

P. 14



EXCMO. AYUNTAMIENTO ALICANTE

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA  
INTERIOR DEL NUCLEO URBANO  
DE SANTA FAZ**

APROB. DEFINITIVA: PLENO 7/2/1992

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NUCLEO URBANO DE SANTA FAZ

1990

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NUCLEO  
URBANO DE SANTA FAZ

---

ENERO 1990

JOSE MARIA CHOFRE GIL. Arquitecto

Colaboradores

José Ramón Navarro Vera, Ing. CC y P.

Jorge Hurtado, Sociólogo

Begoña San Miguel del Hoyo, "

Eloy Sentana Cremades, Ing. Industrial

Marius Beviá, Arquitecto

Vicente Beviá, Delineación

Ma Alfonsa Denia, Mecanografía

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NUCLEO  
URBANO DE SANTA FAZ

---

I N D I C E

- Documento 1: MEMORIA  
" 2: PLANOS DE ORDENACION  
" 3: NORMAS Y ORDENANZAS  
" 4: PLAN DE ETAPAS  
" 5: ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

PLAN ESPECIAL DEL NUCLEO URBANO DE SANTA FAZ

---

M E M O R I A

## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NUCLEO URBANO DE SANTA FAZ

## M E M O R I A

## I N D I C E

- 
- 1.- ANTECEDENTES
  - 2.- EL PROBLEMA DE LAS INUNDACIONES
  - 3.- ORDENACION PROPUESTA
  - 4.- LAS INSTALACIONES URBANISTICAS
  - 5.- LA GESTION URBANISTICA

ANEXO: POSIBILIDADES TECNICAS DEL DESVIO DE LA  
RAMBLA POR EL CAMINO DE VISTALEGRE A  
MUCHAMIEL (J.R. Navarro Vera, Ing. CC. y  
P.)

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
DEL NUCLEO URBANO DE SANTA FAZ. ALICANTE

M E M O R I A

1. ANTECEDENTES

1.1.- El Pleno Municipal de 2 de Junio 1989 conoció la Información Urbanística y Avance de este Plan Especial y decidió, a la vista de los informes internos y sugerencias presentadas durante su exposición pública, acerca de los criterios y soluciones generales con que debían finalizarse los trabajos. Estos suponen la confirmación de los contenidos en el Avance excepto los siguientes extremos, deducidos del informe de los Servicios Técnicos Municipales:

- 1º) Deberá proyectarse una calle que separe la tipología edificatoria cerrada de la unifamiliar agrupada, dejando dentro de aquella a las parcelas catastrales nº 46, 47 y 48; sobre dicha calle, que se prolongaría hasta el antiguo trazado del tranvía a Muchamiel, se configuraría una plaza pública.
- 2º) Convendría prever viales públicos por los borde Norte y Oeste de la zona a ordenar.
- 3º) La alineación de la manzana inmediata al Monasterio por su parte Este, habría de ajustarse a la alineación actual, de manera que tenga fachada a la explanada que se crea al Sur del Monasterio.
- 4º) La porceión de manzana lindante con el Tº de San Juan deberá tener un tratamiento coincidente con el de dicho Municipio; por ello no debería proyectarse zona industrial ni apertura de calle por la indicada manzana.
- 5º) Deberá sustituirse el vial previsto perpendicularmente al Sur de la calle Alberola Canteract, por un vial paralelo a esta calle, que separe los usos industriales de los residenciales.
- 6º) Como defensa de posibles avenidas de agua deberían estudiarse eventuales pasos bajo la Carretera Nacional 332, así como la posibilidad de enviar parte de las aguas hasta el Camino de Vistalegre a Muchamiel."

1.2.- Desde la fecha de recogida y recopilación de la Información Urbanística que sirvió de base al Avance pocos han sido los cam-

bios operados en el caserío y su entorno, si bien si son significativos. Estos son, básicamente:

a) El Hospital Clínico y la Facultad de Medicina han visto finalizada su construcción. Si el primero espera el necesario equipamiento para su puesta en servicio la facultad ha comenzado su actividad recientemente.

b) La autovía de circunvalación de Alicante está prácticamente finalizada y se espera su entrada en servicio en estas fechas, con lo que la travesía de la CN 340 por el caserío deviene innecesaria ya que se ha construido como obra integrante de aquella una variante de la citada carretera que salva los núcleos de Muchamiel y San Juan y enlaza con la citada autovía y CN 332 a la altura del enlace de San Juan. Esta nueva situación viaria puede suponer una menor intensidad del tráfico que atraviesa el caserío, disminución que, sin embargo, no será total ya que el itinerario actual es cómodo para recorridos con origen en gran parte del núcleo de Alicante y destino en San Juan y Muchamiel y viceversa.

En relación con la construcción de la autovía, las negativas previsiones que ya se realizaron en el Avance con respecto al posible papel de esta infraestructura como barrera positiva de cara al problema de inundabilidad del caserío, se han visto confirmados: la autovía ejecutada no actúa como tal toda vez que ni obstruye ni desvía la rambla.

c) El planeamiento general de San Juan ha sido aprobado definitivamente durante el pasado año 1989, confirmando las determinaciones recogidas en el punto 2.9 del Avance. Concretamente la parte del Caserío que se emplaza en el Tº de San Juan se clasifica como suelo urbano, no incluido en polígono o unidad de actuación, calificado como residencial con tipología de edificación cerrada, con 3 plantas de altura máxima, sin que se prevean nuevos viales -aparte de la regularización de las actuales- que no sea la formación de una vía de servicio paralela a la CN 332. Es de interés notar que el vial de gran anchura (30 m.) que partiendo de la CN 332 junto al caserío y tangente a ésta, y cuya ejecución podría suponer la completa eliminación del antes citado tráfico de paso por aquél, no está incluido entre los viales cuya ejecución está programada por el citado planeamiento de San Juan, lo que confirma las previsiones vertidas en el apartado b) anterior.

1.3.- En síntesis, si bien las condiciones de ordenación impuestas por el Pleno Municipal suponen una quiebra relativamente importante del Avance expuesto al público y hasta cierto punto de los criterios de ordenación establecidos por el Plan General de Alicante (en el criterio a) de Ordenación se establece que el uso en la parte del caserío colindante con el T.M. de San Juan y recayen-

te a la CN 332 sea el industrial cosa que ahora se niega), la realidad es que atienden a los objetivos y soluciones básicas previstas por el planeamiento general de Alicante y si bien supondrán una mayor dificultad de gestión y ejecución como se verá más adelante, no hay duda que, en principio, y salvo lo referente al problema de las inundaciones, constituyen bases válidas para las determinaciones de ordenación y gestión que ahora se presentan.

## 2. EL PROBLEMA DE LAS INUNDACIONES

2.1.- Que el caserío es un lugar inundable es una característica históricamente conocida, planteada nuevamente en el reciente Plan General de Alicante, analizada en el Avance de este Plan Especial y contemplada en la resolución Municipal antes transcrita en donde, aún a costa de reiteración, se indica textualmente: "... Como defensa de posibles avenidas de agua deberían estudiarse eventuales pasos bajo la CN 332, así como la posibilidad de enviar parte de las aguas hasta el Camino de Vistalegre a Muchamiel".

2.2.- Se ha vuelto a analizar el problema de las inundaciones (análisis que se recoge en el informe anexo redactado por el Ingeniero de CC. y P. José R. Navarro Vera) y los resultados prácticos son desalentadores:

1º) Efectivamente es posible, en concordancia con las previsiones del Plan General de Alicante, desviar la rambla utilizando el Camino de Vistalegre a Muchamiel, pero para un periodo de retorno de 200 años es necesario un ancho canal cuyo costo de ejecución, aparte afecciones, ya supera los 200 millones de pesetas, y eso que sólo se ha presupuestado hasta alcanzar la CN 332, con lo que la actuación escapa totalmente a las posibilidades del PERI.

2º) De cara a las inundaciones de nada sirve la alternativa de crear pasos bajo la CN 332 a la altura del caserío, ya que problemas de cota impiden que esta solución funcione en lo que respecta al caudal que pueda aportar la rambla. Tan sólo es eficaz para las aguas que se recojan en el propio núcleo.

2.3.- Por todo lo cual, en tanto no se acometa la canalización de la Rambla según las Previsiones del Plan General, es decir siguiendo el trazado del Camino de Vistalegre a Muchamiel, el problema de las inundaciones del Caserío seguirá existiendo. Por otro lado las obras de acondicionamiento de la explanada que en este Plan se prevé junto al Monasterio deberá resolver el problema local de falta drenaje.

### 3. ORDENACION PROPUESTA

3.1.- La ordenación que ahora se propone sigue los criterios básicos que sirvieron para plasmar la que se redactó en fase de Avance. Es decir:

a) Respetar y conservar el trazado y ambiente del caserío existente.

b) Mejorar sus condiciones estéticas, de equipado y urbanización.

c) Completarlo, añadiéndole pequeños ensanches, básicamente residenciales, a fin de posibilietar el asentamiento de nuevos habitantes y lograr la revitalización del caserío, proceso posible por la colindancia del nuevo campus universitario, y recoge las matizaciones decididas por el Pleno Municipal.

3.2.- Esta ordenación se recoge en el plano de Ordenación general o de "Calificación Pormenorizada de Suelo" y se comenta a continuación:

A) El consolidado actual se respeta en su trazado y características (excepto el pequeño y desordenado ámbito delimitado por la CN 332, la travesí de C/Alberola Canterac, la trasera de las fincas recayentes a C/Alberola Canterac y el Monasterio).

En este consolidado se pueden distinguir claramente cuatro partes:

1a.- Por un lado el conjunto de edificaciones tradicionales, entre medianeras, baja altura (2, y menos usualmente 3 plantas) y normalmente pequeña parcela. Constituyen el "caserío" propiamente dicho, y su agrupación conforma las calles del núcleo: Alberola Canterac, Pza. de Luis Foglietti y Mayor, Plaza y calle de San Diego y calle Barranquet. Como es racional y típico en los núcleos rurales, la agrupación no conforma manzanas sino que las fincas presentan su frontal a las calles, sus lindes medianeras o laterales a las vecinas y su linde trasero al "campo" o huertos vecinos. (Excepcionalmente entre el Monasterio y la finca San San Rafael se ha conformado una manzana completa de pequeña dimensión). Su uso casi exclusivo es el de vivienda, en la modalidad de unifamiliar, con escasas excepciones. Su valor es básicamente el ambiental, y tan sólo en unos casos excepcionales las fachadas o las edificaciones en su conjunto contienen valores arquitectónicos merecedores de protección.

Este conjunto, como se ha indicado, se respeta en su trazado y características de edificación y usos. Así el grueso de las edificaciones queda engoblado en la zona de Ordenanza 1, por la que se admite la actual configuración parcelaria, y las actuaciones en, y de sustitución de, la edificación existente por otra nueva, cerrada, alineada a calle, de altura máxima 3 plantas y mínima de 2 (en fachada), con composición de fachada libre, si bien limitando sus elementos (huecos, salientes, cornisas) y acabados y cubiertas, a los tradicionales (enfoscados pintados, cobertura de teja). En estas edificaciones se admiten usos terciarios en planta baja y se determina el de vivienda como característico, y los locales han de resolver las exigencias de iluminación y ventilación mediante patios interiores de parcelas, y en el caso de las parcelas cuyo testero o fondo constituya linde con el Huerto-Jardín existente, junto a la Pza. San Diego se obliga a que el patio se disponga adosado a dicho testero -excepto en planta baja- y lo ocupe totalmente.

Las edificaciones que conforman la fachada de la Plaza Luis Foglietti enfrentada a la del Monasterio se han considerado merecedoras de protección de su actual fachada, lo que se intrumenta regulándolas por la Ordenanza 2, análoga en todo a la anterior salvo en lo referente a la obligatoriedad de conservar la fachada actual o en el supuesto de que ello fuere técnicamente imposible o desaconsejable, reconstruirla.

Finalmente las fincas catastrales 03 y 30, que en los estudios de la información urbanística se consideraron como merecedoras de protección integral se han calificado ahora para usos dotacionales o de equipamiento público por lo que, una vez adquiridas por la Administración, desaparece el normal conflicto de intereses y el régimen de protección integral, que implica que el objetivo básico de las actuaciones sea el de restituir la edificación a su estado original en lo que a la configuración básica arquitectónica se refiere, podrá aplicarse con facilidad.

La superficie de suelo afecta a la ordenanza 1 es de 3.611 m<sup>2</sup> e incluye 42 parcelas. La afecta a la ordenanza 2 es de 1.204 m<sup>2</sup> e incluye 7 parcelas, de las que dos, la 08 y la 40, no lo son en su totalidad, sino que por ser de mayor tamaño, a partir de un fondo determinado se incluye su superficie en la regulación por la ordenanza 3.

2ª.- Por otro lado el Monasterio, que en lo que respecta a su implantación urbana se comporta como una finca más

de las antes descritas: la fábrica se superpone a la alineación, mejor dicho la crea, conforma la calle, y deja el espacio libre (el huerto) en su fondo, cercándose en este lindero. La complejidad de la edificación no permite una regulación de la intervención en este ámbito que tenga el carácter de ordenanza propiamente dicha.

3a.- Al Este del Monasterio, diagonalizado en su trama física por el límite administrativo de los T<sup>os</sup> Municipales entre Alicante y San Juan, existe un consolidado de trazado, parcelación y edificación moderno, con morfología típica de las periferias urbanas: edificación cerrada, conformando manzanas regulares, de escaso fondo y gran longitud, con edificios residenciales de baja altura, y en algunos casos de nueva edificación altura media, usos terciarias en planta baja y residenciales en las de piso, con aparición de división horizontal al albergar varias viviendas, al ser la parcelación de mayor tamaño y regularidad.

En este consolidado también se respeta su ordenación y trazado actual y se regula por la ordenanza 3, que es en todo análoga a la que rige en el vecino T<sup>o</sup> Municipal de San Juan. La superficie es escasa: 2.738 m<sup>2</sup> en la manzana delimitada por C/Alcalde José Abad y Verónica, y 375 m<sup>2</sup> en la delimitada por esta última y el límite del T<sup>o</sup> Municipal.

La única peculiaridad destacable en este ámbito es el remate del límite Oeste de la primera de las manzanas citadas, la delimitada por C/Alcalde José Abad y por C/Verónica. Esta manzana arranca en su testa Norte, junto al Monasterio, totalmente regular. Las calles citadas se disponen transversales a la prolongación de la C/Mayor, y con sus alineaciones rectas. El problema de inundabilidad del caserío ha limitado el transcurso de la C/Alcalde José Abad a unas decenas de metros (50) desde su inicio, mientras que la mejor ubicación de la C/Verónica ha propiciado su mayor desarrollo (150 m.). El problema ocurre en el tramo de 100 m. de desfase entre ambas calles, ya que las parcelas y edificaciones recaen a la C/Verónica y presentan su fondo al Monasterio, concretamente a la parcela nº 10, parcela esta última que según la ordenación que ahora se propone se destina en su casi totalidad a explanada o espacio libre público. El Ayuntamiento ha decidido mantener la configuración actual de esta manzana, desechando la alternativa contenida en el Avance de completarla a costa de parte de la parcela 10 de forma que las nuevas edificaciones sobre esta última ocultaran los fondos de las parcelas recayentes a C/Verónica. Esta decisión es

acertada desde el punto de vista del problema de inundaciones pero ofrece el inconveniente de configurar una manzana irregular impropia de su morfología típica. El regularizarla mediante la simple prolongación de la alineación de la C/Alcalde José Abad crearía un problema de gestión ya que la actuación de nueva edificación requeriría de hecho la previa urbanización o acondicionamiento de la explanada, o cuando menos la resolución de su propia evacuación de aguas.

4a.- Finalmente, en la confluencia de la travesía o C/Alberola Canterac con la CN 332 existe, y se propone su respeto, -y como se verá más adelante, su prolongación- una parcela de gran tamaño (3.084 m<sup>2</sup>) destinada a usos terciarios y taller. En ella la edificación, nueva, de baja altura y ocupación (aprox. 33%), se dispone retranqueada de los frontales, siendo este retranqueo el derivado de la legislación de carreteras a la CN 332 y de 8 metros a la C/Alberola Canterac. De la rotulada travesía de la C/Alberola Canterac esta edificación no se retranquea, probablemente porque dicha travesía no fue considerada como vial que habría de mantenerse con lo que el edificio superpone su lienzo medianero al lindero con esta travesía. Esta edificación es de agradables proporciones y composición y el tipo de uso que alberga es típico de los accesos a los grandes núcleos urbanos (venta de embarcaciones de recreo y como uso complementario taller de reparación):

5a.- En total la superficie del actual caserío cuyo estado actual se mantiene es la siguiente:

Caserío tradicional. Resid. Ord. 1	3.611 m <sup>2</sup>	
" " " 2	1.204 "	
	<hr/>	
	Suma	4.815 m <sup>2</sup>
Residencial Ord. 3		3.113 m <sup>2</sup>
	<hr/>	
	Total Resid.	7.929 m <sup>2</sup>
Parcela usos terciarios		3.084 m <sup>2</sup>
	<hr/>	
	Total Usos privativos	11.012 m <sup>2</sup> 51%
Caserío tradicional. Usos Dotacionales	386 m <sup>2</sup>	
Monasterio	5.168 "	
	<hr/>	
	Suma	5.554 m <sup>2</sup>

Red viaria (Alberola Canterac, Luis Foglietti, Mayor, San Diego, plaza y calle, Alcalde J. Abad y Verónica)

4.901 m<sup>2</sup>

Total usos públicos y Dot. 10.455 m<sup>2</sup> 49%

Total

21.467 m<sup>2</sup>

B) El resto del suelo urbano delimitado asciende a algo más de 60.000 m<sup>2</sup>, es decir casi el triple del consolidado antes descrito. Este suelo está, salvo dos excepciones (el huerto-jardín que se sitúa a las espaldas de las fincas recayentes a la C/Mayor y C/San Diego, por un lado, y el desordenado conjunto de edificaciones, antiguas unas y recientes otras, entre la CN 332 y Alberola Canterac, que se sirven de la espontánea travesía de Alberola Canterac), totalmente vacante de usos, incluso los rústicos, y edificaciones. Sobre ellos cifra el Plan la esperanza de revitalizar y mejorar el núcleo de Santa Faz. El destino y ordenación que para ellos se propone es variado:

1º.- La práctica totalidad de las parcelas 10 y 17, sitas entre el Monasterio y la CN 332 se han previsto destinarlas a configurar una explanada peatonal con una doble función: Proteger las vistas al Monasterio desde la CN 332, y servir, básicamente, como espacio al aire libre para las actividades de la periódica y tradicional romería.

Su superficie total es de 10.850 m<sup>2</sup>. Su situación y configuración, la ausencia de usos y edificaciones, y sus características topográficas, las hace adecuadas para el uso previsto. Es de reseñar que una pequeña parte de la parcela 10, concretamente 502 m<sup>2</sup>, se excluye de este uso y se destina a conformar un pequeño ensanchamiento de remate de la C/Alcalde José Abad que permita la maniobra de retorno de vehículos automóviles.

2º.- El resto del suelo se destina a configurar tres ensanches del caserío:

a) El primero, el mayor en superficie (32.572 m<sup>2</sup>), se localiza en el espacio delimitado por el límite SW. del suelo calificado. (Viveros), antiguo trazado del tranvía a Muchamiel, Pza. de San Diego, trasera de las fincas recayentes a C/San Diego, Mayor, Pza. Luis Foglietti y C/Alberola Canterac, hasta el acceso a los viveros.

Está constituido por dos grandes parcelas, las nº 49 y nº 31, y por otras dos pequeñas parcelas, las nº 48 y 41. La primera, es totalmente llana, sin uso ni cultivo alguno. La segunda es un huerto-jardín cercado y abandonado. La nº 48 es una pequeña parcela (150 m<sup>2</sup>) con una ruinoso edificación de planta baja. La nº 41 es una pequeña finca rústica sin acceso ni cultivo ni edificación. También ha de hacerse constar que la ordenación viaria proyectada supone la ocupación de parte de la finca San Rafael (1.338 m<sup>2</sup>, no computados en la superficie total de este ensanche antes expresada).

Así, pues, los terrenos son adecuada para la formación de un ensanche. Este se ha previsto destinado exclusivamente a uso residencial y se configura a partir de una red viaria en parrilla que conforma manzanas regulares. Los elementos que constituyen la red viaria son por un lado una vía perimetral, en forma de "L", que desde el encuentro de la C/Alberola Canterac con la CN 332 discurre adosada al límite con los viveros hasta alcanzar el antiguo trazado del tranvía, en donde, girando, discurre superpuesta a éste hasta alcanzar la C/Barranquer, entre el caserío y la finca San Rafael; esta vía se ha previsto con una calzada de 7 m. bandas de aparcamiento en fin la para automóviles a ambos lados y aceras de 2,5 m. (ancho total: 16,50 m.), excepto en aquella parte en que limita con suelos no ocupados por usos urbanos (viveros y algo más) en que no se prevé la acera exterior sino un pequeño arcén que permite el arbolado con lo que el ancho se reduce a 15 m. (la ejecución de este vial y su prolongación hasta, atravesando la C/Barranquer, alcanzar la actual CN 340, 90 m. de recorrido pero en Tº Municipal de San Juan, podría suponer la desaparición del tráfico de paso a través del actual caserío). Por otro lado se prevé una vía de 12 m. que partiendo la C/Alberola Canterac en la mitad de su recorrido, discurre transversalmente a ésta hasta alcanzar la anterior; a esta vía se abre en su mitad una plaza, irregular, a la que dan frente las parcelas dotacionales previstas en este ensanche.

Los enclaves previstos para los diferentes usos son cuatro. Al W. una manzana regular de grandes dimensiones que se destina a viviendas unifamiliares en agrupación, al este, cerrando las traseras del caserío, un enclave irregular que

se destina a edificación residencial cerrada de altura uniforme de 3 plantas. A norte, el huerto-jardín se destina (congruentemente con su característica actual) a jardín público y el enclave restante a parcela para centro docente.

El tamaño, capacidad y facilidad para su gestión y ejecución urbanística hacen de este ensanche la principal baza de cara a la posible revitalización del caserío. Sus datos superficiales son los siguientes:

Viv. Unif. Resid. Ord.5	13.371 m <sup>2</sup>
Edif. Cerrada Resid. Ord.3	1.473 "

---

Total Resid. Total Usos priv.= 14.844 m<sup>2</sup> 46%

Jardín Público	3.407 m <sup>2</sup>
Centro docente	5.000 "
Red viaria	9.321 "

---

Total usos públicos = 17.728 m<sup>2</sup> 50%

---

Total Ensanche 1° 32.572 m<sup>2</sup> 100%

Su capacidad para albergar los diferentes usos urbanos queda patente en lo que respecta a los enclaves dotacionales, (el destinado a centros docentes permite localizar un centro de EGB de 8 unidades, y el jardín público alcanza una superficie que supera ligeramente el 10% de la superficie del ensanche), y en lo que respecta a los usos residenciales, puede estimarse en:

- Edif. cerrada:

$$1.473 \text{ m}^2 \times 3 \text{ plantas} \times \frac{85}{100} \text{ (patios)} \times \frac{80}{100}$$

(conv.a util) = 3.005 m<sup>2</sup> ut.

$$\frac{3.005 \text{ m}^2 \text{ ut.}}{90 \text{ m}^2/\text{viv.}} = 33 \text{ viv.}$$

- Unifamiliar en agrup.:

$$\frac{13.371 \text{ m}^2}{125 \text{ m}^2/\text{viv}} = 106 \text{ viv.}$$

$$13.371 \times 0,75 \text{ m}^2 \text{ ut./viv} = 10.028 \text{ m}^2 \text{ ut.}$$

$$\text{Totales} = 139 \text{ viv.} \quad \underline{\quad\quad\quad} \quad 13.033 \text{ m}^2 \text{ ut.}$$

con lo que las intensidades brutas de edificación en este ensanche resultan:

$$- \frac{139 \text{ viv.}}{3,26 \text{ Has.}} = 43 \text{ viv./Ha.}$$

$$- \frac{13.033 \text{ m}^2 \text{ ut.}}{32.572 \text{ m}^2 \text{ s.}} = 0,70 \text{ m}^2 \text{ ut./m}^2 \text{ s.}$$

b) El tercero, el más pequeño y sencillo de los tres ensanches previstos, se sitúa en el extremo Este del Caserío, y su ordenación resulta casi automáticamente de la mera aplicación de los diversos condicionantes de estado actual (prolongación de la C/Verónica) y de normativa (legislación de Carreteras, planeamiento del Tº Municipal de San Juan).

Así este ensanche, que alcanza una superficie bruta total de 6.586 m<sup>2</sup>, afecta tan sólo a dos parcelas (15 y 16) llanas y vacantes, y la ordenación se limita a la determinación de dos enclaves edificables, resultado de, por un lado, prolongar la C/Verónica, y por otro prever, en concordancia con el planeamiento de San Juan, un vial de servicio paralelo y adosado a la CN 332.

Estos enclaves se destinan, también en concordancia con las previsiones urbanísticas en San Juan, a edificación cerrada y alineada a vial, con altura máxima de 3 plantas, uso característico el residencial admitiéndose usos terciarios también.

El resumen de superficies es:

Edif. Cerrada Resid. Ord.3	2.720 m <sup>2</sup>		
Total Resid. =	<u>Total Usos priv. =</u>	2.720 m <sup>2</sup>	41%
Red viaria	3.866 m <sup>2</sup>		
	<u>Total usos públ. =</u>	3.866 m <sup>2</sup>	59%
Total Ensanche 3º		<u>6.586 m<sup>2</sup></u>	100%

Su capacidad puede estimarse en:

$$\begin{aligned} - \text{Edif. Cerrada: } & 2.720 \text{ m}^2 \times 3 \text{ p.} \times \frac{85}{100} \times \frac{80}{100} = \\ & = 5.549 \text{ m}^2 \text{ ut.} \end{aligned}$$

$$- \frac{5.549 \text{ m}^2 \text{ ut.}}{90 \text{ m}^2 \text{ ut./viv}} = 61 \text{ viv.}$$

con lo que las intensidades brutas de edificación resultan:

$$- \frac{61 \text{ viv}}{0,7 \text{ Has.}} = 87 \text{ viv /Ha.}$$

$$- \frac{5.549 \text{ m}^2 \text{ ut.}}{6.586 \text{ m}^2 \text{ s.}} = 0,984 \text{ m}^2 \text{ ut./m}^2 \text{ s.}$$

Así pues este ensanche, al igual que el anterior, resulta adecuado para la implantación de usos urbanos ya que ofrece características propicias a tal fin, sin que para su puesta en uso sea necesaria la ejecución de la vía de servicio en San Juan pues conecta directamente con la C/Verónica. A estos efectos cabe reseñar que la ejecución de la ordenación conlleva el traslado de la conducción de agua potable a San Juan, subterránea y de 225 mm. de Ø, que siguiendo muy aproximadamente el lindero común de las parcelas 15 y 16 atraviesa este ensanche. (Ver planos de información urbanística).

c) El segundo de los ensanches previstos es el más complejo ya que al contrario que los dos antes descritos afecta a suelo en gran parte ocupado por usos y edificaciones, concretamente a las parcelas Ø1 y Ø2 (ambas con edificaciones de 2 plantas entre medianerías, destinadas a vivienda), las parcelas 18, 19 y 22, con edificaciones tipo nave tradicional (muros de mampostería y cobertura de teja sobre armadura de madera) de tamaño relativamente grande (naves de 12 x 28 m. en planta) que ocupan la totalidad -o casi- de la parcela, y que en el caso de las parcelas 18 y 22 albergan actividades, las parcelas 20, 21 y 23, de pequeño tamaño y con edificaciones espontáneas sin apenas valor; también afecta a las parte de las parcelas 17 y Ø8, vacantes ambas a estos efectos. Las parcelas descritas (excepto 17 y Ø8) se sirven de un peculiar viario, la rotulada travesía de Albeola Camterac, irregular y sin pavimentar. La

situación antes descrita acaba de complicarla la existencia de un transformador eléctrico sito en la anterior travesía.

El estado actual de "desordenación" unido a la situación de fuera de ordenación de las edificaciones de las parcelas 18 y 19 por la legislación protectora de Carreteras, hace necesario aquí la remodelación urbana, es decir, la reforma interior. Esta se había planteado lo más "blandamente" posible en el Avance, pero la decisión municipal de no aceptar esta última y de crear un vial paralelo a la C/Alberola Canterac separando así los usos residenciales de los terciarios, decisión que sin duda supone una mejora de la ordenación, supone de hecho hacer tabla rasa con lo existente, convertir operativamente el suelo en vacante y a partir de ese estado de cosas, realizar una nueva ordenación.

La ordenación prevista para este ámbito se resuelve con un vial que partiendo de la C/Alberola Canterac, en la mitad de su recorrido, parte transversal a esta para inmediatamente girar casi 90° dirigiendo su eje paralelo a la CN 332 y acabando en fondo de saco -ensanchado para disponer en el aparcamientos y una plazuela para la maniobra de retorno de los vehículos junto al Monasterio. El suelo entre este nuevo vial y las traseras de las edificaciones existentes recayentes a la C/Alberola Canterac y Pza. Luis Foglietti se destina a edificaciones residenciales con tipo de edificación cerrada y altura 3 plantas, y la parte entre el vial y la CN 332, se destina a usos terciarios, con tipo de edificación abierta o aislada de los linderos, excepto en el lindero ocupado por la edificación existente que se respeta, en donde se obliga a que se adose ocultando así el paramento medianero existente.

Los datos superficiales de la ordenación prevista son los siguientes:

Edif. Cerrada. Resid. Ord. 3	1.138 m <sup>2</sup>	
Edif. Aislada. Terciario. Ord. 4	3.474 m <sup>2</sup>	
<b>Total Usos privativos:</b>	<b>4.621 m<sup>2</sup></b>	<b>63%</b>
Red viaria	2.671 m <sup>2</sup>	
<b>Total Usos públicos</b>	<b>2.671 m<sup>2</sup></b>	<b>37%</b>
<b>Total Ensanche 2º</b>	<b>7.283 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Siendo los aprovechamientos:

- Edif. Cerrada:	$1.138 \text{ m}^2 \times 3 \times \frac{85}{100} \times \frac{80}{100} = 2.321 \text{ m}^2 \text{ ut}$
- Edif. Aislada:	$1.382 \text{ m}^2 \times 2 \text{ p.} \times \frac{80}{100} = 2.211 \text{ m}^2 \text{ ut}$
	<b>Suma 4.532 m<sup>2</sup> ut</b>

con lo que la intensidad de edificación resulta:

$$- \frac{4.532 \text{ m}^2 \text{ ut.}}{7.283 \text{ m}^2 \text{ s.}} = 0,62 \text{ m}^2 \text{ ut./m}^2 \text{ s.}$$

C) En resumen, la ordenación que se propone supone básicamente: 1º: el respeto al caserío tradicional consolidado y de sus piezas modernas periféricas, 2º: la mejora de sus condiciones funcionales y estéticas mediante la creación de una explanada de gran superficie adosada al Monasterio, 3º: la compleción del núcleo mediante la formación de un ensanche de gran tamaño (relativo respecto al actual caserío) y de otro pequeño para completar la iniciada trama urbana junto al Tº Municipal de San Juan, y 4º: la remodelación absoluta de usos, edificaciones y estructura urbanística del desordenado conjunto servido por la travesía Alberola Canterac.

Los datos superficiales y de aprovechamiento de cada uno de estos ámbitos se han descrito pormenorizadamente en los puntos anteriores. El resumen global es el siguiente:

- Suelo Destinado a la edificación con usos privativos:

## - De uso característico:

- Existente que se mantiene:	Residencial	Terciario
- Edif. Cerrada.Ord.1 (Caserío Tradicional)	3.611 m <sup>2</sup>	
- Edif. Cerrada. " 2 (Protecc. Fachada)	1.204 "	
- Edif. Cerrada. " 3 (Comp. Libre)	3.113 "	
	<u>Suma Rs. Exist.</u>	<u>7.928 m<sup>2</sup></u>
- Edif. Aislada.Ord.4		3.084 m <sup>2</sup>
	<u>Suma T. Exist.</u>	<u>3.084 m<sup>2</sup></u>
- Nuevo o Propuesto por Ensanche o Remodelación:		
- Edif. Cerrada.Ord.3 (Comp. Libre)	5.331 m <sup>2</sup>	
- Edif. Aislada (unif. en Agrup.) Ord.5	13.371 "	
	<u>Suma Rs. Nuevo</u>	<u>18.702 m<sup>2</sup></u>
- Edif. Aislada. Ord. 4		3.474 m <sup>2</sup>
	<u>Suma T. Nuevo</u>	<u>3.474 m<sup>2</sup></u>
	<u>Total Rs.</u>	<u>26.630</u>
	<u>Total T.</u>	<u>6.550 m<sup>2</sup></u>
	<u>Total Suelo Edif.Usos priv.</u>	<u>33.188 m<sup>2</sup></u>

## - Suelo Destinado a Usos Dotacionales.

- Monasterio	5.168 m <sup>2</sup>
- Area Peatonal o Explanada:	10.850 m <sup>2</sup>
- Travesía	3.445 "
	<u>Suma Parcial 1ª</u>
	14.295 m <sup>2</sup>
	<u>Suma Parcial 2ª</u>
	19.463 m <sup>2</sup>
- Jardín Público	3.407 m <sup>2</sup>
- Red viaria	20.243 "
	<u>Suma Parcial 3ª</u>
	23.650 m <sup>2</sup>
(Suelos libres de edif.= Parcial 1ª+3ª)	37.945 m <sup>2</sup> )

- Enclave Centros Docentes	5.000 m <sup>2</sup>
- Enclaves Usos Dotacionales	386 "
<u>Suma Parcial 5<sup>a</sup></u>	<u>29.036 m<sup>2</sup></u>
<u>Total Suelo Usos Dotacionales</u>	<u>48.499 m<sup>2</sup></u>
<u>Total General</u>	<u>81.687 m<sup>2</sup></u>

## Cabe comentar:

- El suelo edificable existente:  $7.928 + 3.084 = 11.012$ , supone una tercera parte (33%) del total edificable previsto por la ordenación.

- La ordenación supone aumentar en 10 unidades el porcentaje de superficie destinada a usos públicos con respecto a la ordenación del caserío consolidado.

- Los usos dotacionales se han dividido en dos grupos. El primero agrupa a los usos de interés general, con una superficie del 24% del total. Los segundos son de interés básicamente del ámbito propio en que se insertan; suponen un 35% de la superficie total ordenada.

- El 41% de la superficie se destina a usos que suponen ausencia de edificación. Red viaria, jardín público y explanada.

- La intensidad de edificación resulta:

- Edif. Cerrada:

$$(7.928 + 5.331) \text{ m}^2 \times 3 \times \frac{85}{100} \times \frac{80}{100} = 27.048 \text{ m}^2 \text{ ut.}$$

$$\text{Unif. Agrup. } 13.371 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ m}^2 \text{ ut./m}^2 \text{ s.} = 10.028 \text{ m}^2 \text{ ut. } \underline{90}$$

$$\text{Total Residencial} \quad \underline{37.076 \text{ m}^2 \text{ ut.}}$$

Edif. Usos terciarios:

$$1/3 \times 3.084 \times 2 \text{ p.} \times \frac{80}{100} + 1.382 \times 2 \text{ p.} \times \frac{80}{100} = 3.856 \text{ m}^2 \text{ ut.}$$

$$\text{Total} \quad \underline{40.932 \text{ m}^2 \text{ ut.}}$$

lo que supone 1º: una intensidad bruta total de 40.932 m<sup>2</sup> ut./81.697 m<sup>2</sup> s. = 0,50 m<sup>2</sup> ut./m<sup>2</sup> s.;  
 2º: una capacidad residencial total del orden de 37.076/90 = 411 viv, es decir, posibilidad de octuplicar el nº de familias residentes en el Caserío y por tanto la efectiva posibilidad de alcanzar la pretendida revitalización.

- Los usos dotacionales locales, aparte red viaria, alcanzan la superficie de 5.000 + 3.407 + 396 = 8.793 lo que, respecto a la capacidad residencial total, supone un estandar de 8.793/411 = 21 m<sup>2</sup>/viv., cifra próxima a la obligada por la legislación urbanística para el planeamiento parcial de análogo tamaño.

#### 4. LAS INSTALACIONES URBANISTICAS

##### 4.1.- EVACUACION DE AGUAS

Se propone completar la actual red de evacuación de aguas. Los oportunos esquemas se recogen en los planos de ordenación.

Para el desarrollo de la red de saneamiento se ha tenido en cuenta el funcionamiento de la actual tanto en capacidad de evacuación como en su disposición funcional. En estos momentos la red existente arranca desde la calle del Alcalde José Abad y a contrapendiente discurre por dicha calle, C/Mayor, Plaza de Luis Foglietti, c/Alberola, Travesía de Alberola Canterac y borde de la Carretera Nacional, hasta llegar al paso inferior de la misma (Cajones de encauzamiento del barranco), donde la atraviesa y continua con conducción Ø 500 que finalmente vierte en Orgegía.

Aprovechando casi íntegramente la red anteriormente descrita se dispone una ramificación de la misma que elimine todas las aguas que se puedan generar en las nuevas zonas de edificación y urbanización. Así pues se prevé la construcción en el ensanche 3º de una conducción que desembocaría en la red principal, justo antes de cruzar la CN 332.

En el ensanche 1º discurre una red de entre 400 y 500 mm. de diámetro por las principales arterias de la misma. Todas estas van a entroncarse en la red actual en la Calle Alberola Canterac.

Por lo que respecta al ensanche 2º se ha previsto un trazado con diámetro de 500 mm. que además de hacer las funciones de recogida de las aguas de esta actuación, será el último tramo de la red general de saneamiento antes de desembocar

en el colector general. De este modo se cegará el tramo que transcurre por la Travesía de Alberola Canterac.

Con la elección de los diámetros 400 y 500 mm. se consigue la absorción de todas las aguas negras que se generarán en el P.E.R.I. Aunque con un diámetro inferior al 400 se puede conseguir dicho objetivo, en la actualidad se recomienda la instalación de dicho diámetro (mínimo) para poder ser inspeccionado a través de los nuevos sistemas informáticos y teledirigidos.

El diseño del trazado de la red permite la ejecución de los ensanches prevista de forma totalmente independiente los unos de los otros.

#### 4.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

La actual red de abastecimiento consta de dos elementos: Por un lado la conducción general de abastecimiento constituida por una canalización enterrada con tubo de fundición Ø 225 mm., que sirve no sólo al caserío sino también a San Juan; esta conducción está en buen estado, discurre tangente al caserío (atravesando siguiendo el curso de un camino existente el ensanche 3º previsto) y consultada Aguas Municipalizadas de Alicante está planteada su sustitución por una análoga de mayor diámetro (500 mm.) a fin de permitir hacer frente a la demanda en San Juan. Por otro la red de distribución en el caserío, que es también enterrada, siguiendo el trazado de las actuales calles, con diámetros entre 50 y 80 mm., pero que presenta el problema de ser de tubo de fibrocemento, por lo que se presenta el problema de que cualquier actuación de compactación en estas vías provoca su rotura; es precisa, pues, su sustitución.

Se ha previsto una red totalmente nueva de distribución y abastecimiento domiciliario de agua y de riego. El esquema previsto, con determinación del diámetro de la tubería, es el grafiado en los planos.

La red se prevé enterrada, siguiendo también el trazado de las vías públicas, bajo tubo de fundición. En su diseño se ha seguido el criterio de separar claramente dos tipos de actuación: Por un lado la sustitución de la red que sirve al caserío existente, por otro la ejecución de las nuevas redes que han de servir a los ensanches propuestos. Esta distinción se ha realizado a fin de poder distribuir separadamente los costes que cada una de las diferentes previsiones implique.

#### 4.3.- SUMINISTRO ELECTRICO Y COMUNICACIONES TELEFONICAS

Las otras dos instalaciones previstas son las de suministro eléctrico y la de telefonía. Al igual que en el caso del abastecimiento de agua potable se distinguen dos ámbitos diferenciados. Por un lado el caserío actual que según la propuesta de ordenación se mantiene, por otro los ensanches.

Respecto al caserío la previsión que se realiza es la de subterranizar los actuales tendidos aéreos, tanto eléctricos como telefónicos. Respecto a los ensanches las obras de urbanización habrán de ejecutar las de preinstalación de dichas instalaciones, preinstalación que consiste en la ejecución de canalizaciones enterradas por las que en su momento discurrirán los conductores.

No se aporta esquema en esta fase ya que su trazado lo decide el concesionario del servicio en el momento de la solicitud. En todo caso las conducciones han de ser subterráneas y discurrir por los espacios públicos de libre accesibilidad.

#### 4.4.- ALUMBRADO PUBLICO

En los ensanches se prevé la iluminación de las vías públicas mediante luminarias sobre báculo con red enterrada bajo la acera, con la disposición que se adopte en el pto. de urbanización en función del tipo de luminarias.

El jardín público se ha previsto iluminar de forma sencilla por el sistema de balizas bajas normalmente.

En el caserío se prevé la renovación de la actual instalación de alumbrado público, que es insuficiente, subterranizando la red.

#### 4.5.- PAVIMENTACION DE LA RED VIARIA

La ejecución de los ensanches previsto conlleva la pavimentación de las redes viarias nuevas que en ellos se incluyen. Estas vías son de sección típica: calzada, bandas de aparcamiento y aceras arboladas.

Otro tipo de actuación diferente es la mejora de la pavimentación del caserío, mejora que se prevé en Pza. San Diego, por un lado, y en el conjunto C/Mayor, Pza. Luis Foglietti y primer tramo de C/Alberola Canterac, por otro. Esta última actuación presenta dos particularidades: una, la posibilidad, y por tanto pretensión, de restringir el tráfico rodado, peatonalizándolo, con lo que se conseguirá reforzar las medidas de protección real del Monasterio y de preservación del medio urbano tradicional; otra que al tratarse actual-

mente de la travesía de la CN 340 tal tipo de actuación no será posible llevarla a cabo en tanto esta situación se mantenga e incluso más tiempo en tanto no se ejecute la UA I y el tramo viario entre Pza. San Diego y Finca San Rafael.

## 5. GESTION URBANISTICA PROPUESTA

5.1.- Ya en el Avance se adelantaron los criterios y soluciones generales con que se pensaba acometer la gestión tendente a la efectiva ejecución de la ordenación propuesta. El acuerdo municipal por el que se aprobó las ha confirmado. Se desarrollan ahora.

5.2.- Se distinguen claramente tres tipos de actuaciones:

1º.- Por un lado la actuación tendente a la formación de la explanada adosada al Monasterio. Es una actuación de carácter general, por lo que la actuación ha de ser del tipo definido como "aislada" en la legislación urbanística corriendo su financiación a cargo de los Presupuestos Municipales. Esta actuación supone la adquisición por vía de compra o expropiación de la casi totalidad de la parcela nº 17, concretamente 3.119 m<sup>2</sup>, y la financiación de las obras de acondicionamiento de la totalidad de la superficie de la explanada (10.850 m<sup>2</sup>).

2º.- Por otro lado, las actuaciones de nueva urbanización (es decir, cesión de los terrenos destinados a usos dotacionales según la ordenación y ejecución de las obras de urbanización) en los ensanches previstos. Estas se prevén sean ejecutadas por los propietarios de suelo y a su costa, por lo que a tal fin se delimitan tres unidades de actuación tal y como se grafían en el pleno de Gestión del Suelo, unidades que se corresponden prácticamente con los ensanches previstos y se determina que el sistema de actuación es el de COMPENSACION en las unidades I y III, y el de COOPERACION en la unidad II, haciéndose esta diferenciación en base a la mayor dificultad previsible en esta última.

3º.- Finalmente restan las actuaciones en el caserío consolidado. Estas son de dos tipos: por un lado la adquisición de dos fincas, (las nº 03 y 30 que según la ordenación propuesta se destinan a usos dotacionales), y cuyo ámbito de servicio es local pero no circunscrito al consolidado sino cuando menos a la totalidad del núcleo urbano de Sta. Faz, por lo que se trata de una actuación aislada de compra o expropiación. Por otro lado la ejecución de las obras de mejora de los servicios urbanísticos del consolidado: sustitución de la instalación de distribución de agua, idem. de energía eléctrica y telefonía, alumbrado público y pavimentación, para lo que también se propone sean ejecutadas por el Ayto. con financiación mixta, parte a cargo de los presupuestos municipales y el resto, en el porcentaje que se

determine, de los propietarios de las fincas beneficiadas por la actuación, mediante la técnica de las contribuciones especiales.

6.- Las características superficiales y, aproximadamente, de aprovechamiento (el aprovechamiento real es el que resulte de la aplicación concreta de las ordenanzas; ahora se calcula este a partir de ciertas hipótesis simplificadoras como la aplicación de la deducción del 85/100 para patios, es del 80% para convertir la superficie construida en útil, etc.) es la siguiente:

#### Unidad de Actuación I

Suelo Edificable. Superficies		Aprovechamientos
E.Cerrada.Resid.Ord. 3	1.367 m <sup>2</sup> s.	2.788 m <sup>2</sup> ut.
E. Aisl.Resid.Ord. 5	13.371 "	10.028 "
	<hr/> Suma	<hr/> Suma
	14.738 m <sup>2</sup> s(46%)	12.816 m <sup>2</sup> ut.
 Sistemas. Superficies		
Centros Docentes	500 m <sup>2</sup> s.	
Jardin Público	3.407 "	
Red viaria	9.179 "	
	<hr/> Suma	
	17.586 m <sup>2</sup> s(54%)	
TOTAL	<hr/> 32.324 m <sup>2</sup> s(100%)	<hr/> 12.816 m <sup>2</sup> ut.

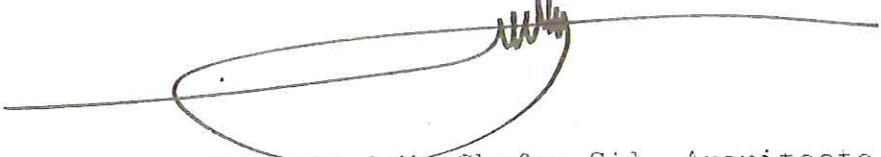
#### Unidad de Actuación II

Suelo Edificable. Superficies		Aprovechamientos
E.Cerr. Resid.Ord. 3	1.138 m <sup>2</sup> s	2.322 m <sup>2</sup> ut.
E.Aisl.Terciario Ord.4	3.474 "	2.211 "
	<hr/> Suma	<hr/> Suma
	4.612 m <sup>2</sup> s.(63%)	4.533 m <sup>2</sup> ut.
 Sistemas. Superficies		
Red viaria	2.671 m <sup>2</sup> s(37%)	
TOTAL	<hr/> 7.283 m <sup>2</sup> s(100%)	<hr/> 4.533 m <sup>2</sup> ut.

## Unidad de Actuación III

Suelo Edificable. Superficies	Aprovechamientos	
E.Cerr.Resid.Ord.3	2.720 m <sup>2</sup> s (41%)	5.549 m <sup>2</sup> ut.
Sistemas. Superficies		
Red viaria	3.866 m <sup>2</sup> s (59%)	
TOTAL	6.586 m <sup>2</sup> s (100%)	5.549 m <sup>2</sup> ut.

Alicante, Enero 1990



Edo. José Ma Chofre Gil, Arquitecto



Aprobado inicialmente por el  
Pleno del Excmo. Ayuntamiento,  
en sesión de 2 MAR. 1990

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado provisionalmente  
por el Pleno del Excmo. Ayun-  
tamiento en sesión de 7 JUN. 1991

EL SECRETARIO GENERAL,



Aprobado definitivamente por  
el Pleno del Excmo. Ayunta-  
miento en sesión de 17 FEB. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,