS

En el PERI APD/14 se destinaba el siguiente suelo a equipamientos:

USOS		SUPERFICIE		
USOS	APD 14	SUPERFICIE SUELO M2	%	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2
TOTAL USO PRIVATIVO		33.188,00	41%	57.968,00
ZONAS VERDES				
	Parques			
	Jardines	3.207,00		
	Áreas de juego	200,00		
	Explanada	10.850,00		
	TOTAL zonas verdes	14.257,00	17%	
EQUIPAMIENTOS				
	Monasterio	5.168,00		
	Infraestructura-servicio urbano			
	Deportivo-recreativo			
	Educativo-cultural	5.386,00		
	TOTAL equipamientos	10.554,00	13%	
COMUNICACIONES				
	Red viaria	23.688,00		
	Red viaria peatonal			
	TOTAL comunicaciones	23.688,00	29%	
TOTAL USO PÚBLICO/ DOTACIONAL		48.499,00	59%	

- Enclave para uso docente. Parcela sita en calle Vicente Rocamora Onteniente 1.

Comprendía una sola parcela, con uso previsto docente, nivel de Educación General Básica, admitiéndose los complementarios, y concretamente el docente nivel Preescolar. No permitiéndose la división del enclave en dos o más parcelas.

En la actualidad la finca se encuentra dividida físicamente. Una de las divisiones se encuentra ocupada por una edificación que da servicio a la asociación de vecinos del ámbito. En la otra parcela se han construido dos pistas deportivas y un módulo de vestuarios. No se ha ejecutado lo previsto en el PERI.

- Edificaciones para usos socioculturales.

Dentro del caserío se calificaban como usos dotacionales o de equipamiento público a las fincas catastrales 03 y 30, a las cuales se les daba protección integral, contando con una superficie de 386 m². Corresponden a las parcelas sitas en la calle Alberola Canterac 8, actualmente con uso residencial y en la calle Mayor-Santa Faz 9, actualmente solar, no habiéndose ejecutado lo fijado en el PERI.

- Jardín público.

Correspondía a un antiguo huerto cercado, ubicado en las traseras de las viviendas sitas en plaza de Luis Foglietti y calle San Diego, al que se destinaban 3.407 m² para el uso de jardín público. En la actualidad está ocupado por un espacio verde público con una zona de juego infantil. Se ha ejecutado lo previsto en el PERI.

- Explanada o área peatonal.

Corresponde al espacio libre entre el Monasterio y la avenida de Denia. Parcelas catastrales 10 y 17, avenida de Denia 87, 89 y 89B. Se destinaban en su práctica totalidad a área peatonal, con el fin de configurar una explanada con la doble función de proteger las vistas al Monasterio desde la CN-332, y de servir como espacio al aire libre para las actividades de la romería de Santa Faz. Se destinaba una superficie de 10.850 m². Se preveían obras de acondicionamiento para la creación de una plaza pavimentada.

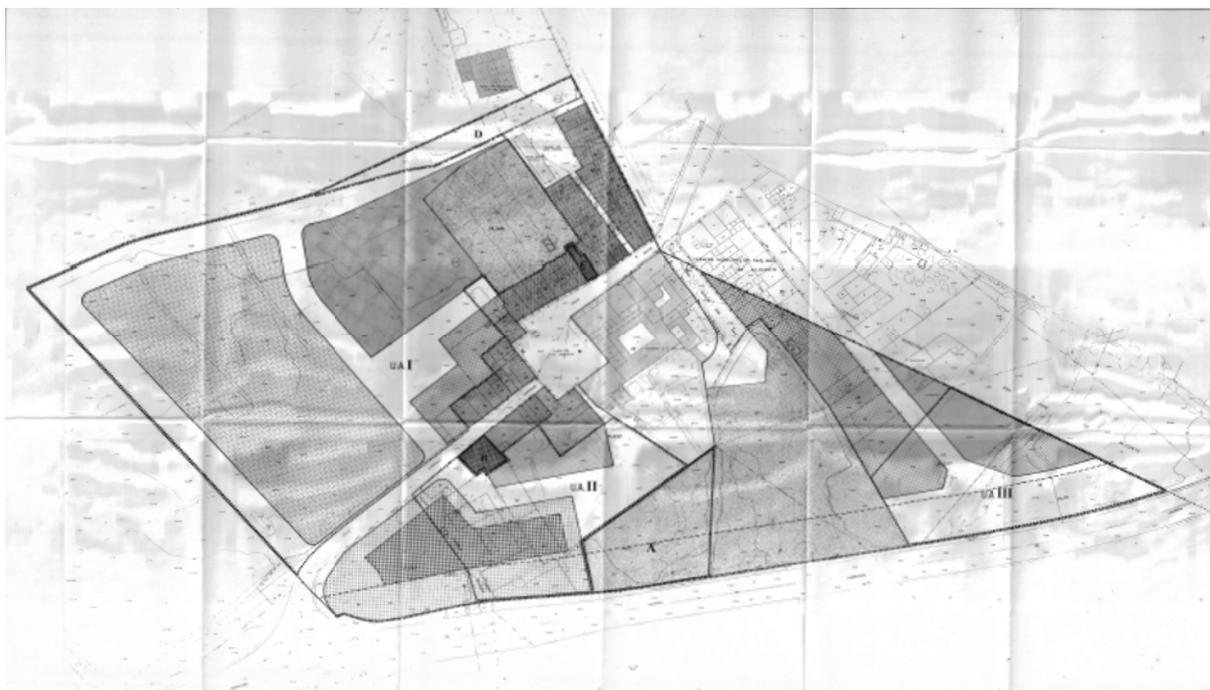
En la actualidad la finca 10 se encuentra segregada en las parcelas 10 y 32. Siendo un

espacio libre de uso.

La finca 17, se encuentra incluida dentro de la *licencia ambiental existente (A-01/2011/221) "venta al por menor de animales y accesorios con clínica veterinaria"*, teniendo un uso provisional de aparcamiento para clientes y zona de entrenamiento de animales. No se ha destinado a espacio libre peatonal, como marcaba el PERI APD/14.

1.5. PLANEAMIENTO Y NORMATIVA VIGENTE

El ámbito comprendido por el caserío y el entorno de Santa Faz se encuentra incluido en el **APD/14** (Área de Planeamiento Diferido) del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, el cual lo califica como suelo urbano. Por acuerdo plenario de 7 de febrero de 1992, se aprobó un **Plan Especial de Reforma Interior (PERI) para el Núcleo Urbano de Santa Faz**, actualmente en vigor, que define la ordenación pormenorizada de todo el sector.



Plano de gestión urbanística del suelo contenido en el PERI del núcleo urbano de Santa Faz.

La ordenación del PERI, distinguía dentro de su ámbito, además del Monasterio y el caserío ligado a él, tres áreas de actuación para el desarrollo de las áreas no consolidadas.

- 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).



A continuación se incluye un resumen de la distribución de superficies del suelo contenidas en el PERI APD/14.

USOS			SUPERFICIE		
USOS	APD 14	SUPERFICIE SUELO m ² s	%	SUPERFICIE CONSTRUÍDA m ² t	
EXISTENTE, SE MANTIENE	Residencial. Protección ambiental.	Ordenanza 1	3.611,00	10.833,00	
	Residencial. Protección de fachada.	Ordenanza 2	1.204,00	3.612,00	
	Residencial. Cerrada.	Ordenanza 3	3.113,00	9.339,00	
NUEVO, PROPUESTO PLAN	Residencial UAI. Cerrada. 3 plantas.	Ordenanza 3	1.473,00	4.419,00	
	Residencial UAI. Unifamiliares agrupación.	Ordenanza 5	13.371,00	13.371,00	
	Residencial UAI. Cerrada. 3 plantas.	Ordenanza 3	1.138,00	3.414,00	
	Residencial UAI. Cerrada. 3 plantas.	Ordenanza 3	2.720,00	8.160,00	
	Residencial UAI. Cerrada. 3 plantas.	Ordenanza 3			
TOTAL RESIDENCIAL			26.630,00	33%	53.148,00
EXISTENTE, SE MANTIENE	Terciario	Ordenanza 4	3.084,00		2.056,00
NUEVO, PROPUESTO PLAN	Terciario UAI	Ordenanza 4	3.474,00		2.764,00
TOTAL TERCIARIO			6.558,00	8%	4.820,00
TOTAL USO PRIVATIVO			33.188,00	41%	57.968,00
ZONAS VERDES	Parques				
	Jardines		3.207,00		
	Áreas de juego		200,00		
	Explanada		10.850,00		
TOTAL zonas verdes			14.257,00	17%	
EQUIPAMIENTOS	Monasterio		5.168,00		
	Infraestructura-servicio urbano				
	Deportivo-recreativo				
	Educativo-cultural		5.386,00		
TOTAL equipamientos			10.554,00	13%	
COMUNICACIONES	Red viaria		23.688,00		
	Red viaria peatonal				
TOTAL comunicaciones			23.688,00	29%	
TOTAL USO PÚBLICO/ DOTACIONAL			48.499,00	59%	
SUELO SIN USO			0,00		
TOTALES			81.687,00	100%	57.968,00

El 28 de julio de 1994, se aprobó un Estudio de Detalle para el desarrollo de Manzana en la UA I, que preveía la construcción de viviendas unifamiliares agrupadas, ya ejecutada en su integridad. La UA III se gestionó según Proyecto de Compensación aprobado en 1995. La UA II está pendiente de desarrollo.

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. En la actualidad, 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 en la actualidad 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.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN Y ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El Monasterio de la Santa Faz y su entorno denominado “casero de la Santa Faz” constituyen uno de los núcleos de mayor valor monumental, histórico y etnológico del municipio de Alicante siendo un lugar de peregrinación que se encuentra indisolublemente unido a la cultura y tradición alicantina.

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”, tras la polémica surgida por la concesión de una licencia para estación de suministro junto a la rotonda de acceso a la Santa Faz, justo en el acceso al Caserío.

En reunión de fecha 24 de febrero de 2017, la Comisión acordó, entre otros aspectos, que los técnicos de la Concejalía de Urbanismo elaboraran una propuesta de actuación urbanística que implicara la puesta en valor del Caserío de la Santa Faz. Proponía además la creación de un parque o zona verde en la zona circundante al monasterio y la puesta en valor del viario de acceso al mismo.

La redacción del presente Plan Especial da respuesta al requerimiento de la “Comisión Específica del Pleno 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.

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.

2.2. OBJETIVOS Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

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.

CONTENIDO DEL PLAN

El Plan Especial aborda estos objetivos según lo dispuesto en el artículo 43 de la LOTUP y, en concreto, según los siguientes contenidos:

- Establece la ordenación pormenorizada de todo el ámbito mediante la calificación de las distintas manzanas y la reserva de los suelos dotacionales precisos, haciendo especial hincapié en las condiciones de la red viaria: se establecen, en un documento anexo sin carácter normativo una serie de recomendaciones en cuanto a la tipología del sistema viario (tránsito rodado, peatonal o compartido) y unas secciones tipo que sirvan de referencia a los futuros proyectos de urbanización.
- Identifica los edificios y espacios urbanos de interés histórico y arquitectónico que son recogidos en un Catálogo de Protecciones, clasificados en función de su nivel de protección.
- Las normas urbanísticas establecen las condiciones de parcelación, edificación y uso de las distintas zonas y determinan el régimen normativo al que se sujetan las edificaciones catalogadas en función del nivel de protección establecido.
- La complejidad de regular el NHT determina la necesidad de establecer unas ordenanzas gráficas que regulen las condiciones de volumen de las



edificaciones y el criterio compositivo de sus fachadas (NHT). Éstas son de especial interés para aquellos casos donde deban coexistir edificios de nueva planta con otros catalogados o para poder establecer las condiciones de aumento de volumen de determinados edificios catalogados.

2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior, define las futuras actuaciones dentro de tres zonas 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 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.



Del resultado de la ordenación propuesta, descrita anteriormente, se obtienen los valores de superficies de suelo, para todo el ámbito del Plan Especial, 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	Parques	VP			
> (35 m ² /100 m ² de techo edificable residencial + 4 m ² /100 m ² techo edificable terciario)	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 equipamietnos			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



2.3.1. USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Se pretende potenciar el carácter residencial del barrio primando éste uso. El resto de las actividades deben ser complementarias a éste y apoyar su desarrollo. En este sentido, se potencia el uso comercial.

- Dentro del uso comercial, se prohíbe el de hipermercado por su incompatibilidad con las características del barrio, siendo más adecuado el de pequeños comercios ubicados en los bajos de los edificios existentes.
- Con independencia de la tolerancia de este uso comercial, el Plan califica una banda de terreno con uso terciario, destinando una superficie de 2.620,26 m² a pequeño comercio, pensando en la conveniencia urbana de este uso y el interés de la implantación de equipamientos de carácter privado en el barrio.
- El Plan limita la posible saturación de actividades recreativas molestas, a veces incompatibles con el uso residencial, restringiendo su implantación con el objetivo de evitar de antemano las zonas saturadas.
- El uso de aparcamiento se restringe, priorizando los recorridos peatonales. Se propone la creación de un aparcamiento subterráneo sobre el que se crea una plaza con uso exclusivo peatonal.

La tipología edificatoria propuesta es la de edificación abierta para el nuevo edificio de terciario y los dos bloques de viviendas.

2.3.2. EQUIPAMIENTOS

A la hora de decidir la posible nueva implantación de equipamientos se ha tenido en cuenta, por un lado las actuales necesidades del ámbito, y por otro la capacidad real de la administración de adquirir nuevas dotaciones, considerando que estamos ante un sector en gran parte consolidado en el que resulta difícil imponer mecanismos de gestión para su obtención gratuita. Además de los posibles costes de obtención de estas dotaciones, hay que tener en cuenta los añadidos de restauración o construcción de los equipamientos y los de mantenimiento de los mismos, por lo que, si no obedecen a necesidades reales, la calificación de un edificio como dotacional acaba asegurando su abandono o ruina a corto plazo, ante la imposibilidad de poder convertirse en un equipamiento de carácter privado o asumir cualquier otro uso terciario que, en determinados casos, pudiera ser más apropiado.

Esta situación es de vital importancia en el caso ante el que nos encontramos, un ámbito con necesidades inmediatas de conservación de edificios de interés arquitectónico en la zona configurada por el NHT. Por este motivo se ha optado por el mantenimiento de las parcelas propuestas como equipamientos por el APD/14 y se ha preferido confiar en las posibilidades que ofrece el Plan en cuanto a los usos terciarios para la paulatina incorporación de dotaciones al patrimonio público, pudiendo de este modo adaptar las necesidades a las situaciones concretas de cada momento y, lo que no es menos importante, posibilitando que los edificios de interés dispongan de mayores oportunidades para ser incorporados a usos activos que, perfectamente pueden ser terciarios de carácter privado. En la parcela dotacional en la que el APD/14 preveía la implantación de un equipamiento escolar, se ha optado por flexibilizar los posibles usos calificándola como QM (dotación múltiple).



2.4. CATÁLOGO

2.4.1. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN

El estudio pormenorizado de la edificación constituye, obviamente, la base sobre la que es posible determinar las transformaciones que pueden asumir las edificaciones sin perder su carácter y sin que el caserío pierda su valor ambiental. El punto de partida es el conjunto de edificios protegidos en el Plan Especial del APD/14, a partir de cuyo análisis se formula una nueva propuesta de elementos de interés a conservar y que componen el nuevo catálogo incorporado a este Plan.

La incorporación de un determinado edificio o espacio urbano al catálogo, tras su análisis, viene determinada por una serie de factores que le confieren un interés especial en relación al resto de los elementos que componen la trama urbana y que justifica el empeño por su conservación. Estos criterios de catalogación, cuya objetivación es muchas veces compleja, consisten fundamentalmente en:

- El valor histórico del elemento y su papel actual como referente dentro de la trama urbana o como icono social o cultural para la ciudadanía.
- El valor arquitectónico intrínseco del edificio.
- El papel que juega como pieza relevante a nivel urbano dentro de la estructura del barrio o como elemento singular de un determinado espacio urbano.
- Su pertenencia a un conjunto de características homogéneas que dota a la zona de un valor ambiental singular.

Acorde con lo dispuesto en el anexo VI de la LOTUP, se han elaborado fichas de cada uno de los elementos de interés, creando un catálogo que se incorpora al Plan Especial.

2.4.2. NIVELES DE PROTECCIÓN Y MEDIDAS DE INTERVENCIÓN

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 encuentra sometido un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que se pueden efectuar sobre él.

Se establecen tres niveles de protección de acuerdo con las definiciones que contempla la LOTUP:

- Protección integral.

Cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios deberán por tanto ser minoría.

Los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local están sujetos a este nivel de protección.



- Protección parcial.

Cuando los valores apreciados se presentan solo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés (son irrelevantes) o constituyen elementos impropios.

- Protección ambiental.

Cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. Ello supone que debe tener algún componente de interés con ese carácter y no tener ningún componente de interés de carácter material, en cuyo caso sería PG parcial. Un ejemplo de PG ambiental puede ser una forma de composición de las fachadas o determinados tratamientos cromáticos.

Las medidas de intervención propuestas por el Plan, pretenden tener en cuenta lo complicado que en numerosas ocasiones resulta la conservación de una edificación y lo gravoso que económicamente puede ser para la iniciativa privada tanto por cuestiones técnicas, como por razones urbanísticas de posible pérdida de edificabilidad. En este sentido, la experiencia demuestra que resulta especialmente importante para la recuperación del patrimonio arquitectónico la incorporación de las edificaciones a usos activos que económicamente resulten rentables ya que, desgraciadamente, las posibilidades de actuación o ayuda de la administración en este campo son limitadas.

Teniendo esto en cuenta, el Plan es muy estricto en la asignación de los niveles de protección y relativamente permisivo en la clase de obras que se pueden llevar a cabo en las edificaciones catalogadas, permitiendo un grado de intervención muy elevado, siempre teniendo en cuenta los elementos de interés a conservar en el edificio protegido. Se permiten generalmente las redistribuciones interiores y, para las edificaciones de protección ambiental -la mayoría de los inmuebles catalogados- su vaciado interior y conservación exclusiva de fachada y, en algunos casos, de cubiertas. No se permiten las sobreelevaciones y áticos, aspecto que se indica en la ordenanza gráfica.

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 caserío.

2.4.3. CRITERIOS DE PROTECCIÓN DEL NHT

El artículo 3 a) del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, define los Núcleos Históricos Tradicionales con la categoría de Bienes de Relevancia Local (NHT-BRL), como aquellos ámbitos urbanos comprendidos en la delimitación urbanística y que, además, se caracterizan por componer agrupaciones diferenciadas de edificaciones que conservan una trama urbana, una tipología diferenciada o una silueta histórica característica y/o una combinación de estas peculiaridades que guardan una relación entre sí por sus destacados valores patrimoniales en el ámbito local, comarcal o provincial.

El régimen de protección de los núcleos históricos tradicionales con categoría de BRL



se describe en el artículo 7 de la citada ley y, siguiendo sus consideraciones, se han determinado los siguientes invariantes identificados a raíz de elaborar las fichas individualizadas del Catálogo de Protecciones que se incorporan en el Anejo:

1. Tipología. Conservar la tipología original.

1.1. Parcelario original.

1.2. Alineación de fachada principal a vial conformando el espacio urbano.

1.3. Tipología de viviendas entre medianeras.

1.4. Altura de máxima de dos o tres plantas, según corresponda.

1.5. Patio: fachada posterior retranqueada 3,50 m.

1.6. Elemento impropio: retranqueo en fachada.

2. Fachada. Conservar la composición. Líneas horizontales de referencia.

2.1. Línea de zócalo.

2.2. Línea de imposta de planta baja.

2.3. Línea de alero.

2.4. Línea de forjado de planta segunda.

2.5. Elementos decorativos. Recercado de huecos.

2.6. Moldura plana en línea de forjados.

2.7. Elementos impropios: Acumulación de enseres en balcones o fachada, elementos decorativos personales en fachada, cartelería.

3. Cubierta inclinada de teja cerámica curva.

3.1. Elementos impropios: Cubierta plana, cubrición de tela asfáltica sobre cubierta.

4. Huecos. Composición.

4.1. Proporción vertical.

4.2. Conservar el ancho y vuelo de balcones.

4.3. Carpintería de madera.

4.4. Contraventanas de madera.

4.4. Persianas enrollables de madera.

4.5. Conservación del lambrequín, elemento decorativo de madera para protección de persiana.

4.7. Elementos impropios: Carpintería de PVC o aluminio, persianas de PVC o aluminio, escaparates.

5. Cerrajería. Composición.

5.1. Cerrajería de forja o cerrajería de hierro fundido.

6. Materiales y acabados.

6.1. Zócalo de piedra en planta baja.

6.2. Balcones con losa de piedra caliza o balcones con suelo de baldosa cerámica.

6.3. Cornisa de piedra caliza en alero o alero formado con ladrillos superpuestos.

6.4. Acabado superficial liso monocromo. Conservar los colores de las fachadas.

7. Instalaciones.

7.1. Elementos impropios: farolas, aires acondicionados, cableado superpuesto en fachada.



2.4.4. ARBOLADO CATALOGADO

Dentro del catálogo del Plan Especial, acorde con lo dispuesto en el anexo VI de la LOTUP, se incluye la ficha N152, dentro de su sección natural. Corresponde a un conjunto de árboles sitos en el solar de la plaza de Luis Foglietti 2, los cuales se propone proteger, además de por su valor natural, por su relevancia dentro de la nueva ordenación desde el punto de vista paisajístico, tal y como establece el artículo 6 de la Ley 4/2006, de 19 de mayo, de patrimonio arbóreo monumental.

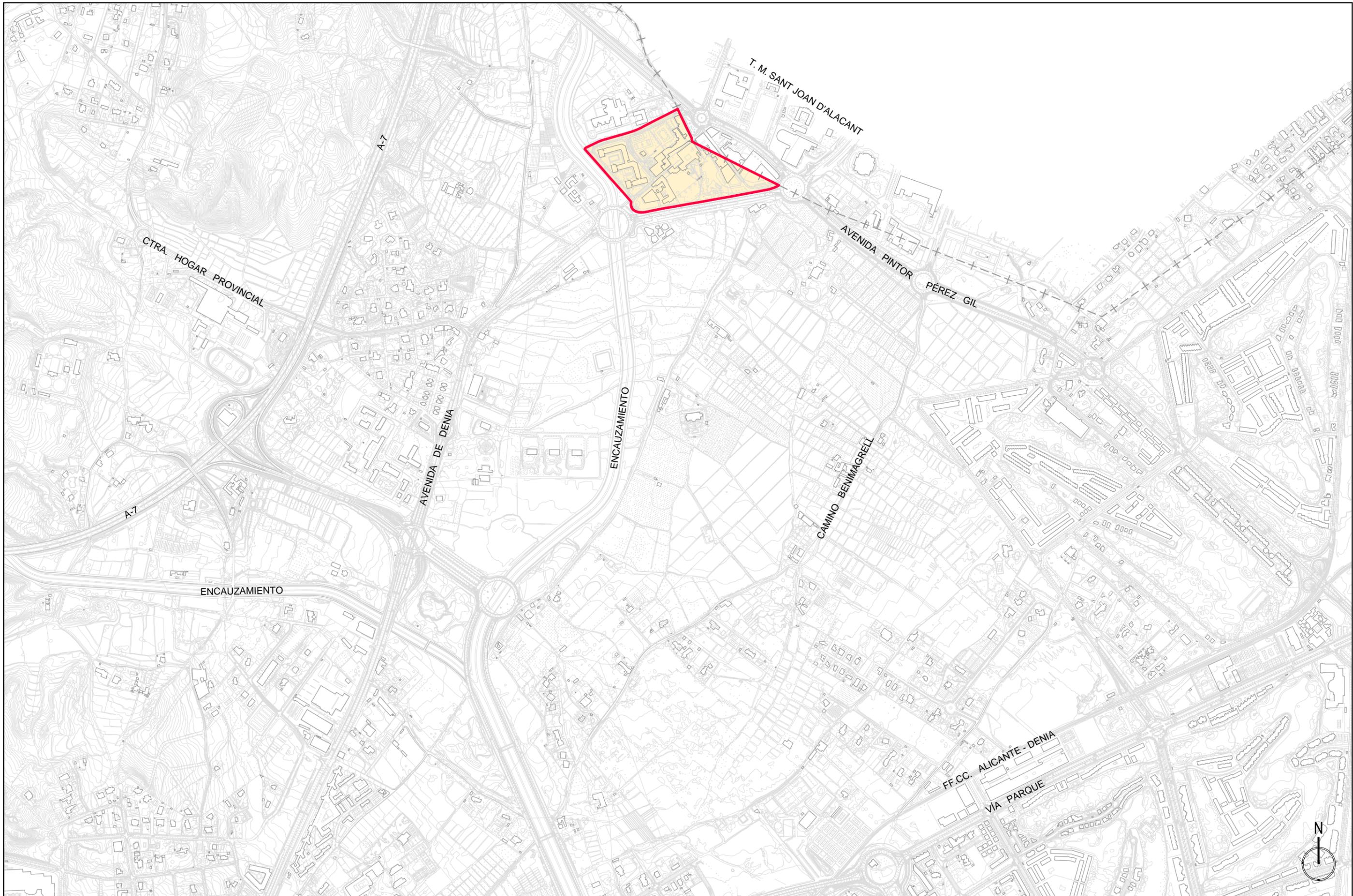
2.4.5. BRL Y BIC

Como ya se ha comentado en puntos anteriores, dentro del ámbito del sector encontramos tres elementos catalogados, como son la Torre de Santa Faz (BIC), el Monasterio de Santa Faz (BRL) y un refugio antiaéreo de la Guerra Civil (BRL). 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.

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 APD

Begoña Arrarte Ayuso
Doctora Arquitecta
 Beatriz Palacios Sánchez
Arquitecta
 Jairo Navarro
Delineante

ESCALA
 1/5.000
 JUNIO 2018

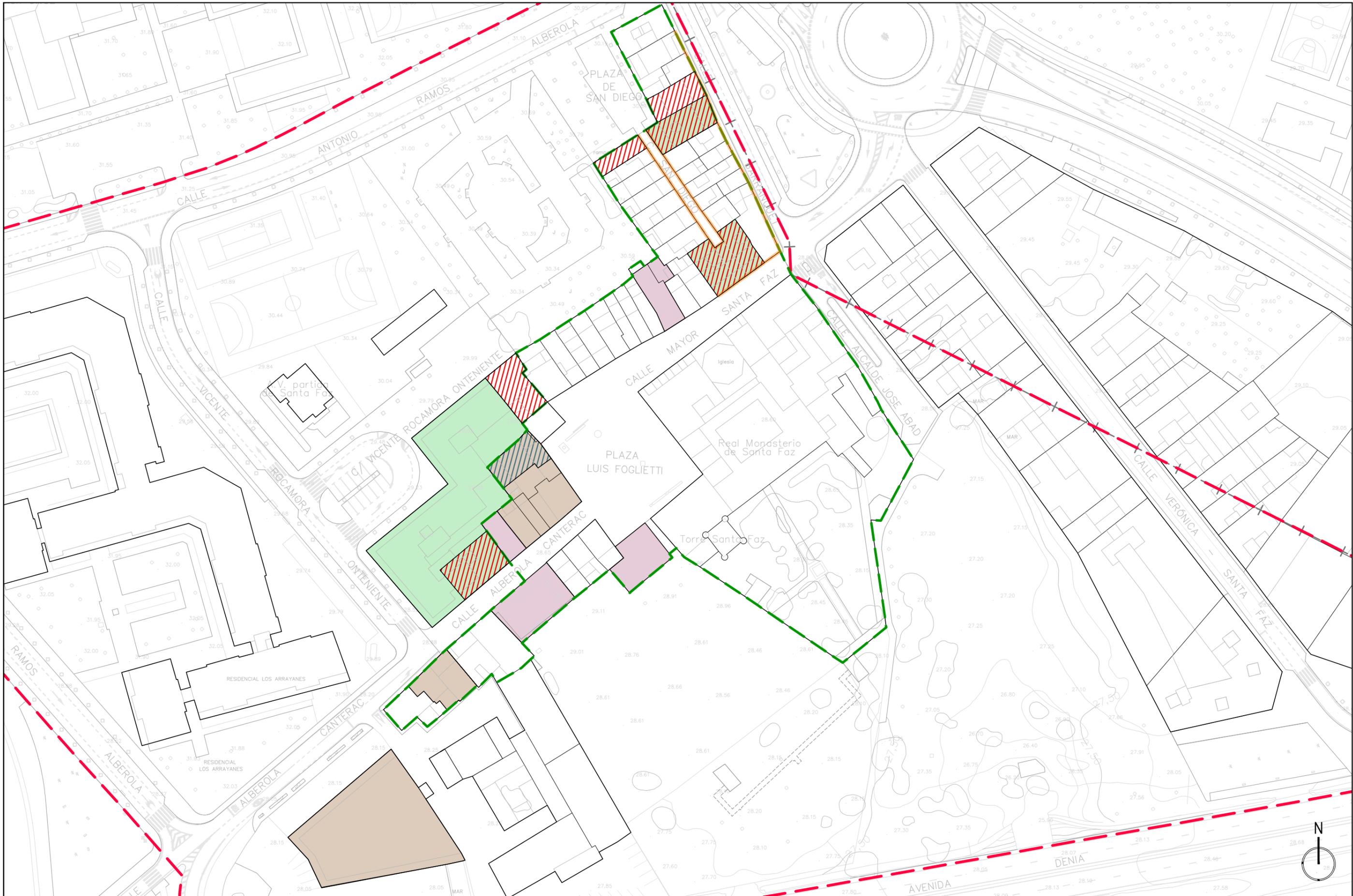
PLANOS DE INFORMACIÓN
SITUACIÓN

PLANO Nº
1.1
 HOJA
 1 DE 1





LEYENDA	
- - -	ÁMBITO APD
- - -	ÁMBITO NHT
■	SIGLO XVIII
■	SIGLO XIX
■	1925-1930
■	AÑOS 60-80 - PERI
■	SOLAR
■	EDAD INDETERMINADA
■	1936-1939
■	PERI - ACTUALIDAD
—	REFORMA FACHADA 2006



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE SANTA FAZ

LEYENDA		SOLAR		PARCELAS AGREGADAS	
	ÁMBITO APD		SOLAR		PARCELAS AGREGADAS
	ÁMBITO NHT		ABANDONADA		SUSTITUIDAS
			MAL ESTADO		FACHADAS MUY ALTERADAS

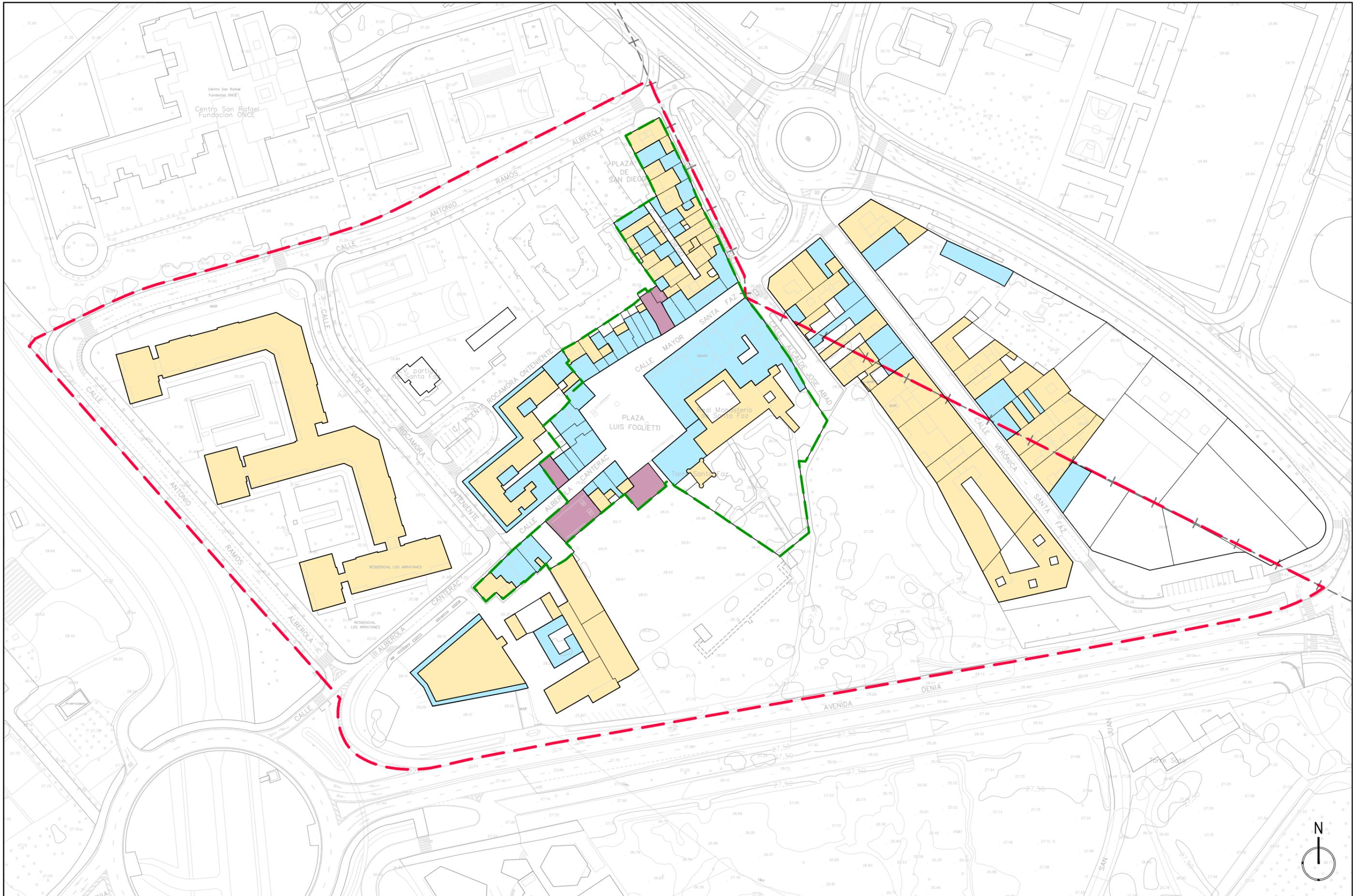
Begoña Arrarte Ayuso
 Doctora Arquitecta
 Beatriz Palacios Sánchez
 Arquitecta
 Jairo Navarro
 Delineante

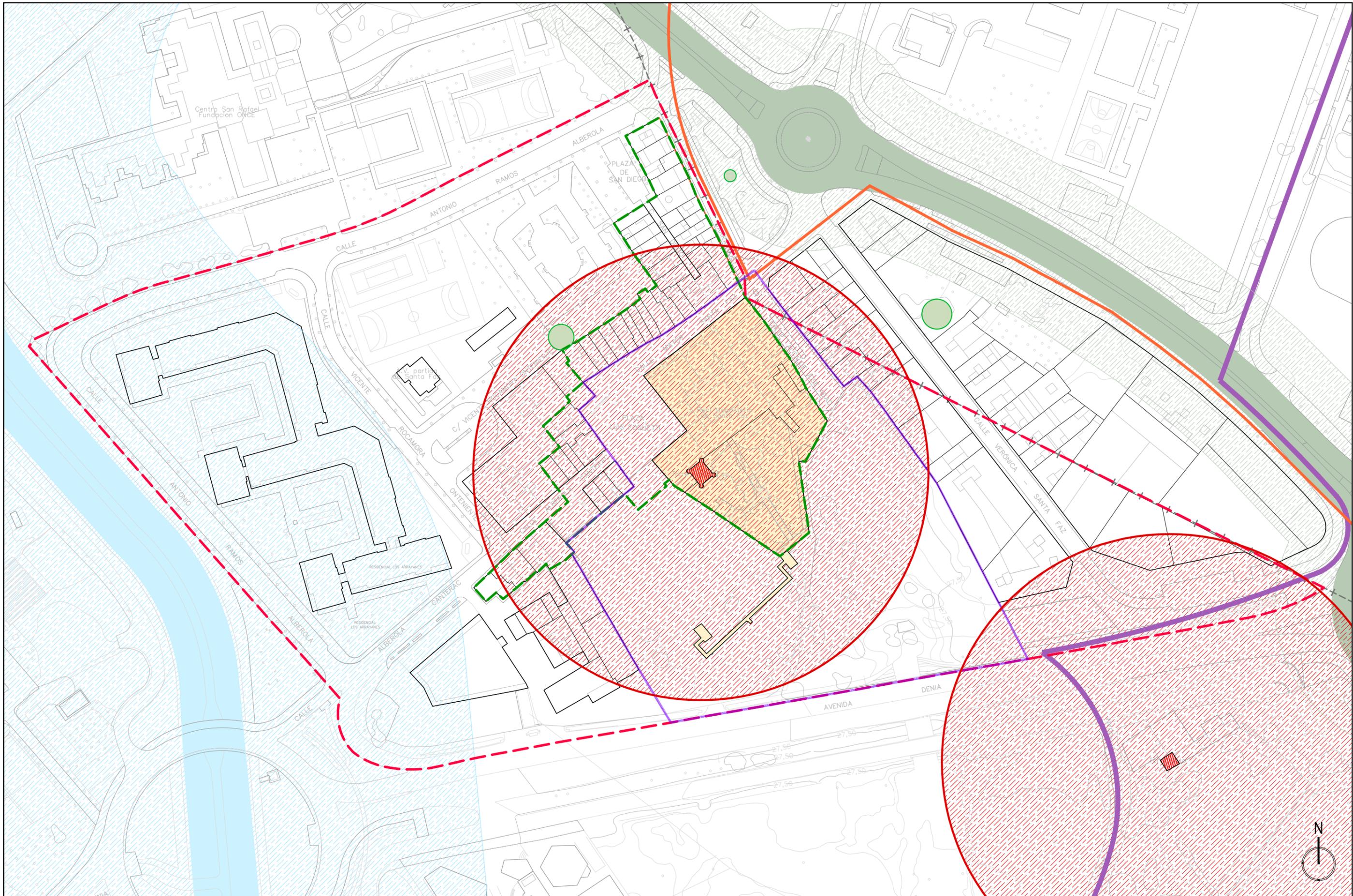
ESCALA
 1/1.000
 JUNIO 2018

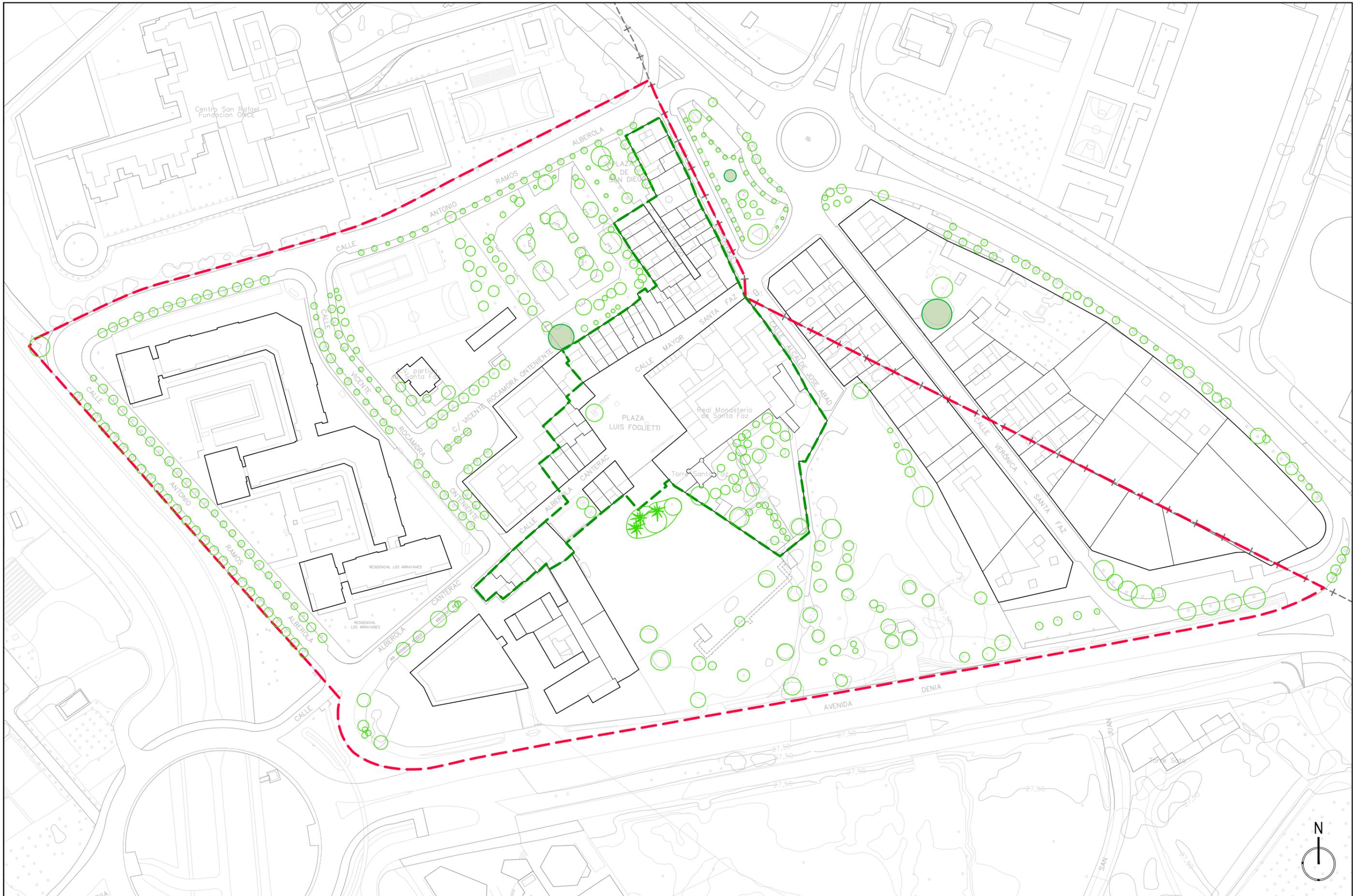
PLANOS DE INFORMACIÓN
ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL CASERÍO

PLANO Nº
1.5
 HOJA
 1 DE 1



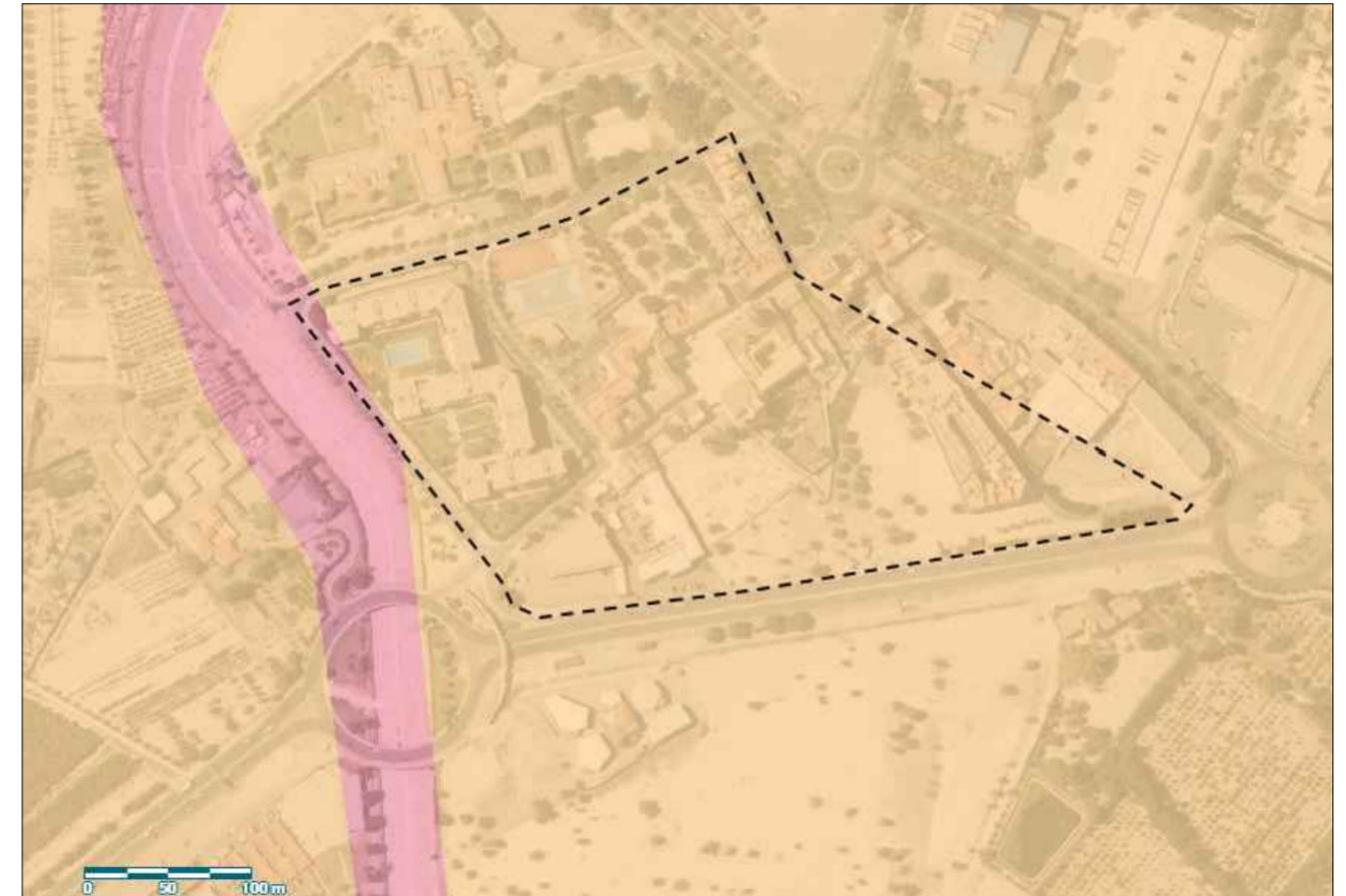








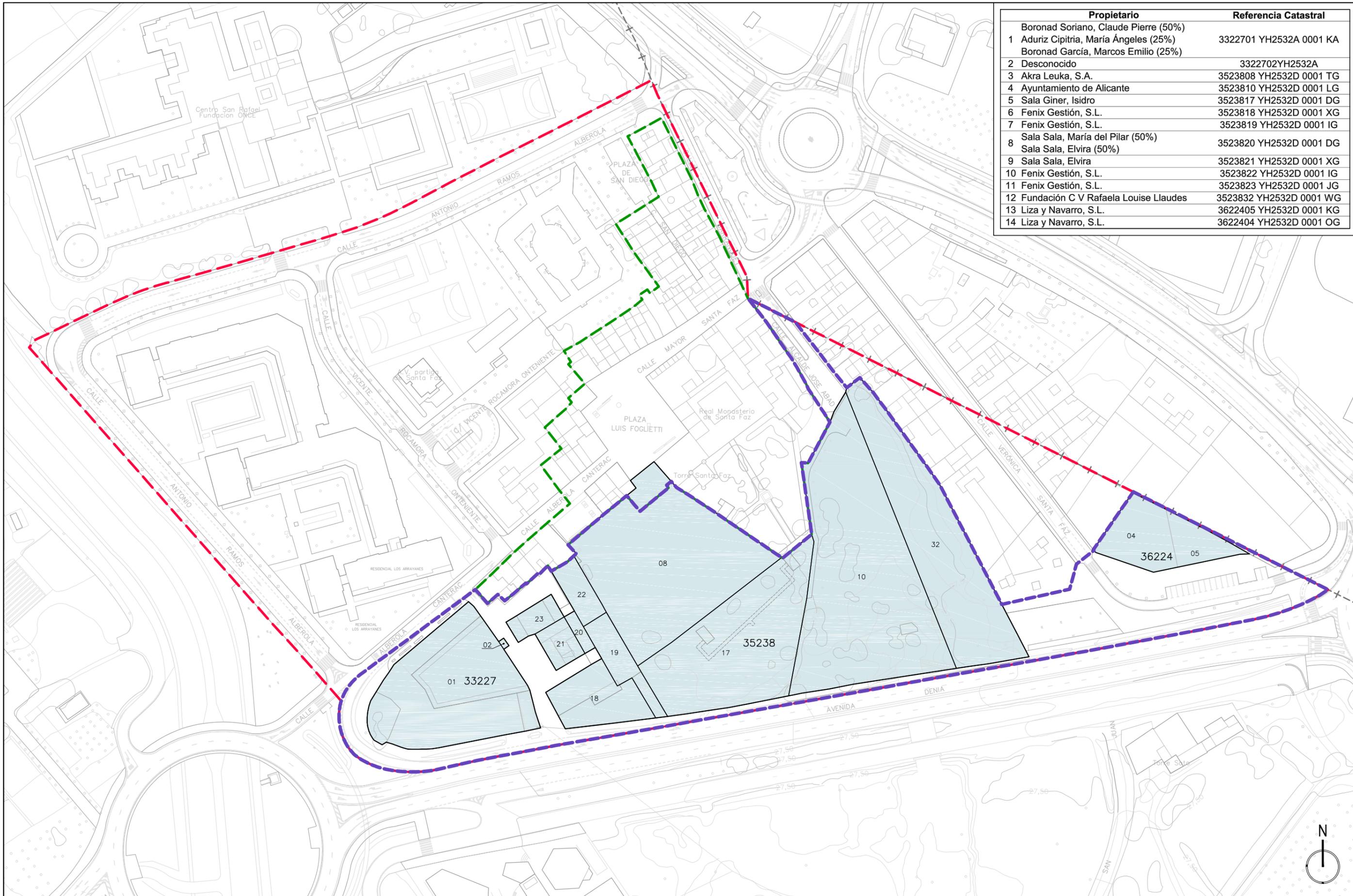
- Peligrosidad por Inundación
- Peligrosidad 1
 - Peligrosidad 1. Frecuencia alta (25 años) y calado Alto (>0.8 m)
 - Envolvente de Peligrosidad por Inundación
 -



- Peligrosidad Geomorfológica
- Peligrosidad Geomorfológica



Propietario	Referencia Catastral
Boronad Soriano, Claude Pierre (50%)	
1 Aduriz Cipitria, María Ángeles (25%)	3322701 YH2532A 0001 KA
Boronad García, Marcos Emilio (25%)	
2 Desconocido	3322702YH2532A
3 Akra Leuka, S.A.	3523808 YH2532D 0001 TG
4 Ayuntamiento de Alicante	3523810 YH2532D 0001 LG
5 Sala Giner, Isidro	3523817 YH2532D 0001 DG
6 Fenix Gestión, S.L.	3523818 YH2532D 0001 XG
7 Fenix Gestión, S.L.	3523819 YH2532D 0001 IG
8 Sala Sala, María del Pilar (50%)	
Sala Sala, Elvira (50%)	3523820 YH2532D 0001 DG
9 Sala Sala, Elvira	3523821 YH2532D 0001 XG
10 Fenix Gestión, S.L.	3523822 YH2532D 0001 IG
11 Fenix Gestión, S.L.	3523823 YH2532D 0001 JG
12 Fundación C V Rafaela Louise Llaudes	3523832 YH2532D 0001 WG
13 Liza y Navarro, S.L.	3622405 YH2532D 0001 KG
14 Liza y Navarro, S.L.	3622404 YH2532D 0001 OG



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE SANTA FAZ

LEYENDA

- - - ÁMBITO APD	01 PARCELA CATASTRAL
- - - ÁMBITO NHT	 ÁMBITO ÁREA DE ACTUACIÓN (B)

Begoña Arrarte Ayuso
Doctora Arquitecta

Beatriz Palacios Sánchez
Arquitecta

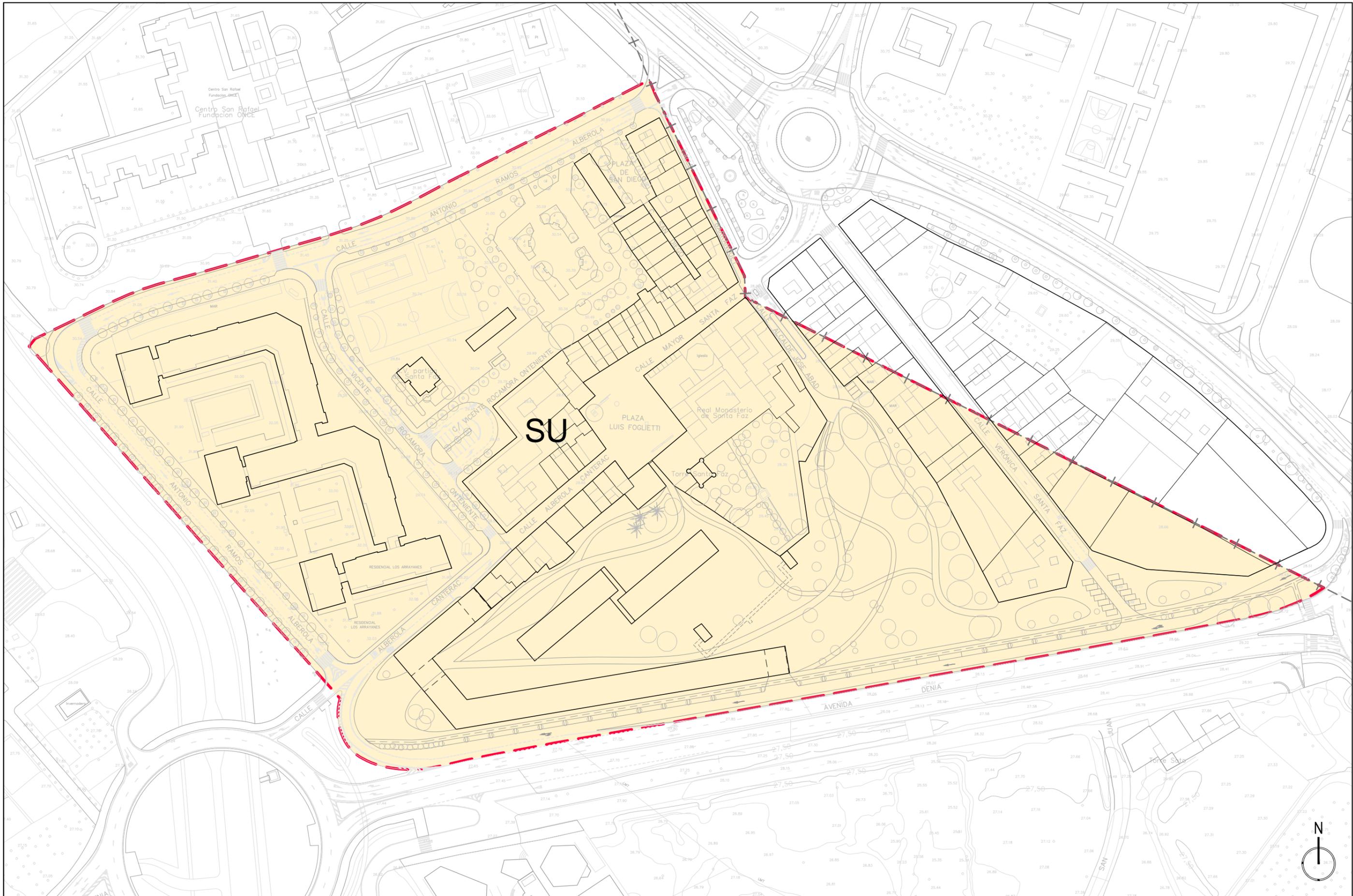
Jairo Navarro
Delineante

ESCALA
1/1.500
JUNIO 2018

PLANOS DE INFORMACIÓN
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD (ZONA DE ACTUACIÓN B)

PLANO Nº
1.12
HOJA
1 DE 1





**PLAN ESPECIAL DE
PROTECCIÓN Y REFORMA
INTERIOR DE SANTA FAZ**

LEYENDA
- - - ÁMBITO APD SU (SUELO URBANO)

Begoña Arrarte Ayuso
Doctora Arquitecta

 Beatriz Palacios Sánchez
Arquitecta

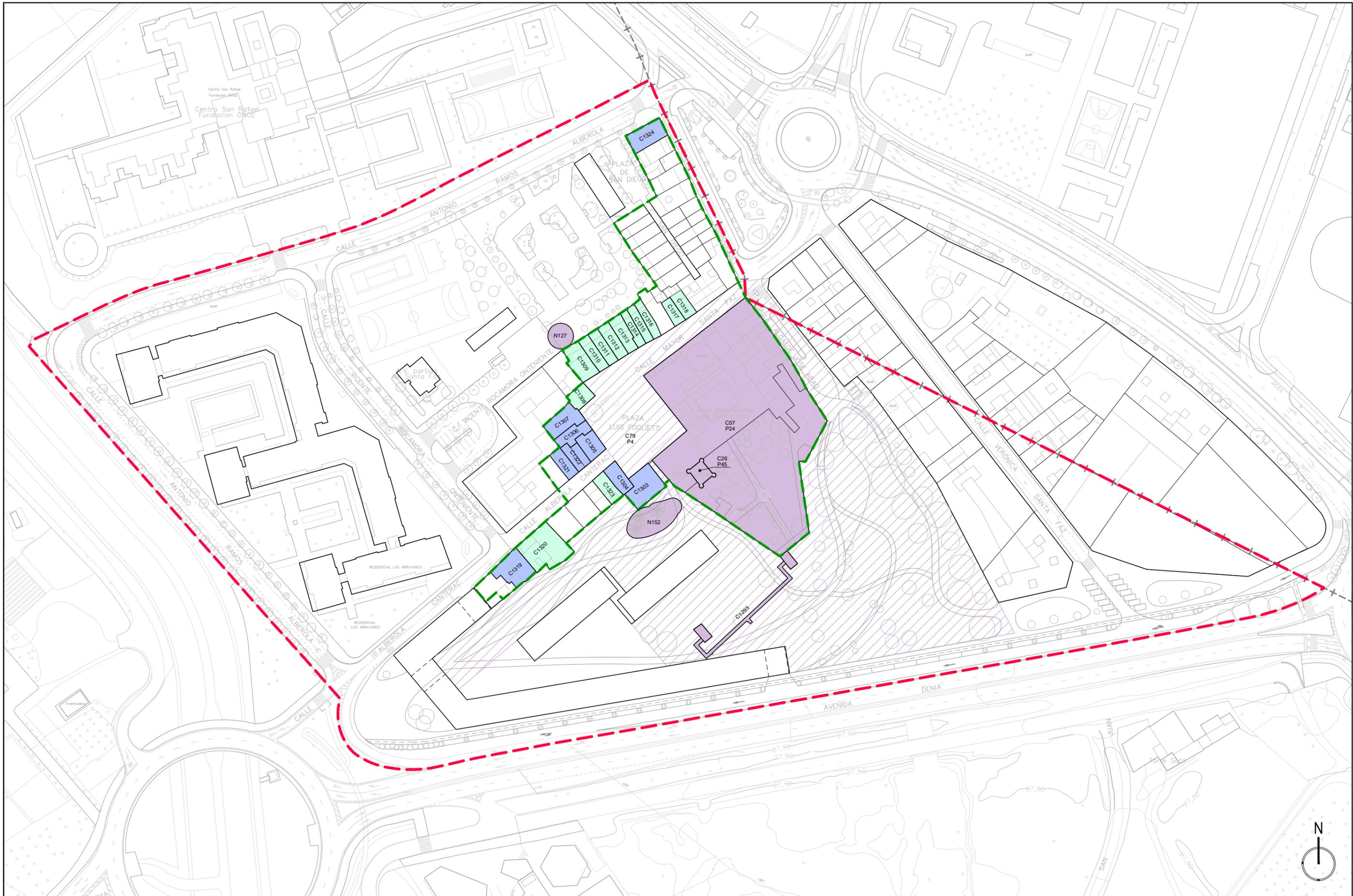
 Jairo Navarro
Delineante

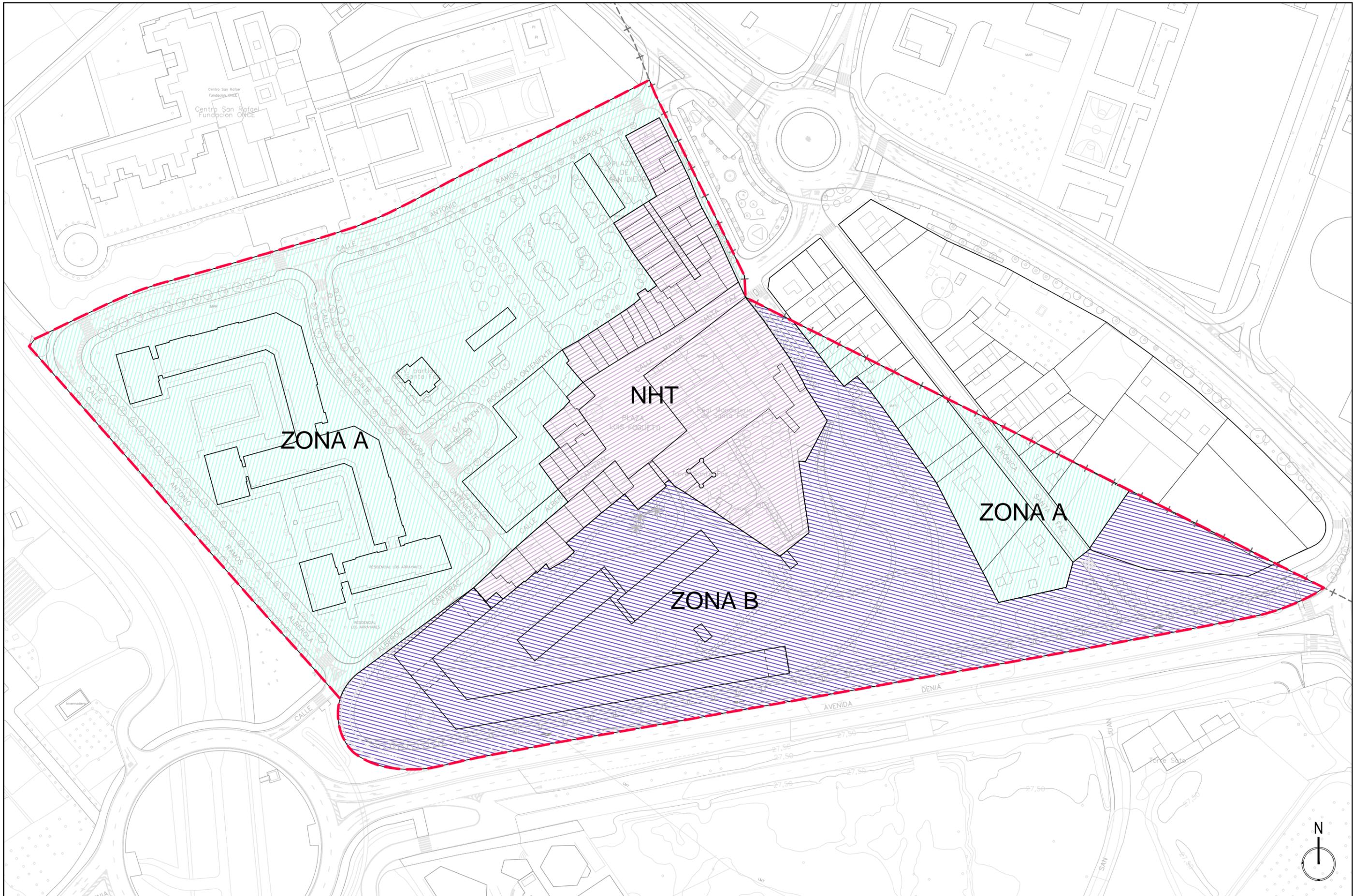
ESCALA
 1/1.500
 JUNIO 2018

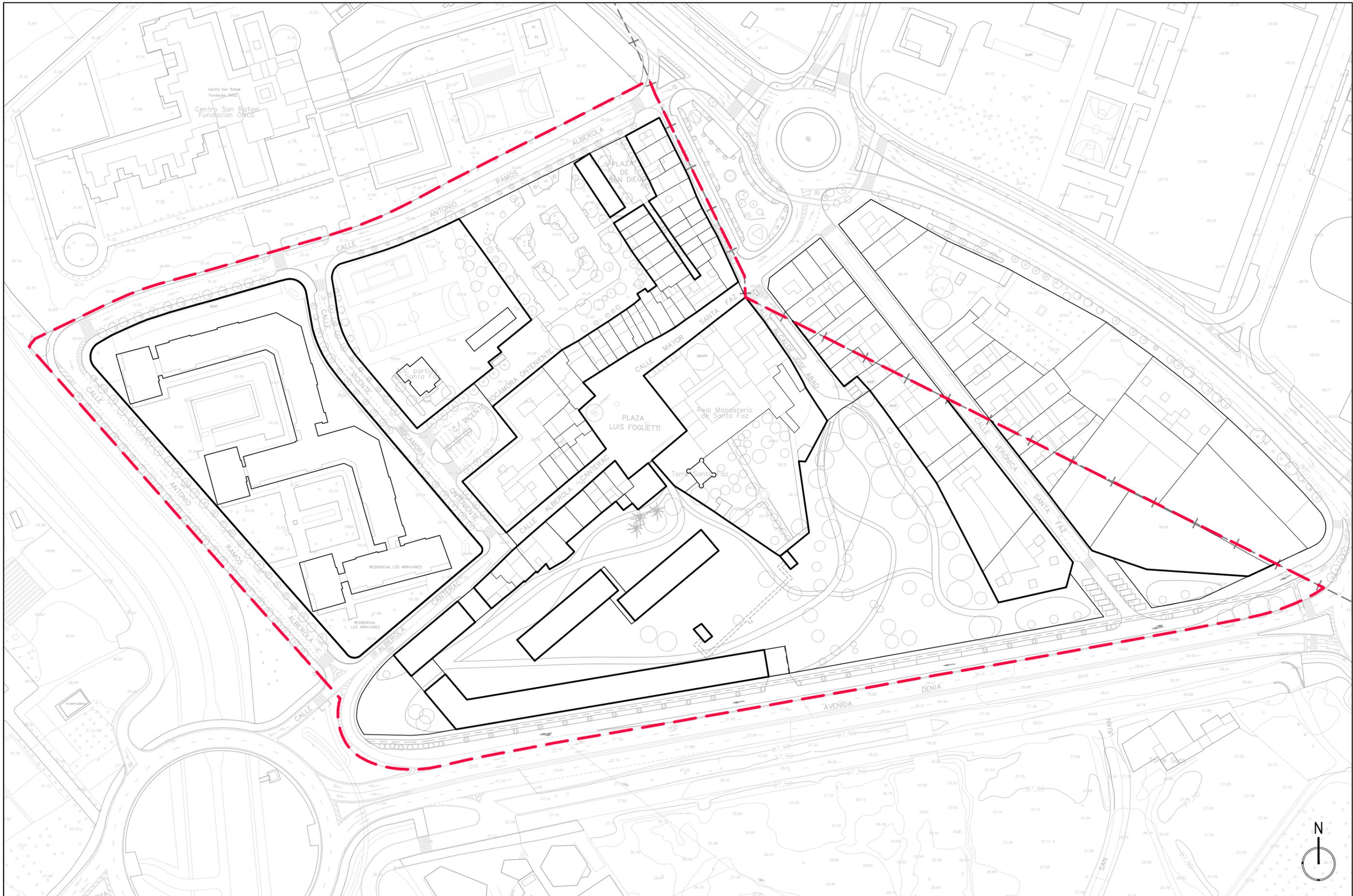
PLANOS DE ORDENACIÓN
CLASIFICACIÓN

PLANO Nº
0.1
 HOJA
 1 DE 1









**PLAN ESPECIAL DE
PROTECCIÓN Y REFORMA
INTERIOR DE SANTA FAZ**

- LEYENDA**
- - - ÁMBITO APD
 - ALINEACIONES

Begoña Arrarte Ayuso
Doctora Arquitecta

Beatriz Palacios Sánchez
Arquitecta

Jairo Navarro
Delineante

ESCALA

1/1.500

JUNIO 2018

PLANOS DE ORDENACIÓN

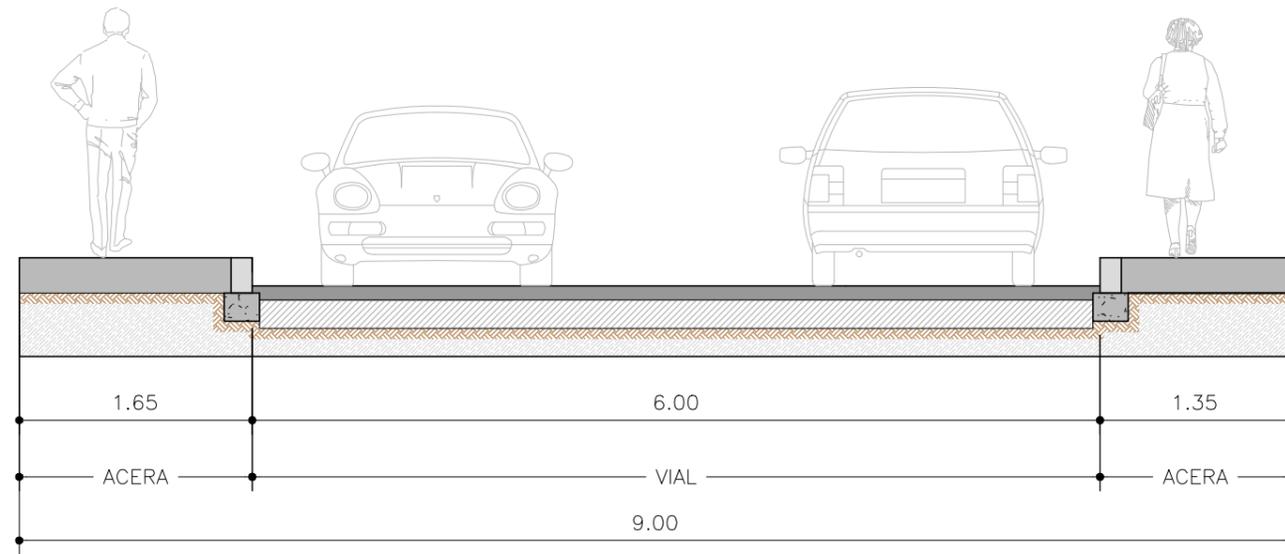
SISTEMA VIARIO

ALINEACIONES

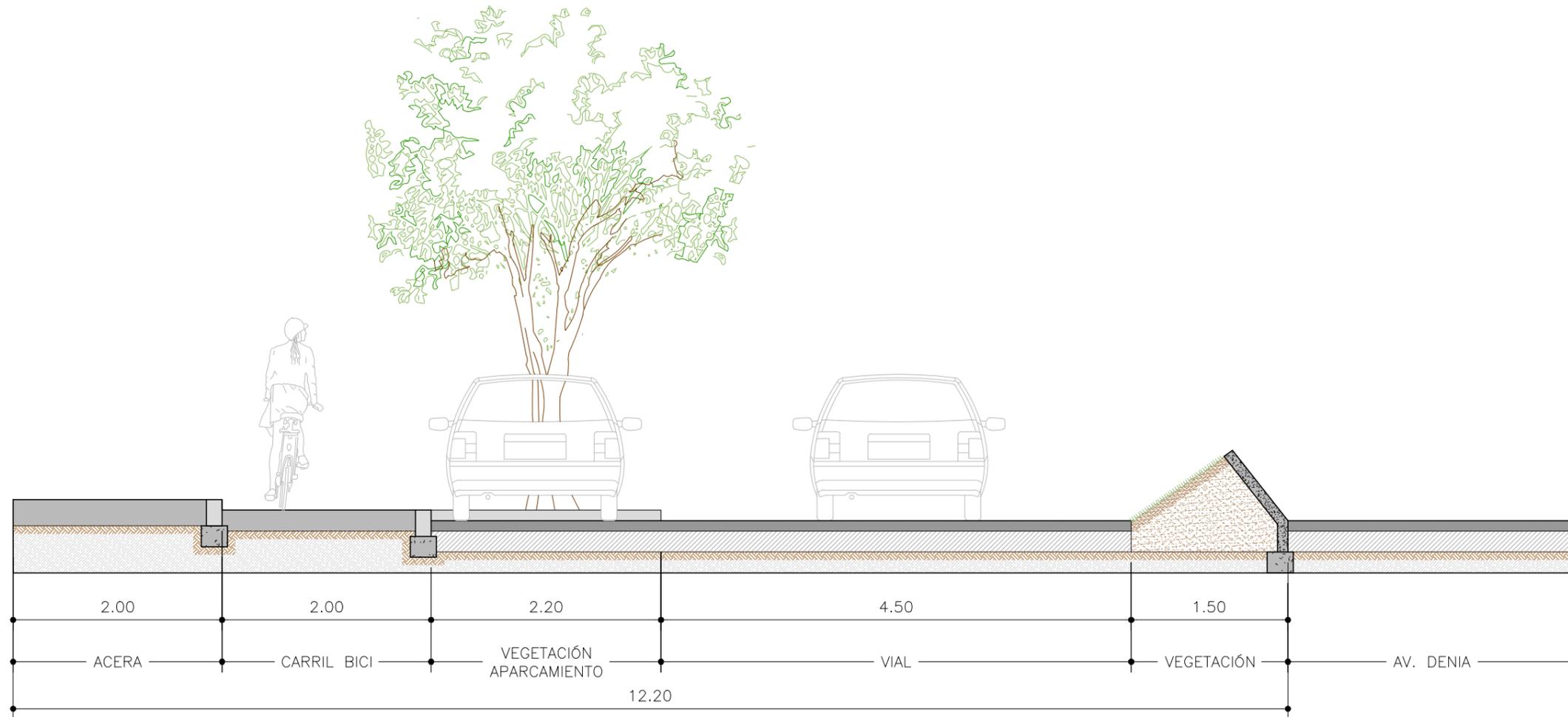
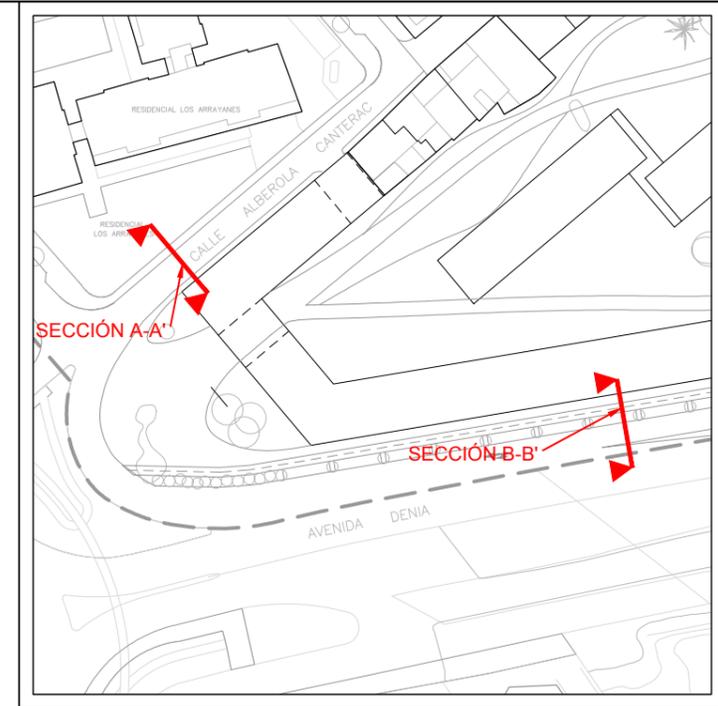
PLANO Nº

0.5

HOJA
1 DE 2

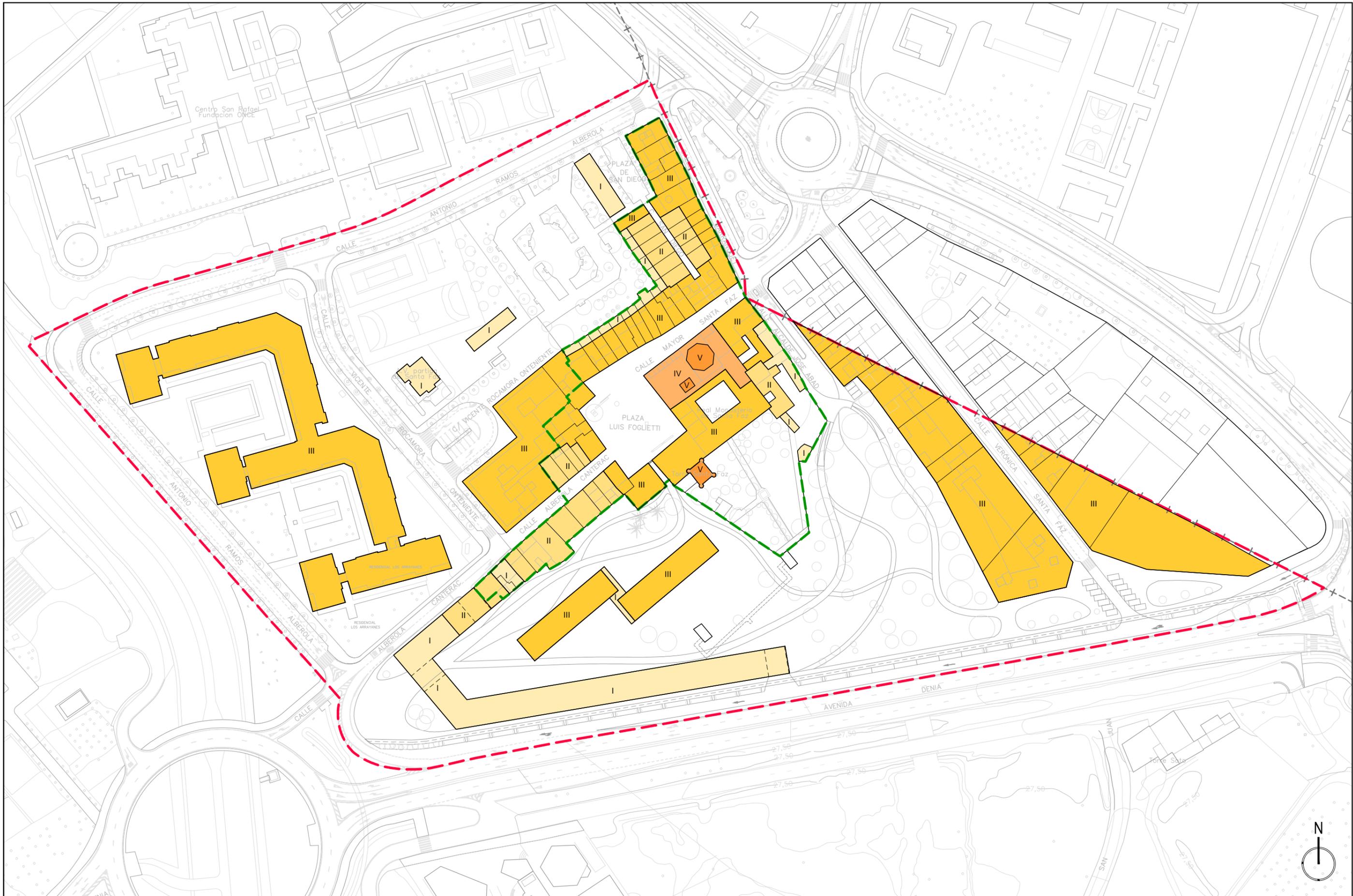


SECCIÓN A-A'



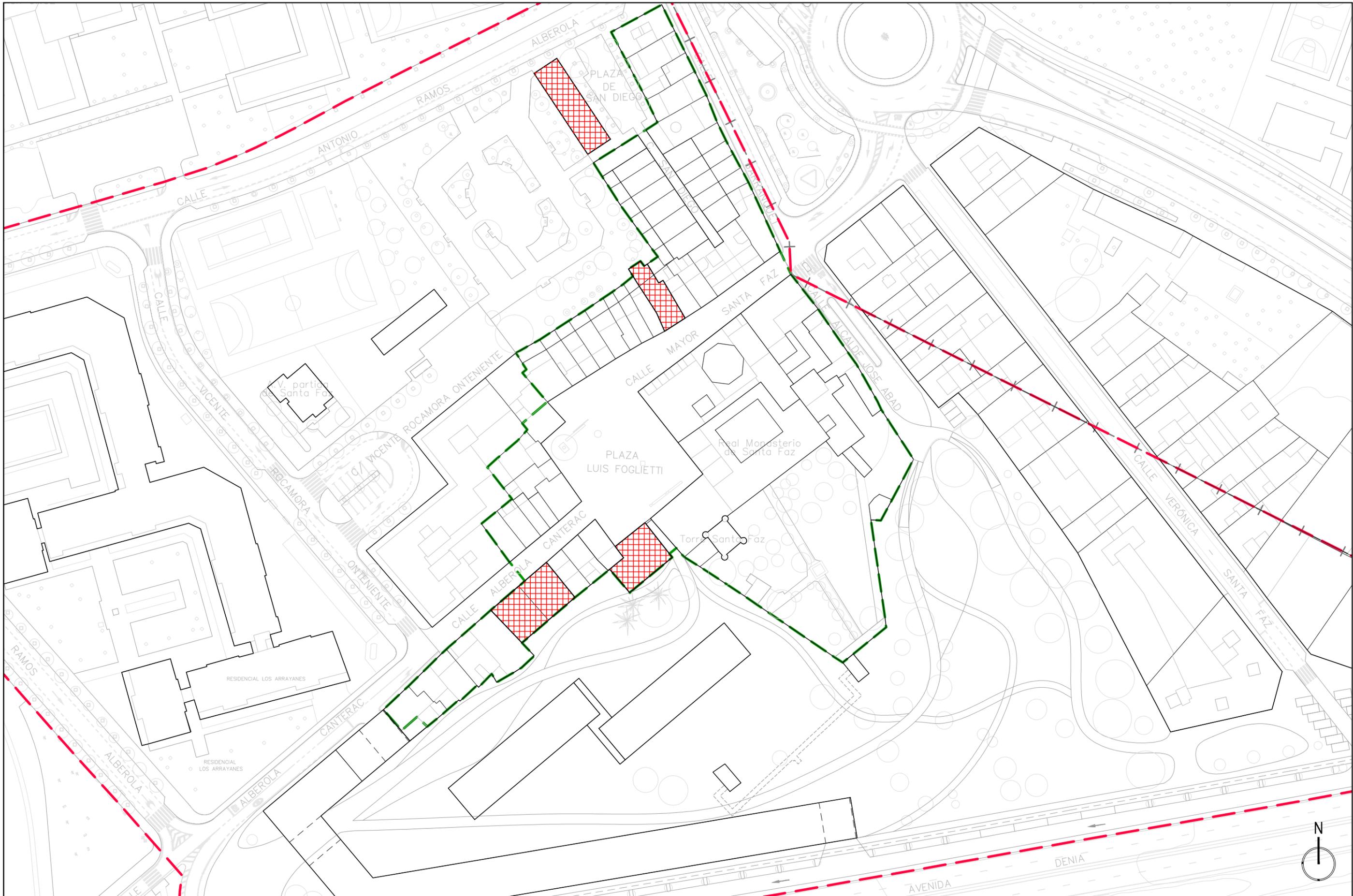
SECCIÓN B-B'





LEYENDA  ÁMBITO APD  ÁMBITO NHT		 ALTURAS: I  ALTURAS: II  ALTURAS: III	 ALTURAS: IV  ALTURAS: V
--	--	--	---





PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE SANTA FAZ

- LEYENDA**
- - - ÁMBITO APD
 - - - ÁMBITO NHT
 - RECONSTRUCCIÓN

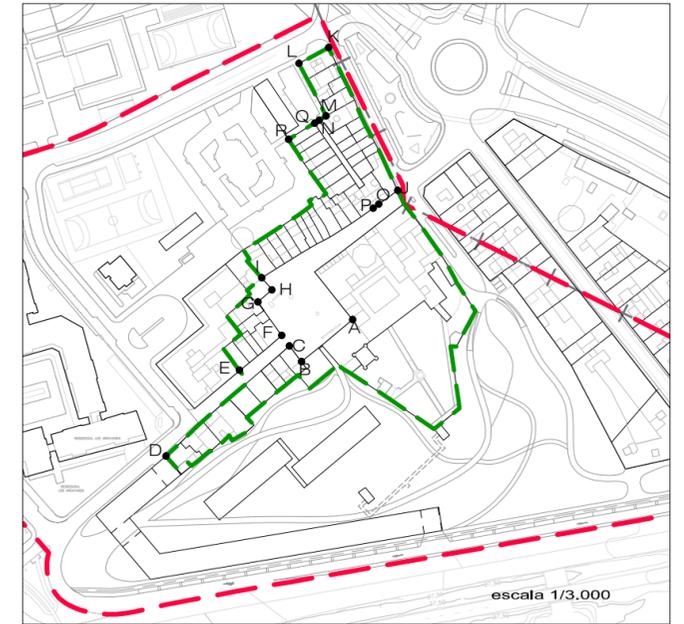
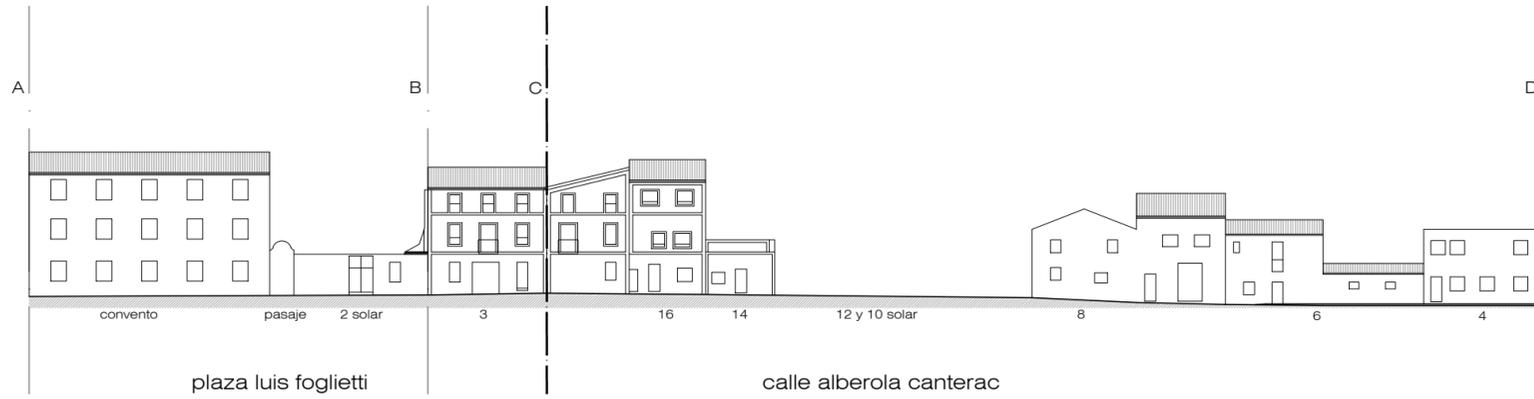
Begoña Arrarte Ayuso
 Doctora Arquitecta
 Beatriz Palacios Sánchez
 Arquitecta
 Jairo Navarro
 Delineante

ESCALA
 1/1.000
 JUNIO 2018

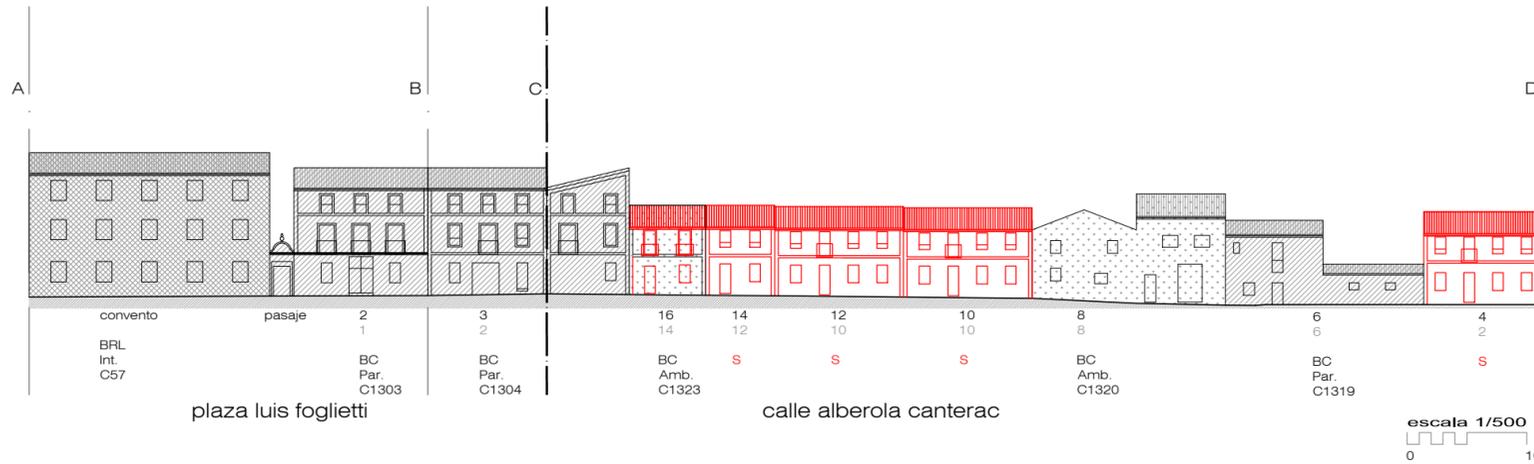
PLANOS DE ORDENACIÓN
INTERVENCIONES NHT

PLANO Nº
0.7
 HOJA
 1 DE 1

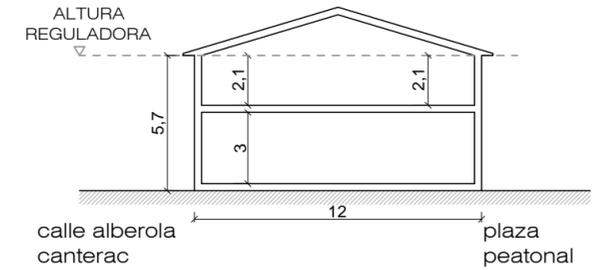
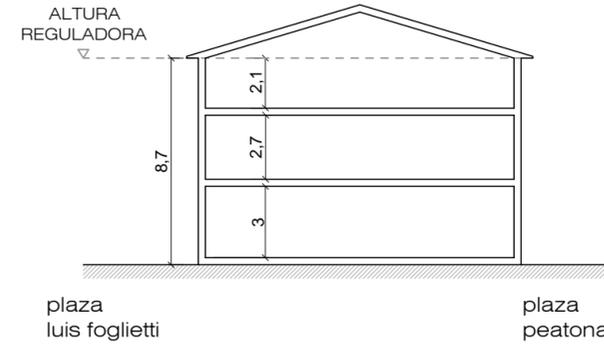
estado actual



ordenanza



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



escala 1/250



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE SANTA FAZ

LEYENDA

Número de policía Identificación catastral	00
Clasificación del bien protegido	BC
Nivel de protección	Par.
Número de ficha en el catálogo	C0000

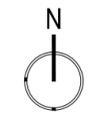
Clasificación del bien protegido		Nivel de protección	
Bien de Interés Cultural	BIC	Integral	Int.
Bien de Relevancia Local	BRL	Parcial	Par.
Bien Catalogado	BC	Ambiental	Amb.
Sustituido	Amb.		

Begoña Arrarte Ayuso
Doctora Arquitecta
Beatriz Palacios Sánchez
Arquitecta
Jairo Navarro
Delineante

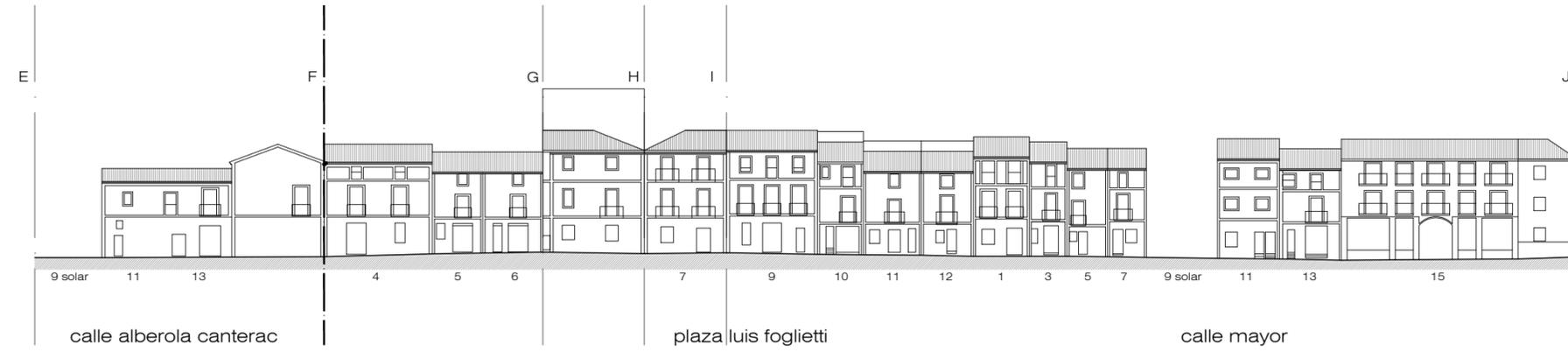
ESCALA
varias
JUNIO 2018

PLANOS DE ORDENACIÓN
ALZADOS NORMATIVOS

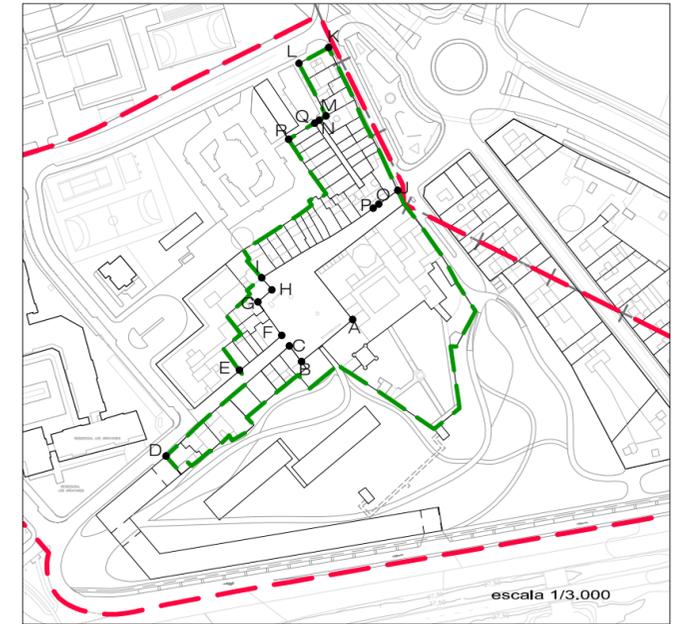
PLANO Nº **0.8**
HOJA
1 DE 4



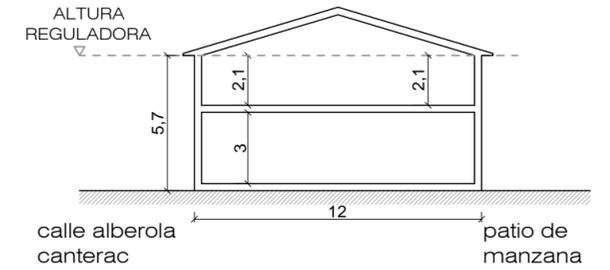
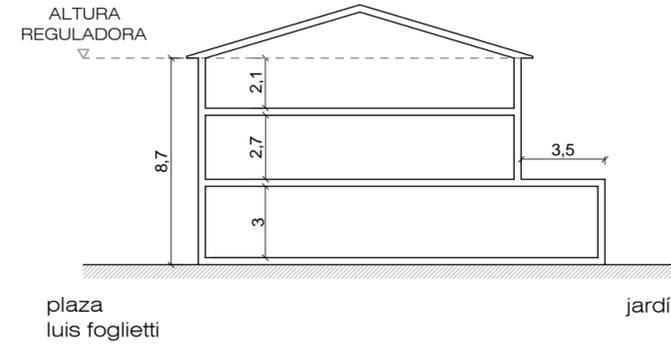
estado actual



ordenanza



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



escala 1/250



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE SANTA FAZ

LEYENDA

Número de policía	00
Identificación catastral	00
Clasificación del bien protegido	BC
Nivel de protección	Par.
Número de ficha en el catálogo	C0000

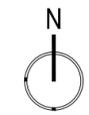
Clasificación del bien protegido		Nivel de protección	
Bien de Interés Cultural	BIC	Integral	Int.
Bien de Relevancia Local	BRL	Parcial	Par.
Bien Catalogado	BC	Ambiental	Amb.
Sustituido	Amb.		

Begoña Arrarte Ayuso
Doctora Arquitecta
Beatriz Palacios Sánchez
Arquitecta
Jairo Navarro
Delineante

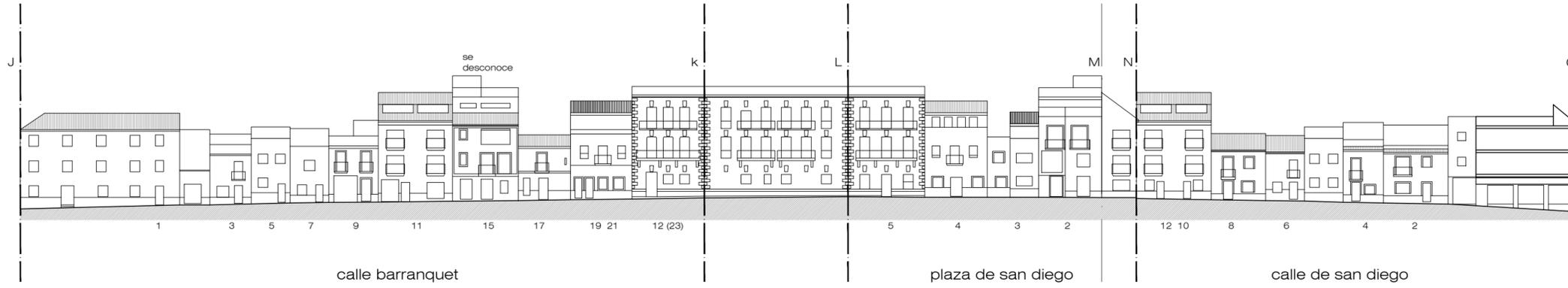
ESCALA
varias
JUNIO 2018

PLANOS DE ORDENACIÓN
ALZADOS NORMATIVOS

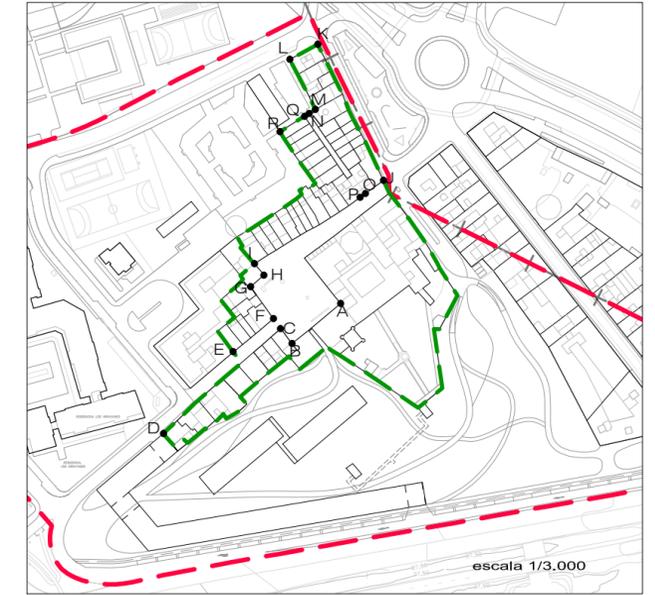
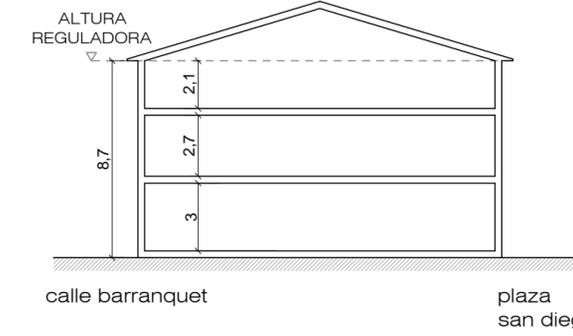
PLANO Nº
0.8
HOJA
2 DE 4



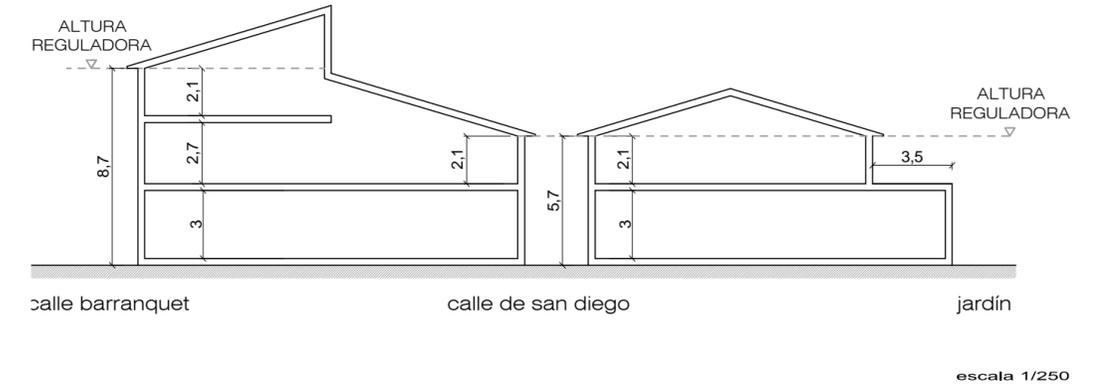
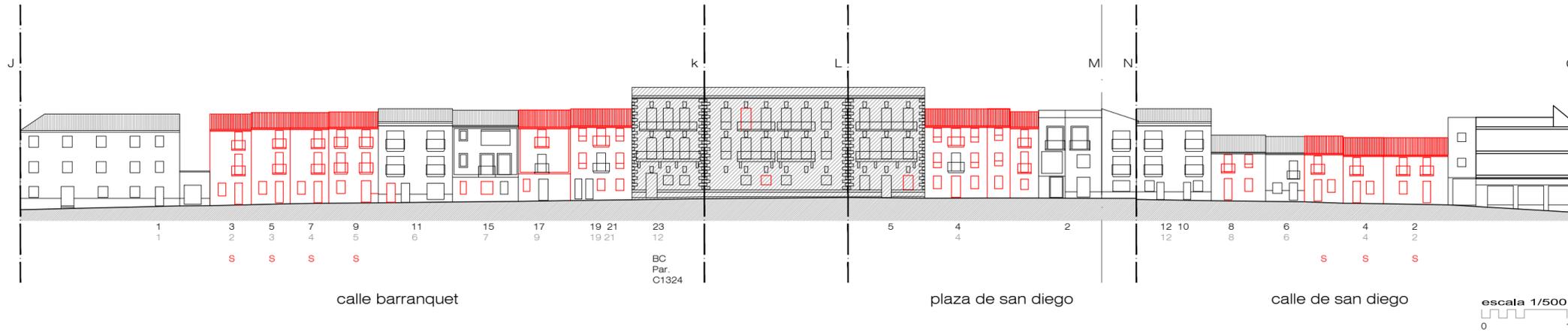
estado actual



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



ordenanza



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE SANTA FAZ

LEYENDA

Número de policía	00
Identificación catastral	00
Clasificación del bien protegido	BC
Nivel de protección	Par.
Número de ficha en el catálogo	C0000

Clasificación del bien protegido

Bien de Interés Cultural	BIC
Bien de Relevancia Local	BRL
Bien Catalogado	BC
Sustituido	Amb.

Nivel de protección

Integral	Int.
Parcial	Par.
Ambiental	Amb.

Begoña Arrarte Ayuso
Doctora Arquitecta
Beatriz Palacios Sánchez
Arquitecta
Jairo Navarro
Delineante

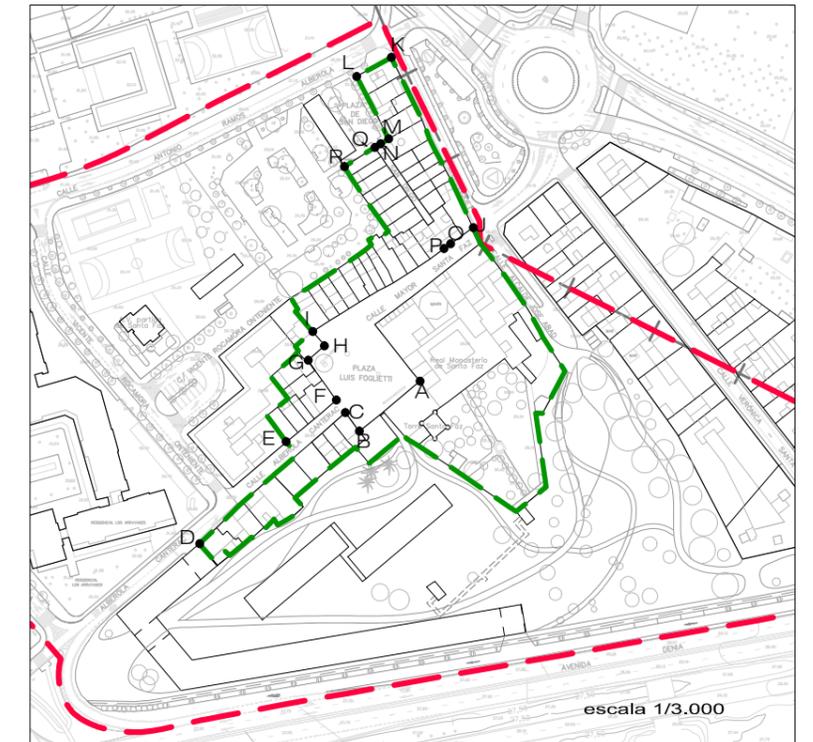
ESCALA
varias
JUNIO 2018

PLANOS DE ORDENACIÓN
ALZADOS NORMATIVOS

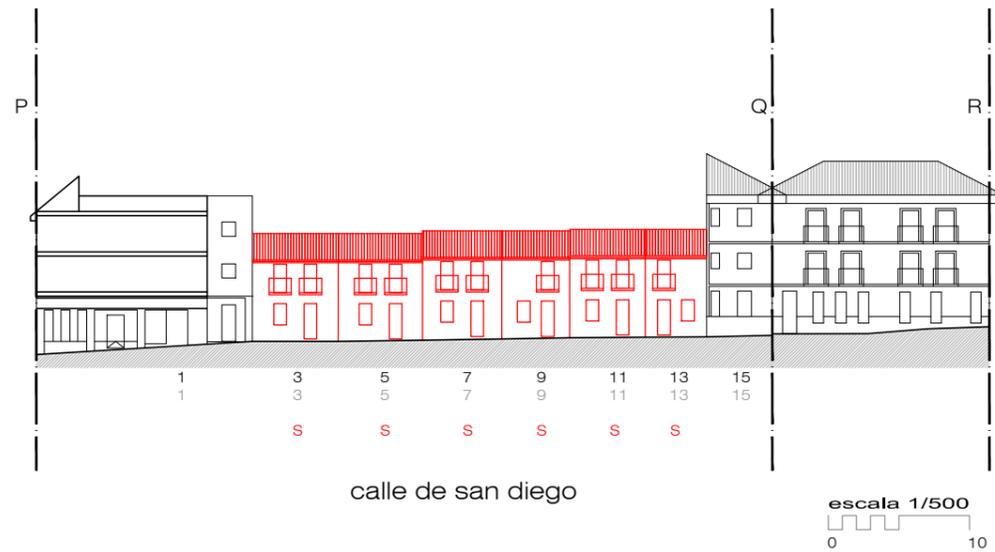
PLANO Nº
0.8
HOJA
3 DE 4



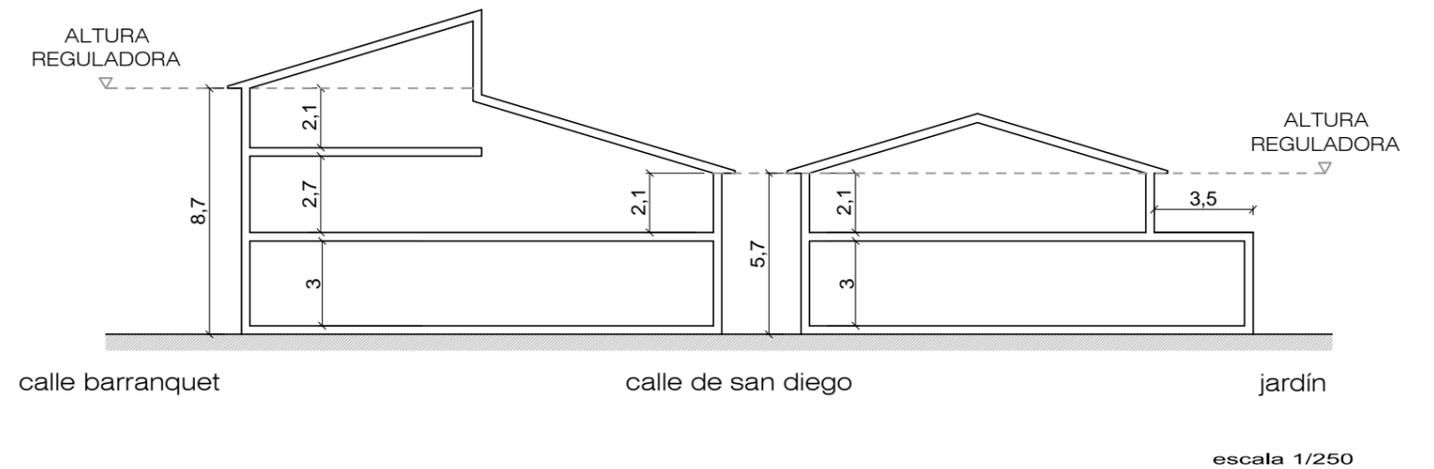
estado actual

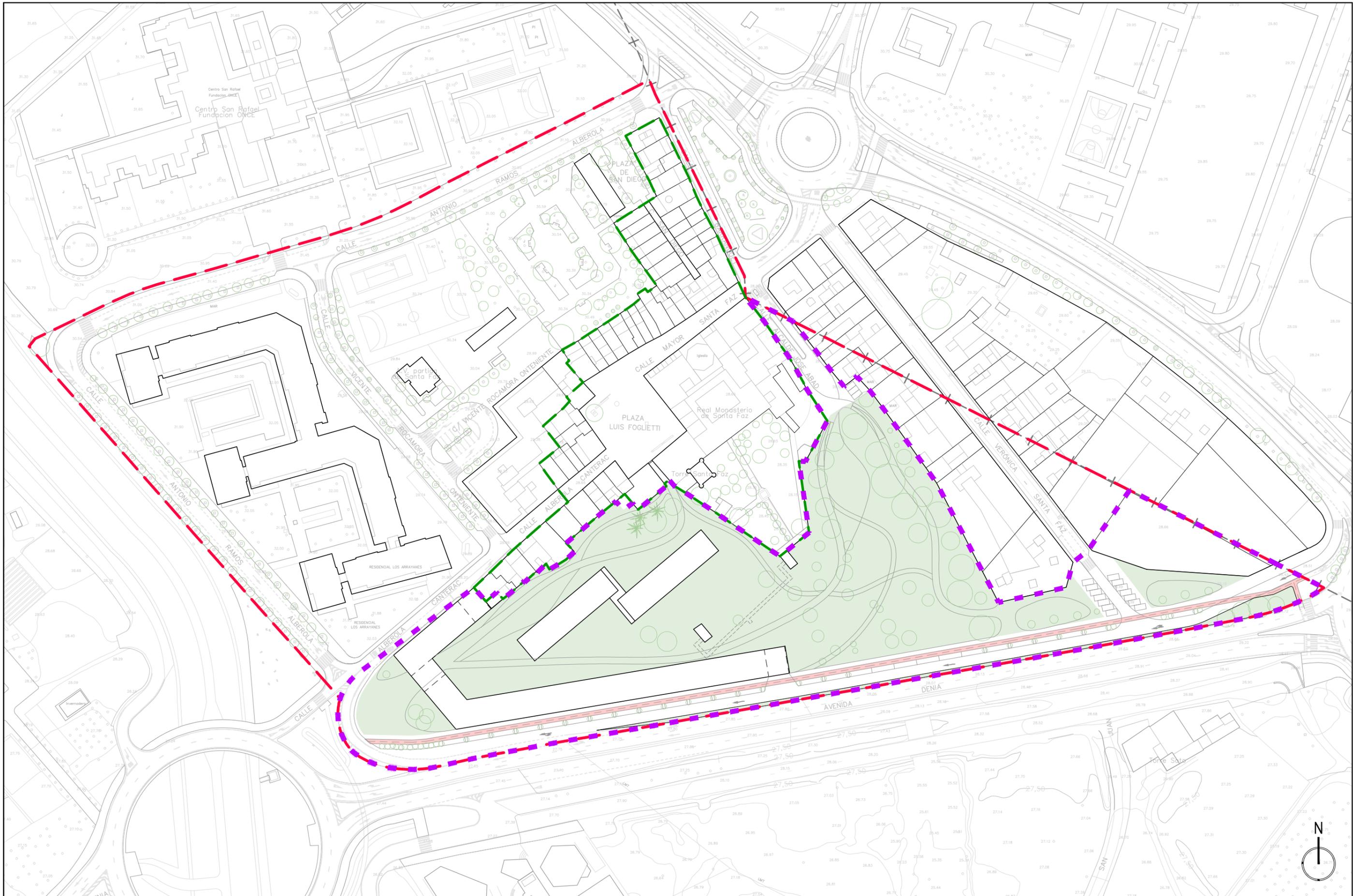


ordenanza



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





**PLAN ESPECIAL DE
PROTECCIÓN Y REFORMA
INTERIOR DE SANTA FAZ**

- LEYENDA**
- - - ÁMBITO APD
 - - - ÁMBITO NHT
 - - - ÁMBITO ZONA B (ÁREA DE ACTUACIÓN)
 - CARRIL BICI

Begoña Arrarte Ayuso
Doctora Arquitecta

Beatriz Palacios Sánchez
Arquitecta

Jairo Navarro
Delineante

ESCALA
1/1.500

JUNIO 2018

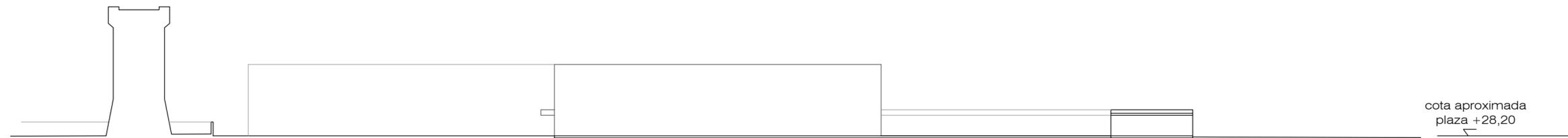
PLANOS DE ORDENACIÓN
**PROPUESTA ORDENACIÓN
ZONA B**

PLANO Nº
0.10

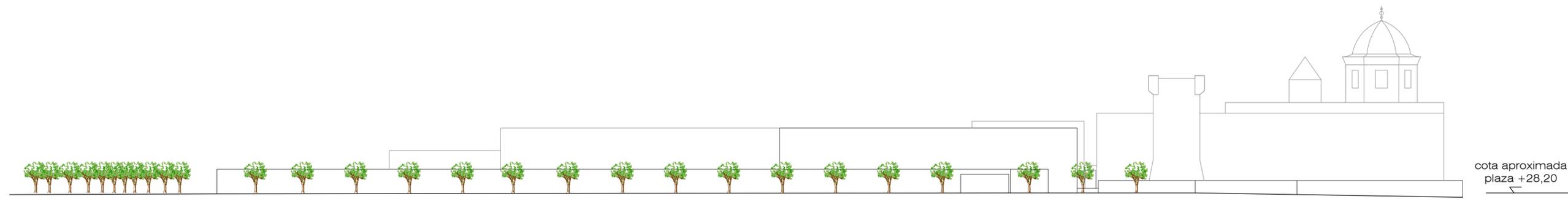
HOJA
1 DE 1



A-A' alzado calle alberola canterac



B-B' alzado calle interior

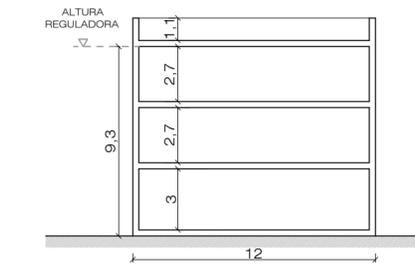


C-C' alzado avenida de denia



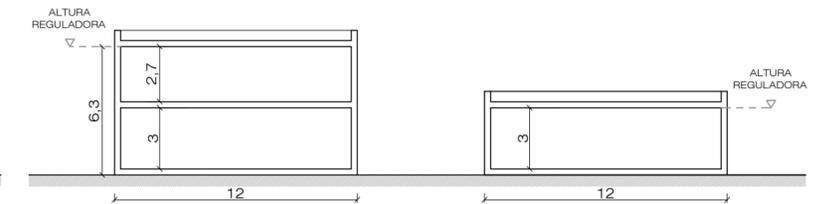
escala 1/3.000

cubierta plana



plaza nueva. edificios residenciales

cubierta plana



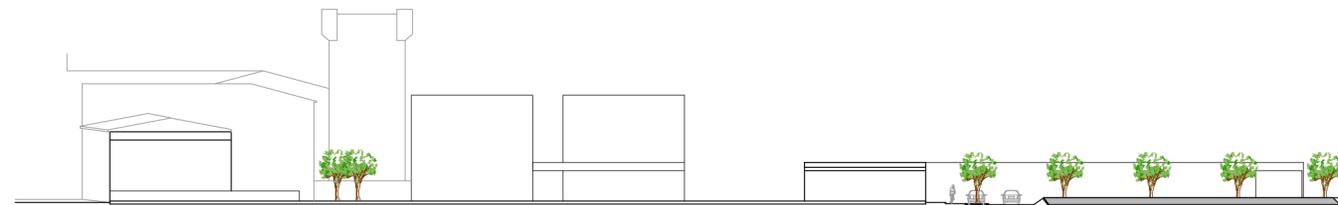
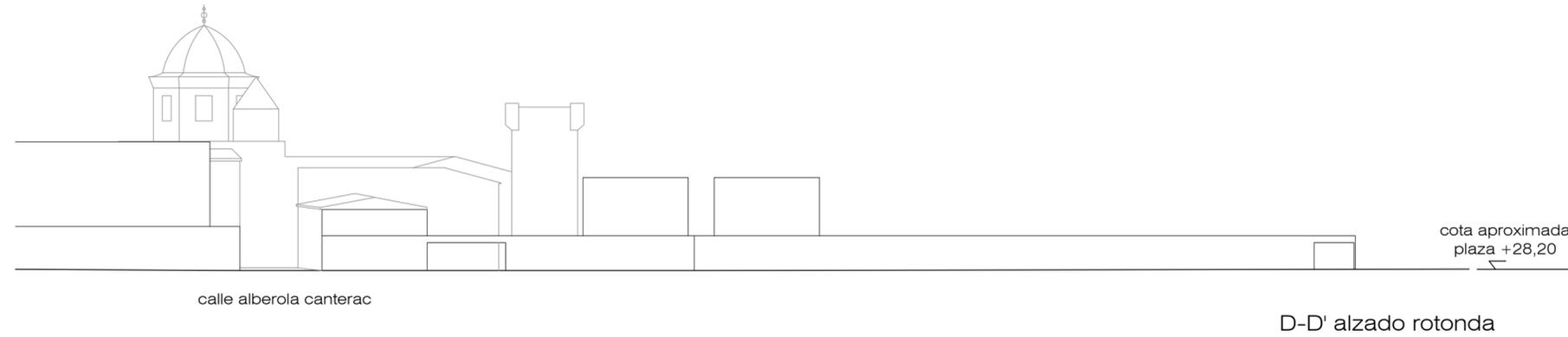
plaza nueva. edificios de uso terciario (dos y una altura)

escala 1/250

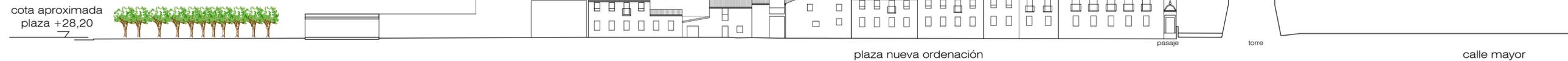
escala 1/500

 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE Concejalía de Urbanismo	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE SANTA FAZ	LEYENDA - - - - - ÁMBITO APD - - - - - ÁMBITO NHT	Begoña Arrarte Ayuso Doctora Arquitecta	ESCALA varias	PLANOS DE ORDENACIÓN PROPUESTA ALZADOS ZONA B	PLANO Nº 0.11 HOJA 1 DE 2
			Beatriz Palacios Sánchez Arquitecta	JUNIO 2018		





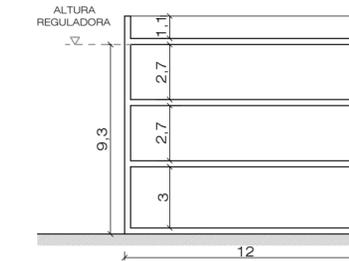
E-E' alzado interior



F-F' alzado interior calle alberola canterac

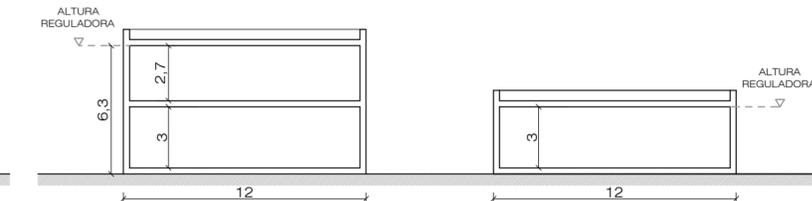


cubierta plana



plaza nueva.
edificios residenciales

cubierta plana



plaza nueva.
edificios de uso terciario (dos y una altura)

escala 1/250

escala 1/500



PLAN ESPECIAL DE
PROTECCIÓN Y REFORMA
INTERIOR DE SANTA FAZ

LEYENDA
- - - ÁMBITO APD
- - - ÁMBITO NHT

Begoña Arrarte Ayuso
Doctora Arquitecta
Beatriz Palacios Sánchez
Arquitecta
Jairo Navarro
Delineante

ESCALA
varias
JUNIO 2018

PLANOS DE ORDENACIÓN
PROPUESTA ALZADOS
ZONA B

PLANO Nº
0.11
HOJA
2 DE 2

