

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE BENISSA.
Documento Refundido. Abril de 2003.

Catálogo.

INDICE

1. Memoria justificativa.

1.1. Introducción.	página 3
1.2. Iniciativas de protección desarrolladas anteriormente.	página 3
1.3. Reseña del desarrollo urbano de Benissa.	página 6
1.4. Análisis tipológicos.	página 9
1.5. Metodología.	página 11

2. Normas de protección de los elementos catalogados.

2.1. Ordenación estructural.

<u>Artículo 1.</u> Clasificación de los elementos catalogados según su nivel de protección.	página 12
<u>Artículo 2.</u> Catalogación de Bienes de Interés Cultural.	página 12
<u>Artículo 3.</u> Catalogación de Bienes de Relevancia Local.	página 12
<u>Artículo 4.</u> Actuaciones autorizadas en el Patrimonio Catalogado.	página 13
<u>Artículo 5.</u> Delimitación de núcleos históricos.	página 13
<u>Artículo 6.</u> Intervención en el <i>Centre Històric</i> .	página 13

2.2. Ordenación pormenorizada

<u>Artículo 7.</u> Elementos catalogados integrantes de la ordenación pormenorizada.	página 14
<u>Artículo 8.</u> Autorización administrativa de intervención en el Patrimonio Catalogado.	página 14
<u>Artículo 9.</u> Documentación del inmueble en el procedimiento previo.	página 14
<u>Artículo 10.</u> Proyecto técnico.	página 15
<u>Artículo 11.</u> Inspección final.	página 15
<u>Artículo 12.</u> Intervención en la zona " <i>Eixample</i> ".	página 15
<u>Artículo 13.</u> Intervención en la zona " <i>Barri de Sant Nicolau</i> ".	página 16
<u>Artículo 14.</u> Elementos catalogados genéricamente.	página 16
<u>Artículo 15.</u> Deber de conservación y declaración de ruina.	página 16

Anexo 1

Listado de elementos catalogados. página 17

Anexo 2

Fichas de elementos catalogados en el área de Benissa-ciutat. página 21

Anexo 3

Fichas de elementos catalogados en el área del diseminado rural y área de Costa-Benissa. página 111

3. Planos

- 3.1. Delimitación de núcleos históricos.
- 3.2. Situación de elementos catalogados en el área de Benissa-Ciutat.

1. Memoria justificativa.

1.1. Introducción.

La catalogación de bienes inmuebles, como una de las determinaciones del planeamiento general es una exigencia de la legislación vigente, que se especifica en el artículo 18.3 de la vigente L.R.A.U.

La catalogación del patrimonio arquitectónico no es sólo una necesidad de orden jurídico, es una necesidad de orden social y cultural, tanto por el valor histórico intrínseco de los elementos que se catalogan como por su valor como garante de la personalidad de la ciudad y como potenciador de la memoria histórica colectiva de sus habitantes, permitiéndoles su identificación con la ciudad y con la historia comunitaria.

Esto, en el caso de Benissa, se convierte en elemento crítico en la configuración de la ciudad, dada la pervivencia, carácter e identificabilidad de la trama urbana histórica y la subsistencia de las tipologías tradicionales y de los elementos reconocibles característicos de las mismas.

1.2. Iniciativas de protección desarrolladas anteriormente.

1.2.1. El “Pla Especial de Protecció del Casc Antic” de 1983.

Los valores de protección del Patrimonio son recogidos -por primera vez- por la Corporación Municipal mediante la decisión de la elaboración del *Plà Especial de Protecció del Casc Antic* (P.E.P.C.A.) en 1983, después de la aprobación definitiva del vigente P.G.O.U; en el cual ya se encontraba definido cual era el ámbito del “casco antiguo”. El Plan Especial es aprobado definitivamente por la *Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports* el 28 de Abril de 1985, mediante acuerdo en el que se reservaba para la *Conselleria de Cultura* la emisión de informe vinculante previo en el caso de que se pretendiese la modificación de perfiles ó alturas en aquellos edificios en los que este documento había concluido que era permisible.

El P.E.P.C.A. supone una catalogación implícita de la edificaciones del *Casc Antic*, clasificándolas en tres niveles de protección y especificando las actuaciones que se permiten en cada uno de ellos. Así mismo se estipula los parámetros que han de regular la edificación en los solares y edificios no significativos.

Trece años después, el balance de aplicación y resultados del P.E.P.C.A. es claramente positivo y ha permitido tomar conciencia a la población de los valores del *Casc Antic*. Así mismo, la afluencia de visitantes le ha convertido en un elemento de dinamización urbana.

En el lado de las objeciones sólo cabe señalar un aspecto -posiblemente fruto de la temprana redacción del Plan- y es el hecho de que los elementos protegidos por el P.E.P.C.A. se circunscribían a la imagen urbana de los edificios, fachadas y cubiertas; sin que se apreciase la calidad tipológica y/o valor arquitectónico intrínsecos de los edificios ni de los elementos puntuales de claro interés que pudiesen contener.

1.2.2. El “Estudio técnico de los valores históricos de las edificaciones situadas en el sector A-2 de la ampliación del casco del núcleo urbano” de 1985.

Después de la elaboración del P.E.P.C.A. se consideró la necesidad de extender medidas protectoras a otros ámbitos a parte del *Casc Antic*. En ese sentido se encargó, como paso preliminar, la elaboración de un denominado “Estudio técnico de los valores históricos de las edificaciones situadas en el sector A-2 de la ampliación de casco del núcleo urbano de Benissa”, el cual vió la luz en Julio de 1985.

Este documento, extraordinariamente somero y falto de método en su desarrollo, enumera y describe brevemente elementos de interés (edificios, grupos de edificios y calles), en el área del ensanche (*eixample*) urbano de la segunda mitad del siglo XIX. Acaba concluyendo con el listado de nueve edificaciones “con valor ambiental o tipológico”, sin incluir en él ningún “conjunto”:

- Avinguda del País Valencià nº 29, Casa-cuartel de Guardia Civil.
- Avinguda del País Valencià nº 112.
- Avinguda del País Valencià nº 114.
- Avinguda del País Valencià nº 150.
- Avinguda del País Valencià nº 158.
- Avinguda del País Valencià nº 181.
- Avinguda del País Valencià nº 188, Antiguo grupo escolar “Pare Melxior”.
- Carrer Molt Reverend Pare Melxior nº 10.
- Carrer Sant Pere nº. 4.

Evidentemente, este estudio sólo valora edificaciones de cierta singularidad. Por ello, no se considera los valores tipológicos de la vivienda común del *eixample* y el extraordinario valor que la conservación genérica de dicha tipología representa para la imagen urbana de toda esta zona y -especialmente- para algunas calles emblemáticas: *Sant Joan* y *Sant Sebastià*.

El documento no tuvo ninguna tramitación administrativa ni generó secuela alguna.

No obstante la parquedad de dicho estudio y de sus cuestionables conclusiones, sirvió para constatar la existencia de valores arquitectónicos aparte de los incuestionables e incuestionados del *Casc Antic*.

1.2.3. El “Catálogo de edificios protegidos” de la Revisión del P.G.O.U. de julio 1993.

En la documentación de la Revisión del P.G.O.U. aprobada inicialmente el 28 de Julio de 1993, se incluyó una sección denominada: “Contenido normativo del Catalogo de protección” (“Normas Urbanísticas”, Título III, Capítulo V, Sección 2ª). En el articulado de esta sección se define tres niveles de protección, estableciéndose para cada uno de ellos las intervenciones autorizables.

Así mismo, se incluía en el “Anexo 8” el “Catálogo de edificios protegidos”, el listado de elementos agrupados en los tres niveles de protección. Como novedad cabe señalar que, se incluye una sección con viviendas tradicionales de implantación rural.

En el nivel de protección “1” ó protección monumental, se incluyó dos elementos:

- Església-Catedral.
- Carrer Puríssima 51 (Antiga Llotja de contractació).

En el nivel de protección “2” ó protección estructural, se incluyó **ciento siete** elementos:

Zona de **Benissa-Ciutat**:

- Carrer Escoto, nº 72 y 76.
- Carrer del Màrtir Reverend Zacarías Ivars, nº 20 y 22.
- Carrer Sant Josep, nº 56, 39 y 43.
- Carrer Sant Doménec, nº 6 y 15.
- Carrer Sant Nicolau, nº 6, 3, 5, 7,9 y 2.
- Carrer Santa Bàrbara, nº 16, 18, 20-22, 24, 44, 46 y 48.
- Carrer del Màrtir Reverend Francesc de Sendra, nº 4 y 7.
- Carrer Sant Tomàs, nº 2, 12 y 14.
- Carrer del Forn, nº 2.
- Carrer Verge dels Dessamparats, nº 4, 5, 7, 9 y 11.
- Carrer de Santa Anna, nº1.
- Travessa de l'Asil, s/n.
- Carrer de l'Àngel, nº 4 y 6.
- Plaça del Rei Jaume I, nº 2 y 3.
- Carrer Puríssima, nº 1, 7, 20, 22, 24, 26, 32-34, 31, 43, 45, 36, 38, 40-42, 46, 49, 48, 50, 54, 56, 62, 57, 63, 65, 67, 69, 71 y 73.
- Plaça Portal nº 1, (Ajuntament).
- Carrer Mossen Gaspar Tello, nº 12, 2 y 4.
- Carrer de Sant Antoni, nº 16-18, 20 y 22.

Zona de **diseminado rural** y **Costa-Benissa**, especificándose la partida rural a la que pertenece:

- Casa Cabrera (Berdica).
- Asil Vell o Vil·la Piera (Bellita).
- Casa del Tros de les Calcides (Fanadix).
- Casa del Tros de Marins (Benimarraig).
- Casa del Tros de l'Alfama (L'Alfama)
- Casa del Tros de la Ràpita (La Ràpita).
- Torreta de Canor. (Canor).
- Casa del Tros de Nusols (Nusols).
- Molins del Collado (Collado).
- Casa dels Lleus (Lleus).
- Molí del Quisi (Quisi).
- Casa de la Coma (La Coma).
- Cases del Carreret de Benimarco (Benimarco).
- Molí de Montserrat (Fantaxat).
- Casa Capó (La Solana).
- Casa del Tros Vell (Tros Vell).
- Casa del Quisi (Quisi).
- Casa del Tros de Santa Anna (Santa Anna).
- Casa del Tros de Paratella (Paratella).
- Casa Vella de Biasner (Biasner).
- Casa de la Sènia (Quisi).
- Casa de Borrell (Binyent).
- Casa de Pinos (Pinos).
- Casa Nieves (Pinos).

- Casa y Riu-Rau de Bonaire (Bonaire).
- Casa de les Cornetes (Les Albes - Paratella).
- Casa del Tros de Benavent. (Fantaxat)
- Casas del Olivar.
- Ermita de Santa Anna. (Santa Anna).
- Ermita dels Lleus (Lleus).
- Ermita de Sant Jaume (Benimarco).
- Ermita de Benimarraig (Benimarraig).
- Ermita de Pinos (Pinos).
- Cases del Binyent (Binyent).

En el nivel de protección “3” o protección ambiental, se incluyó los edificios números 11, 13, 15 y 17 del Carrer Sant Joan y un número indeterminado de elementos definidos del siguiente modo (v.gr.): “todas las edificaciones del *Casc Antic* construidas con anterioridad al año 1940, y que no figuren expresamente protegidas con el Nivel 2”.

La citada Revisión del P.G.O.U. de 1993, debido al gran número de alegaciones presentadas y debido al cambio normativo que supuso la aparición de la L.R.A.U., detuvo su tramitación después de las comisiones de estudio de las alegaciones y del informe técnico sobre ellas. No obstante, durante dicho período de exposición pública, no se presentó alegación alguna al contenido ni a las normas del Catálogo.

1.3. Reseña del desarrollo urbano de Benissa.

El primitivo recinto histórico de Benissa era un recinto amurallado que se levantó tras la conquista del territorio por la Corona de Aragón. Estaba formado por una puerta principal que se situaba en la actual Plaça del Portal, en donde se alzaba la desaparecida Església de Sant Pere. Esta estaba ideada para convertirse en pieza aislada de defensa en caso de necesidad.

Las murallas que rodeaban el primitivo recinto partían de dicha plaza y seguían la alineación del Carrer Santa Bàrbara y bajando por el Carrer Bot, donde se alzaba otra puerta que comunicaba con la morería o arrabal, conservándose de aquel lugar la vieja traza del Carrer del Forn, para unirse en el Carrer del Pare Andreu con el Carrer de les Parretes, cerrándose nuevamente en la Plaça del Portal.

En el siglo XVI se mejora la fortificación de la Església de Sant Pere, almenándose los muros y colocándose matacanes. La villa permanece cerrada dentro de las murallas.

En 1634 se construyó el Convento de los frailes franciscanos, extramuros de la ciudad.

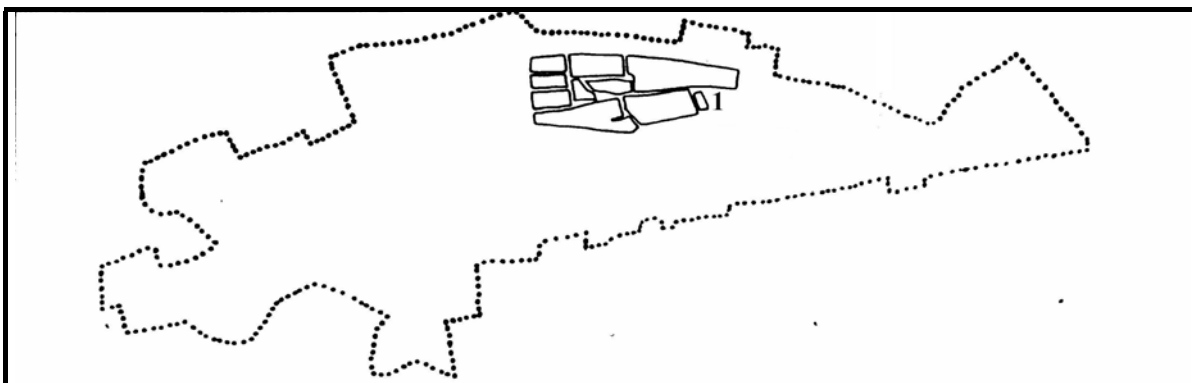
En el siglo XVIII se registra un aumento considerable de población que pasa de 212 habitantes en 1712 a 800 en 1794. Esto supuso un crecimiento del núcleo de población considerable. Las edificaciones comenzaron a enlazar el convento de los franciscanos con el antiguo recinto. Así se originó la calle Sant Doménech i la de Sant Josep.

A fines del siglo XVIII, Benissa tenía una estructura en forma de dos largas calles paralelas en cuyo extremos se situaban dos iglesias, la Parroquial y la de los Padres Franciscanos.

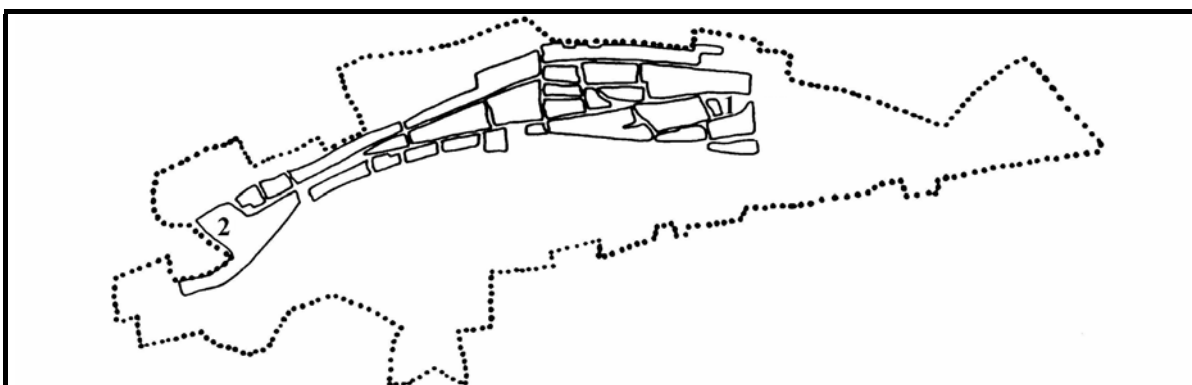
En la primera mitad del siglo XIX, Benissa contaba -además de las del *Casc Antic*- con las siguientes calles: Santa Bàrbara, Parretes, Sant Francesc, Sant Doménech, Carreró del Cabot, Sant Josep, Escoto, Trinitat, Alacant, Perill y Pare Andreu.

En la segunda mitad del siglo XIX, Benissa rebasa los cinco mil habitantes. La evolución urbana modifica la estructura antigua y se desarrolla -de 1860 a 1910- lo que será el *Eixample*. De este modo se edifican las calles: Molt Reverend Pare Melxior de Benissa, Sant Nicolau, El Salvador, Sant Joan, Sant Sebastià y algunas viviendas aisladas. Así, se pone en contacto la trama urbana con el eje de comunicaciones constituido por el camí de València a Alacant.

El desarrollo urbano al sur del citado eje tendrá que esperar hasta 1950, debido a las dificultades impuestas por la topografía.

ESQUEMES D'HISTÒRIA URBANA**Primitiu recinte medieval fortificat de Benissa. (Segles XV i XVI)**

1) Església de Sant Pere.

**Estructura urbana de Benissa. (Segles XVII i XVIII)**

1) Església de Sant Pere.

2) Convent dels Frares Franciscans.

**Estructura urbana de Benissa. (Segle XIX i principis del XX)**

3) Camí València-Alacant.

1.4. Análisis tipológicos.

1.4.1. La casa rural.

Corresponde a la generalmente llamada *caseta de camp*. Esta evoluciona a partir de una unidad elemental por adición de varios cuerpos con distintas funciones complementarias en torno a la actividad agrícola.

La vivienda propiamente dicha, es de planta rectangular y de una, dos o tres crujías, con cubierta a una o dos aguas. La distribución funcional es variada.

La casa “compacta” es la opción básica a la hora de concebir la casa. La estructura típica de esta construcción aislada destinada a habitación permanente, suele presentar dos o tres crujías paralelas a la fachada y una o dos plantas.

Un segundo cuerpo tiene función exclusivamente agrícola. Está adosado al cuerpo central o bien separado por el corral. Este cuerpo es -funcionalmente- la cuadra y la *pallisa*. La parte baja se destinaba al albergue a cubierto de caballerías. Sobre ésta se dispone el pajar. Una trampilla situada sobre el establo permitía abastecer directamente de forraje a los animales.

El acceso a la vivienda suele disponerse en la cara sur de la misma. Se protege de la fuerte insolación estival mediante un cobertizo a una pendiente. Cuando este cobertizo tiene una función estrictamente agrícola (preservar la pasa de la humedad) se denomina *riu-rau*. Este es el caso de la mayoría de las casas rurales del término municipal de Benissa. Existen notables variaciones sobre este elemento: casas con *naia*, casas porticadas, etc. El *riu-rau* puede edificarse exento o formando un cuerpo independiente, de una o dos crujías. El *riu-rau*, dada su función agrícola, suele edificarse con arcos de menor elegancia y menor riqueza de materiales que las *naias*.

Toda esta instalación se completa con otros muchos elementos:

El *sequer* o era. Se trata de una explanada con la tierra apisonada y limpia de piedras. La pasa, extendida sobre *canyissos*, era puesta a secar al sol.

El *aljub* o cisterna. Recoge las aguas pluviales del tejado o directamente del terreno si dispone de un sistema de *arreplegadors*. Puede ser exento, cubierto con una bóveda, o colocado en el *riu-rau*.

El *fornet* u horno. Se coloca en un ángulo del *riu-rau*, en riu rau aislado o como elemento exento.

El *safareig*. Se trata de un depósito de obra con plano inclinado de piedra que se utilizaba para lavar la ropa y para la preparación de la disolución insecticida de sulfato de cobre. Se coloca en el *riu-rau*, en un cobertizo o como elemento exento.

El *fornet d'escaldar*. Consta de una cámara practicada vaciando el terreno, o aprovechando un desnivel natural; y recubierta interiormente de piedra de tap o ladrillo. Está dotado de una boca lateral para la alimentación del fuego y una boca en lo alto de la bóveda y a ras de suelo, en la que se colocaba la caldera de hierro conteniendo la uva de moscatell con el *lleixiu*.

1.4.2. La “Casa de Tros”.

Se corresponde con las edificaciones implantadas en explotaciones agrarias de importancia, destinadas a albergar las instalaciones vinculadas a la actividad agrícola y a vivienda de los caseros y -en su caso- otra vivienda en planta alta destinada a los propietarios. Normalmente se resuelven con un cuerpo de doble altura que alberga la vivienda y patios alrededor del cual se distribuyen los cuerpos que albergan los espacios económicos.

Incluyen en su programa los anexos a la vivienda reseñados para la casa rural.

1.4.3. La casa de poble.

Bajo esta denominación se designa a la casa agrícola familiar situada en el casco urbano. Esta vivienda se asienta sobre la llamada “parcela gótica”, cuyas dimensiones oscilan entre los 4 y 8 metros de longitud de fachada y una profundidad de entre 12 y 20 metros, incluido el corral. Su altura original es de dos plantas (baja y piso), aunque en casos excepcionales tendrá tres. La planta baja se destina a vivienda y la alta se usa como almacén secadero de productos agrícolas.

La casa tiene dos crujías. En la primera se sitúa el zagüan de entrada y los dormitorios (1 ó 2 según la anchura de la parcela); y -en la segunda- la zona comunitaria que engloba las funciones de estar-comedor y cocina. Las dependencias auxiliares de uso agrícola y las nuevas instalaciones que se incorporan al esquema básico a partir del siglo XIX, la cocina y el aseo, ocuparán espacio sustraído al patio o corral. Estas nuevas dependencias darán lugar a la creación de una tercera crujía. Al fondo del corral se ubicará el pesebre y sobre él la *pallissa*. Con posterioridad, en la primera planta y junto al lienzo de fachada aparecerá espacios dedicados a dormitorios.

La fachada está dominada por el hueco de acceso, generalmente de suficiente amplitud como para dar acceso al carro y a las caballerías. El hueco de acceso se resuelve, primero, en arco de medio punto y con posterioridad en arco adintelado. El espacio se remarca mediante sillares de piedra calcárea o de tosca. El resto de huecos son de pequeñas dimensiones.

Esta tipología sufre diversas transformaciones a lo largo del tiempo. Se añade una planta, pasando la cambra a ocupar la planta superior. Se sitúa un balcón volado en posición central en la primera planta, aumenta el tamaño de los huecos, se dota a los huecos de rejería, etc.

Los ejemplos actuales que muestran la evolución a lo largo de los siglos de esta tipología se puede encontrar en la mayor parte de las calles del casco histórico de Benissa.

1.4.4. La casa urbana del S. XVIII.

Este tipo de casa se construye generalmente sobre una y media, dos ó mas parcelas góticas, cabiendo la posibilidad de que dos de estas casas compartan una misma parcela precedente. La casa adquiere una nueva altura. El portal de acceso presenta un nuevo lenguaje respecto al de los siglos precedentes. Aparece el portal arquivado en sustitución del hueco con arco. Es de grandes dimensiones para permitir el paso de carruajes. La ventana de la planta baja aumenta de tamaño y se protege con reja. En la planta primera aparece el balcón, el cual queda generalmente en la vertical del hueco de acceso. La segunda planta se dedica a *cambra* para almacén de granos y aperos. Esta planta se ilumina mediante pequeños huecos. En el interior las crujías se comunican a través de un ancho arco rebajado situado en el eje del portal. Las dependencias traseras están dedicadas a establos y *pallisa*. A un lado de la segunda crujía queda el espacio central de la casa: el salón comedor con la chimenea empotrada en la pared medianera, los armarios y un banco de piedra. En la medianera opuesta arranca la escalera de acceso al piso superior y en el hueco de ésta se sitúa el *rebot*. La cubierta es a dos aguas y recoge agua para la cisterna.

Los edificios más significativos de esta tipología se sitúan en el *Carrer Puríssima*.

1.4.5. La casa decimonónica.

Se trata de edificios construidos sobre parcelas de mayor tamaño que en los casos anteriores. Son casas espaciosas, de tres plantas, dotadas de grandes vanos adintelados interiores y con amplios huecos en todas las plantas. La planta baja posee un pasillo central para la entrada del carruaje. La primera crujía tienen una *saleta* o recibidor. En segunda crujía está el comedor con la chimenea y los armarios para la vajilla. Junto al comedor se encuentra la cocina, que contaba con varios fuegos a carbón, un banco con una o dos pilas y el *rebot*. La primera planta está destinada a dormitorios. La segunda planta tiene una función de almacenamiento agrícola. La cocina comunicaba directamente con el patio donde estaba la boca de la cisterna, el retrete y el corral. Suele ser corriente la existencia de *cellers*, sótanos para guardar el vino, el aceite, etc. Es característico de las viviendas de éste período el recercado de los huecos. También es habitual la utilización de elementos decorativos para enmarcar los elementos de la fachada. La piedra enmarca el zócalo, impostas resaltan la línea de los forjados, franjas verticales destacan la línea de fachada y las esquinas. Las cornisas se resuelven mediante molduras que en algunas ocasiones son de piedra. La rejería abandona la sencillez de las simples barras verticales y se convierte en un elemento de ornamentación. Se trabaja el hierro colado para la formación de diversas formas y figuras.

1.5. Metodología.

Para la realización de este estudio se ha empleado el siguiente método:

- Estudio de los Catálogos existentes en documentos de planeamiento de diversos municipios de la comarca.
- Estudio de las fuentes bibliográficas disponibles. Análisis de tipologías y del desarrollo urbano histórico.
- Análisis de campo del Patrimonio edificado del término municipal de Benissa. Análisis específico de los edificios incluidos en el P.E.P.C.A.
- Adopción de criterios sobre los requisitos que deberían reunir los elementos y edificios que formarán parte de un Catálogo municipal.
- Realización de una primera selección. Documentación gráfica y fotográfica.
- Discusión de la propuesta y resultado de la aplicación de la normativa de protección.
- Selección definitiva.
- Confección de las fichas, planos y memoria del documento.