

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION

DILIGENCIA
efectos del Artº 130 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por acuerdo plenario de

PRESENTACION.

Fecha - 8 JUL. 1994

EL SECRETARIO GRAL.



Este documento constituye el Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela.

Se ha elaborado en cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Patrimonio Histórico Español, conforme a las prescripciones establecidas en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento y de acuerdo con la Nueva Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. El Plan Especial modifica y desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela aprobado en Julio de 1990 que remitía todo el ámbito del Centro Histórico a planeamiento especial.

Para su elaboración se han tenido en cuenta los criterios urbanísticos emanados de la Inspección Técnica del Patrimonio, los establecidos por los Servicios Centrales de la Dirección General del Patrimonio Cultural y las directrices de adecuación y funcionamiento expresadas por el Ayuntamiento de Orihuela.

El Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Orihuela con fecha 2 de Agosto de 1991 y expuesto al público durante los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre de 1991. El Documento que aquí se presenta incluye la Memoria de Participación Pública derivada de la Exposición Pública del Plan y la incorporación de las alegaciones estimadas.

Durante la redacción del Plan Especial comenzó la ejecución de las obras de canalización del Río Segura. Al llegar estos al puente de Levante se comprobó la imposibilidad de continuar las aguas arriba sin afectar a la edificación existente en ambas márgenes.

Esta situación paralizó en Octubre de 1992 la tramitación del Plan Especial, justo cuando se iba a remitir el documento para su aprobación provisional.

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTS
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue APROBADO

30 SEPT 1994

FE.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Tras un largo parón en el que se han mantenido numerosas conversaciones y manejado múltiples alternativas se ha optado por rectificar el actual cauce del Río en el tramo entre puentes afectando a la manzana que da frente a la calle Sor Patrocinio Vives como se ve claramente en el documento.

Al considerar ésta una modificación sustancial, conforme el Art. 114.2 del RDL 1/1992 se elabora este nuevo Documento con el fin de que sea expuesto al público de nuevo y se continúe con posterioridad la tramitación.

El contenido escrito y gráfico de este documento es pues el Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela.

Madrid para Orihuela a 30 de Junio de 1993

Fdo. José Ignacio Casar Pinazo.
Director del Plan Especial

P.D.: El Plan Especial fue expuesto al público durante los meses Septiembre y Octubre de 1993.

Las alegaciones fueron informadas el 10 de Enero de 1994.

El Plan Fue aprobado provisionalmente el día 8 de Julio de 1994 y remitido a la Comisión Territorial de Urbanismo para su Aprobación Definitiva.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



I. INDICE.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



PRESENTACION.	1
I. INDICE.	3
II. EQUIPO REDACTOR.	7
III. ANTECEDENTES.	9
IV. CONTENIDO DOCUMENTAL.	12
VOLUMEN 1. MEMORIA.	13
VOLUMEN 2. NORMAS URBANISTICAS Y CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.	13
VOLUMEN 3. PLANOS DE ORDENACION.	14
VOLUMEN 4. FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCION Y FICHERO DE DETERMINACIONES PARA LOS AMBITOS EN LOS QUE RESULTE DE APLICACION LA ORDENANZA ESPECIAL DE REGULARIZACION DEL PARCELARIO.	14
VOLUMEN 5. FICHERO PARCELARIO.	14
VOLUMEN 6. EL ESPACIO PUBLICO.	15
VOLUMEN 7. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACION.	15
VOLUMEN 8. MEMORIA DE PARTICIPACION.	16
V. MEMORIA.	17
1. INTRODUCCION.	18
2. LOS GRANDES OBJETIVOS DEL PLAN Y LA INTERVENCION PUBLICA.	20
3. OBJETIVOS TEMATICOS.	25
3.1. En relación con el Sistema de Espacios Libres.	25
3.2. En relación con el sistema de dotaciones y equipamientos.	27
3.3. En relación con la estrategia para la regulación de los usos.	29
3.4. En relación con la reestructuración de algunas piezas urbanas.	30
3.5. En relación con la protección del Patrimonio.	32
4. LA ESTRATEGIA URBANA DEL PLAN.	38
5. LAS GRANDES OPERACIONES DEL PLAN.	44
5.1. La Reforma y Rehabilitación de la manzana del Palacio del Rey Teodomiro.	45



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



5.2.	La reordenación del cauce del Segura una vez realizada su canalización, y la incorporación de las actuales terrazas al Sistema de Espacios Libres del Centro Histórico.	48
5.2.1.	AMBITO ENTRE PUENTES.	50
5.2.2.	EL RIO.	50
5.2.3.	EL RIO-TORRE DE EMBERGONES.	52
5.3.	La construcción en el entorno de la Plaza de las Salesas. La construcción en el entorno de la Plaza de la Condesa de Vía Manuel.	53
5.3.1.	LA PLAZA DE LAS SALESAS.	53
5.3.2.	LA PLAZA DE LA CONDESA DE VIA MANUEL.	58
5.4.	La ubicación de un gran espacio público frente al colegio de Santo Domingo.	59
5.5.	---	60
5.6.	La reforma urbana de la infravivienda existente en contacto con la sierra.	62
6.	CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL.	67
6.1.	En relación con la regulación de los bienes inmuebles de interés cultural.	67
6.2.	En relación con la asignación de usos.	69
6.3.	Las áreas de rehabilitación preferentes.	69
6.4.	En relación con las demás consideraciones urbanísticas de la Ley.	69
7.	EL TRATAMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO.	70
7.1.	Tratamiento singular de la operación Molino de Cox, Río Segura.	71
7.2.	Incorporación de nuevos espacios libres, obtenidos por la recalificación de usos actuales.	71
7.3.	Adecuación (Ordenación y Pavimentación) de las plazas actualmente desmanteladas.	72



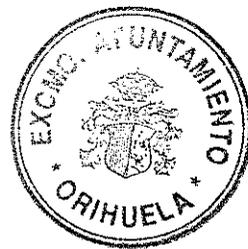
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



7.4.	Incorporación de espacios de calzada a espacios estanciales (Plaza de Santiago, Monserrate, Marqués de Rafal, Teniente Linares).	
7.5.	Realineaciones puntuales de mejora de la seguridad peatonal.	75
7.6.	Operaciones de reurbanización.	75
7.7.	Operaciones de reforma urbana con modificación del trazado.	76
8.	LA POLITICA DE USOS.	77
9.	LA REGULACION DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.	79
9.1.	La propuesta normativa individualizada.	81
9.2.	Los tipos de protección.	82
9.2.1.	PROTECCION INTEGRAL.	82
9.2.2.	PROTECCION GENERAL.	82
9.2.3.	PROTECCION PARCIAL.	83
9.2.4.	ESPACIO LIBRE CATALOGADO.	83
9.3.	Los niveles de intervención.	83
9.3.1.	ESTRICTA CONSERVACION.	84
9.3.2.	RESTAURACION.	84
9.3.3.	REHABILITACION.	85
9.3.4.	SUSTITUCION PARCIAL.	85
9.3.5.	REESTRUCTURACION PARCIAL.	85
9.3.6.	RECONSTRUCCION.	86
9.4.	Compatibilización de los tipos de catalogación con los niveles de intervención.	86
9.5.	Asignación de tipos de catalogación y niveles de intervención.	87
9.5.1.	ESTADO DE CONSERVACION.	87
9.5.2.	APLICACION DEL CRITERIO. "ESTADO DE CONSERVACION".	88
9.5.3.	VALOR ARQUITECTONICO.	89
9.5.4.	TIPOLOGIA EDIFICATORIA.	92
9.5.5.	LOCALIZACION URBANISTICA.	94
9.5.6.	USO.	95
9.6.	Asignación de niveles de catalogación-tipos de intervención.	96
9.7.	La definición de Unidades de Ejecución.	97
9.8.	La Ordenanza Especial de Regularización del Parcelario.	97



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



II. EQUIPO REDACTOR.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION

El Equipo que ha elaborado este PLAN tiene su sede en Madrid,
en la calle Pilar de Zaragoza nº 22 bajo-jardín C.P. 28028
teléfono 91/361 09 20 y está formado por:



Dirección y Coordinación:

José Ignacio Casar Pinazo. Arquitecto.

Equipo de trabajo:

Rafael Castejón León
María Jesús Fernández López. Arquitectos.
Ignacio Español. I.C.C.P.
Pilar Lou Grávalos. Abogada.

Equipo base:

María del Carmen Fernández López.
Marcelo Vega Nieto.

José Luis Rodríguez Antunez.
María Isabel Gutierrez Prieto.
Santiago Saez Gutiérrez. Arquitectos.

Delineación:

Pablo Casado Nuñez.
Manuel Romero Monis.

Secretaría y mecanografía:

Petri Fernández Luengo.
Ana María de la Torre González.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



III. ANTECEDENTES.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



La Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Educación i Ciencia de la Generalitat Valenciana, en cumplimiento de las determinaciones establecidas en el art. 20.1. de la Ley 19/1985 del Patrimonio Histórico Español y tras los acuerdos alcanzados con el Ayuntamiento de Orihuela, decidió acometer la redacción del Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de la Ciudad de Orihuela.

La redacción del trabajo de planeamiento le fué encomendada al arquitecto José Ignacio Casar Pinazo con fecha 28 de Noviembre de 1988.

El ámbito sobre el que se debía redactar fué objeto de resolución específica del Director General de Patrimonio Cultural de fecha 17 de Enero de 1989. Comprende una superficie de 35,62 hectáreas y se encuentra dividido de Oeste a Este por el Río Segura.

El 3 de Marzo de 1989 y ante la necesidad municipal de contar con una ordenación para las plazas de VIA MANUEL y de LAS SALESAS se entregó un documento gráfico que contenía un PREAVANCE de Ordenación de ambos espacios de la ciudad.

El Avance de Plan fue presentado en el Ayuntamiento de Orihuela en Noviembre de 1989.

El Ayuntamiento acordó en su sesión plenaria de 29 de Marzo de 1990 someter el Avance de Plan a exposición pública.

El Avance de Plan fué expuesto al público el día 20 de Abril de 1990 por un plazo de 45 días.

El Excmo. Sr. Conseller de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana y la Ilma. Sra. Directora General de Patrimonio Cultural en compañía del Ilmo. Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Orihuela presentaron públicamente el Avance del Plan el día 11 de Mayo de 1990.

El Documento del Plan para su aprobación inicial fue remitido al Ayuntamiento de Orihuela en Diciembre de 1990 y aprobado el día 2 de Agosto de 1991, B.O.P.A. nº 202 de 3 de Septiembre de 1991, quedando expuesto al público durante tres meses, desde el 3 de Septiembre de 1991 hasta el 3 de Diciembre de 1991



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE
MEMORIA DE ORDENACION



En ese mismo día fue aprobada la Modificación Puntual nº 1 del P.G.O.U. de Orihuela consistente en modificar sus determinaciones en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico.

En el mes de Septiembre de 1992 y tras un largo paréntesis en la tramitación se reelaboró el documento de Plan para su Aprobación Provisional. En los primeros días de Octubre se suspendió por orden de la Dirección General de Patrimonio Artístico y del Ayuntamiento la tramitación del documento hasta la existencia de una solución definitiva a los problemas derivados del encauzamiento del Segura en el tramo entre los puentes.

La complejidad de los problemas concurrentes retrasaron esa decisión hasta el mes de Junio de 1993, permaneciendo paralizado el desarrollo del Plan Especial hasta ese momento.

El día 8 de Junio de 1993 y tras reunirse en Orihuela el Ayuntamiento de la Ciudad con la Dirección General de Patrimonio Artístico y el redactor del Plan Especial se acordó proseguir con la tramitación del Plan, incorporando el nuevo trazado del cauce con los subsiguientes procesos de remodelación urbana que este produce.

Se discutieron y evaluaron las distintas alternativas de recomposición formal de la Ciudad y se facultó al Plan Especial a presentar su propuesta. De forma complementaria y considerando las modificaciones introsucidas respecto al contenido del Plan Especial aprobado inicialmente, como sustanciales se decidió abrir un nuevo proceso de información pública previa a la aprobación provisional del Documento, conforme al Art. 114.2 del RDL 1/1992.



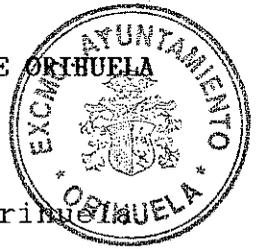
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



IV. CONTENIDO DOCUMENTAL



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



El Plan Especial de Ordenación del Centro Histórico de Orihuela está constituido por los siguientes documentos:

VOLUMEN 1. MEMORIA.

Contiene los grandes objetivos que persigue el Plan, los objetivos temáticos cuya consecución articulará el logro de los principales, los principios en los que basar la intervención en el Centro Histórico, la definición de la estrategia de acción de la intervención pública, la descripción pormenorizada de la intervención pública, los criterios de regulación de la actividad edilicia privada y la justificación del ordenamiento establecido.

VOLUMEN 2. NORMAS URBANISTICAS Y CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

NORMAS URBANISTICAS.

Contiene la Normativa de Regulación del Uso del Suelo y de la Edificación, estableciendo la necesidad de tramitar el Plan Especial como Modificación y Desarrollo del Planeamiento vigente para el Centro Histórico e incorporando el Nuevo Régimen Urbanístico y Jurídico del Suelo, las Normas Generales para la protección del Patrimonio Cultural, el Régimen Jurídico de la Edificación, las Condiciones Generales de la Edificación y sus usos y las Ordenanzas Particulares y Especiales.

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

Es el listado catastral de los inmuebles sobre los que existe algún tipo de protección clasificado por categorías.

Incorpora también el listado de Espacios Libres Catalogados.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



VOLUMEN 3. PLANOS DE ORDENACION.

Contiene la representación gráfica de la ordenación en planimetría y altimetría, así como la representación gráfica del Catálogo, del Régimen Urbanístico, de la Gestión Urbanística, de las Dotaciones y Usos y de Intervención en el Espacio Público.

VOLUMEN 4. FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCION Y FICHERO DE DETERMINACIONES PARA LOS AMBITOS EN LOS QUE RESULTE DE APLICACION LA ORDENANZA ESPECIAL DE REGULARIZACION DEL PARCELARIO.

Contiene la descripción pormenorizada de las Unidades de Ejecución.

Cada ficha de cada Unidad de Ejecución incorpora los siguientes aspectos:

- Delimitación del ámbito y situación.
- Datos Básicos.
- Propuesta de Ordenación.
- Observaciones.
- Ordenación.
- Condiciones de desarrollo y plazos.

VOLUMEN 5. FICHERO PARCELARIO.

Contiene el fichero parcelario de Información y Ordenación de las parcelas catastrales.

Está ordenado por parcelas catastrales siguiendo la numeración del Servicio Catastral del Ministerio de Hacienda.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Cada ficha contiene los siguientes aspectos:

- Localización.
- Emplazamiento.
- Visualización.
- Datos Básicos.
- Usos.
- Edificación.
- Observaciones.
- Propuesta.

VOLUMEN 6. EL ESPACIO PUBLICO.

Documento que contiene el fichero de estado actual y propuesto de los espacios libres del Centro Histórico con las siguientes determinaciones para cada espacio:

- Localización.
- Descripción.
- Usos.
- Observaciones.
- Propuesta.

VOLUMEN 7. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACION.

Contiene los criterios con los que se valora cada actuación, la valoración de las actuaciones y su forma de financiación.

Se han contemplado las unidades de ejecución, las obras en edificios protegidos con Nivel Integral o General y las obras de nueva planta en los solares existentes.

El Programa recoge la programación realizada de todas las actuaciones previstas por el Plan Especial estableciendo dos cuatrienios.

Cada cuatrienio se ha dividido en períodos de 1 año así como cada actuación al año en que debe comenzarse.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Contiene también las previsiones de inversión de cada organismo de la Administración y de los particulares.

VOLUMEN 8. MEMORIA DE PARTICIPACION.

MEMORIA DE PARTICIPACION DERIVADA DE LA EXPOSICION AL PUBLICO DEL AVANCE DEL PLAN.

Contiene las sugerencias recibidas con motivo de la Exposición pública del Avance de Ordenación y la consideración que cada sugerencia ha recibido.

MEMORIA DE PARTICIPACION DERIVADA DE LA APROBACION INICIAL DEL PLAN.

Contiene las alegaciones recibidas durante el período de exposición pública derivado de la aprobación inicial del Plan Especial.

Se reproducen también diversos artículos de prensa recogidos en relación con la redacción del Plan Especial.

MEMORIA DE PARTICIPACION DERIVADA DE LA SEGUNDA EXPOSICION AL PUBLICO DEL DOCUMENTO DEL PLAN.

Contiene las alegaciones recibidas durante el segundo período de exposición pública del Plan Especial.

Se reproducen también diversos artículos de prensa recogidos en relación con la redacción del Plan Especial.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



V. MEMORIA.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



1. INTRODUCCION.

La degradada situación actual del Centro Histórico y la necesidad de contar con un instrumento de planeamiento acorde a la legislación vigente en materia urbanística y en materia de regulación del Patrimonio Histórico determinan por sí solas la redacción del Plan Especial. El importante proceso de sustitución y vaciamiento que ha sufrido la ciudad en los últimos 20 años y la existencia de una declaración de Conjunto Histórico Artístico vigente desde el 24 de Abril de 1969 son las causas de redacción de este Plan Especial.

El Plan Especial incorpora las medidas que pretenden, no solamente el cumplimiento de las disposiciones emanadas de la Ley del Patrimonio Histórico Español y de la Ley del Suelo y sus respectivos Reglamentos y de la Nueva Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sino la formulación de una serie de medidas urbanísticas correctoras de la actual dinámica destructora que vive la Ciudad; dinámica que difícilmente podría calificarse como transformadora, a la vista del importante número de solares existentes en la ciudad.

Que las condiciones de mantenimiento del Patrimonio son difíciles y costosas es evidente, pero más costoso es permitir la expansión de la ciudad generando mayores y más extensas necesidades de servicios mientras que se toleran el abandono y envejecimiento de los barrios centrales, barrios que, por otra parte, eran los únicos de la Ciudad hasta hace 30 años.

Por estas razones, expuestas globamente, el Plan establece una serie de actuaciones tendentes a mostrar a los ciudadanos la voluntad municipal y autonómica de cambio en la definición de sus políticas urbanas para la Ciudad, de forma que el establecimiento del Catálogo de Protección sea entendido como una necesidad básica para asegurar la definición que del Patrimonio Histórico Español realiza el ordenamiento legal vigente y no como una mera imposición superior.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



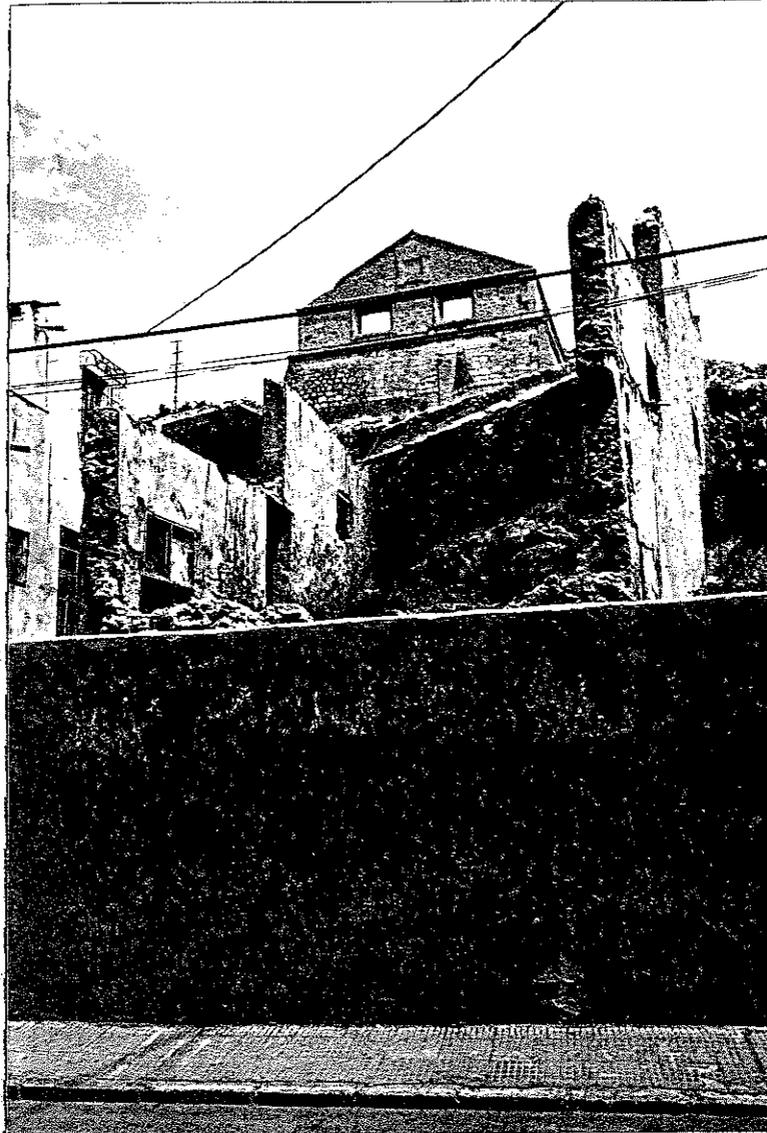
En este sentido, en el Plan se articulan y conjugan actuaciones de intervención pública positiva con la regulación normativa del Patrimonio edificado privado.

De igual forma el Plan ordena la trama urbana en el ámbito del cauce del Río, que debido a su encauzamiento adquiere dimensiones y localizaciones distintas a las que inicialmente preveía.

El Proyecto de Encauzamiento del río Segura a un paso pro Orihuela, que se convierte en el motor del proceso de remodelación urbana que sufre localizadamente el Centro Histórico, está autorizado por el Real Decreto Ley 4/4987 de 13 de Noviembre sobre el Plan de defensa de la cuenca del Segura.



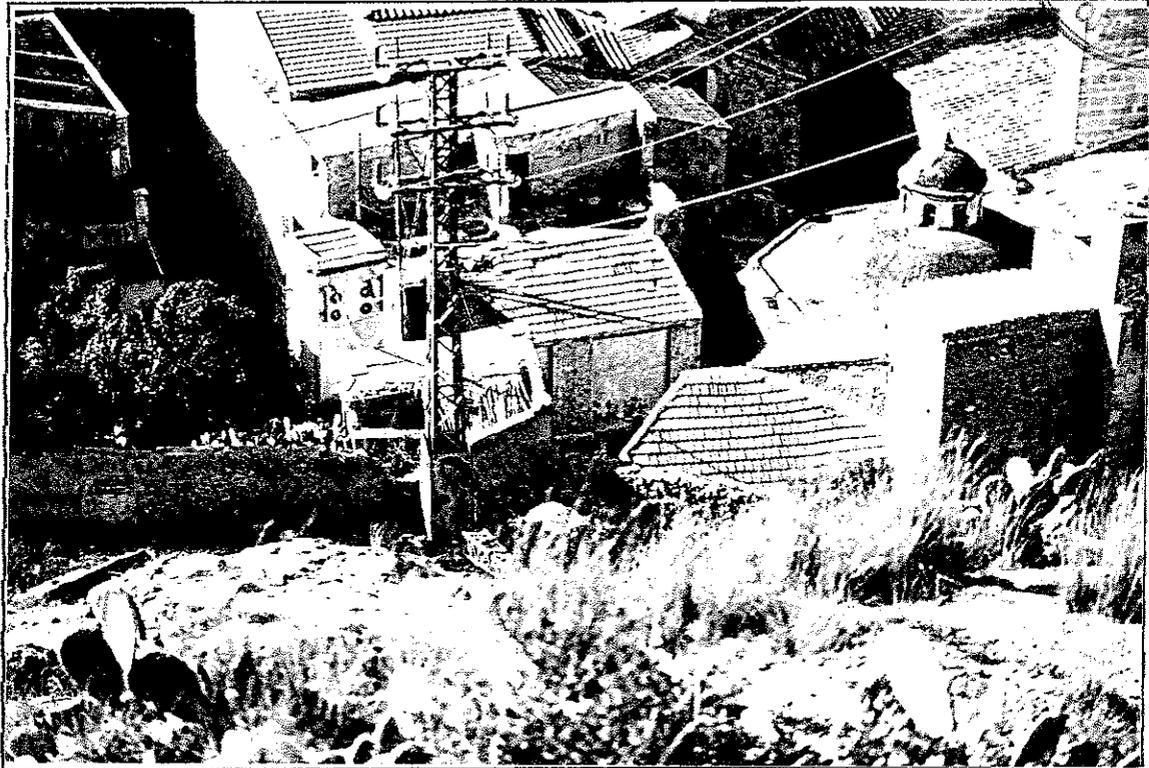
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Recomponer física y formalmente el Centro Histórico significa romper con la imagen de ciudad bombardeada que presenta el Centro Histórico. Se trata no solamente de ordenar urbanísticamente el proceso de renovación edilicia sino de recomponer los trozos de ciudad central que están en este momento convertidos en ruinas o solares.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Significa también remodelar drásticamente algunas zonas del casco, en las que por las condiciones sociales y económicas de la población que las habita constituyen focos de degradación del Patrimonio.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Mejorar la calidad ambiental y de habitabilidad del Centro exige no solo una actuación decidida sobre los espacios libres sino también y principalmente sobre la vivienda antigua, en orden a su rehabilitación física y social, así como una labor coordinada y constante de revitalización de sus conjuntos arquitectónicos y monumentales, a través de intervenciones en las que además del mero mantenimiento de la edificación se incorporen políticas de implantación y desarrollo de nuevos usos.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE CORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Poner el Centro al servicio de los ciudadanos implica potenciar en él las funciones dotacionales de carácter público y privado, para convertir el Centro Histórico en un gran centro de servicios, así como mejorar la accesibilidad en los espacios libres existentes y propuestos.

Para la consecución progresiva de estos grandes objetivos se requiere, como se deduce de la lectura de las propuestas, la asunción por parte de la propia administración y de los agentes que intervienen en la producción de la Ciudad, de tres principios que se configuran como la base operativa de la estrategia del Plan Especial para el Centro.

- Un mayor protagonismo público -Ayuntamiento y Administración Autónoma- en relación a la rehabilitación del Patrimonio residencial y a la normalización del proceso constructivo de la Ciudad, tanto en su función gestora, de asesoramiento y ayuda al sector privado, como fundamentalmente en la de "motor" del cambio de actitud ante la rehabilitación y ante la intervención inmobiliaria en el Centro a través de la actuación directa en operaciones puntuales, de carácter piloto, orientadas a la producción de protección oficial o de vivienda tasada.

- Una atención preferente al Centro y, en general, a la terminación y recuperación de la ciudad consolidada frente a eventuales estrategias de favorecimiento de procesos expansivos para la creación de nueva ciudad.

- La austeridad urbana como base de actuación en la puesta en práctica de los objetivos de protección del patrimonio edificado y urbano, entendiendo ésta no solo como bien cultural-monumental sino también como bien económico-social.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



3. OBJETIVOS TEMATICOS.

3.1. En relación con el Sistema de Espacios Libres.

- Reordenar el el sistema de espacios libres, incorporando los espacios actualmente en desuso por su absoluta inadecuación física y formal e implementándolos con los espacios recuperados del cauce del río en el tramo entre puentes.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



- Sentar las bases para la creación de un cordón peatonal que ligue las plazas y principales monumentos de la ciudad, una vez que pueda resolverse los graves problemas de transporte que hacen del Centro Histórico un lugar de paso a nivel comarcal.
- Utilizar el sistema de espacios libres como sistema ordenador de la Ciudad y de su relación con el territorio en el que se asienta. Utilizar el sistema de espacio libres para mostrar y enaltecer las cualidades históricas, sociales y monumentales del Centro Histórico de Orihuela, asegurando a la vez su protección y pervivencia.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



3.2. En relación con el sistema de dotaciones y equipamientos

- Establecer los usos prioritarios que deben asentarse en los edificios monumentales del Centro en cumplimiento de las prescripciones establecidas en la Ley del Patrimonio Histórico Español.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



- Establecer las reservas necesarias para poder acometer la implantación de los nuevos usos que deben configurar el nuevo carácter dotacional del Centro Histórico.
- Incardinar el sistema de dotaciones con el sistema de espacios libres y el de la red viaria de forma que se facilite su mayor accesibilidad.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



3.3. En relación con la estrategia para la regulación de los usos.

- Favorecer la implantación de usos terciarios en los edificios catalogados, mediante una adecuada política-fiscal, limitando la utilización terciaria de los edificios renovados.

- Establecer los cauces normativos adecuados para que la permisividad terciaria que se plantea para el Centro Histórico no altere las condiciones ambientales ni de habitabilidad del resto del Centro.

- Regular la implantación de usos en las áreas de defensa de los Bienes de Interés Cultural.

- Permitir e incentivar la implantación de pequeños talleres artesanales que dinamicen la vida de las áreas más deprimidas del Centro Histórico.





3.4. En relación con la reestructuración de algunas piezas urbanas.

- Integrar dentro de la vida ciudadana suelos que actualmente no lo están.
- Recomponer el funcionamiento de la ciudad, procurando que el cauce del Río deje de ser una barrera y se convierta en un elemento de integración.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



- Favorecer e incentivar la rehabilitación de determinados enclaves urbanos, caracterizados por la presencia de patrimonio edificado de gran valor.



- Considerar la edificación de viviendas públicas como uno de los elementos que ha de dotar de mayor dinamismo urbano a la ciudad.





3.5. En relación con la protección del Patrimonio.

- Inclusión en el Inventario de Bienes de Interés Cultural de aquellos inmuebles o construcciones que por sus características artísticas, sociales o históricas cumplan con los requisitos establecidos por la Ley del Patrimonio Histórico Español.



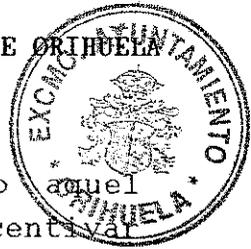
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



- Establecer una regulación Normativa del patrimonio que desincentive la renovación especulativa, adecuando la edificabilidad permitida a la capacidad de la trama urbana que la sustenta.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



- Establecer incrementos de edificabilidad en todo aquel Patrimonio Catalogado capaz de soportarlos, para incentivar su rehabilitación.
- Definir las áreas prioritarias de rehabilitación del patrimonio en cumplimiento de la Ley del Patrimonio Histórico Español y de las disposiciones reguladoras de las Ayudas a la Rehabilitación.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



- Garantizar el correcto conocimiento del subsuelo mediante la redacción de una ordenanza arqueológica.



Palacio de los Condes de la Granja.

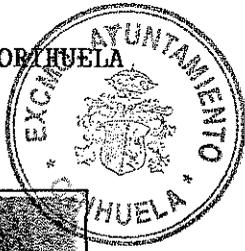
- Incoar expediente de B.I.C. para una serie de edificios que además de sus cualidades intrínsecas contribuyen de manera transcendental a definir la estructura del Centro Histórico de Orihuela.





Casa Museo de Miguel Hernández.





Resto de Muralla del siglo XI en el Monte San Miguel.



Resto de lienzo de Muralla en el Río Segura.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



4. LA ESTRATEGIA URBANA DEL PLAN.

La consecución de los grandes objetivos del Plan Especial -decidida e intencionadamente reservados a la actuación pública- y el logro de los restantes implica la definición de una clara estrategia de acción en el Centro Histórico.

El primer y principal aspecto de la estrategia es la existencia de una clara voluntad política de actuación en el Centro Histórico. La degradada situación, no por manida y reiterada menos real, que vive el Centro, independientemente de las causas que la hayan originado, implica la necesidad de una intervención pública decidida, espacializada y ejemplificadora.

La respuesta que ha tenido el Documento del Plan Especial en las instancias políticas decisorias (Ayuntamiento, Servicio Territorial de Vivienda de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, Dirección General de Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia) es lo suficientemente esperanzadora como para pensar que éste Documento va a servir para transformar -hacia una mayor actividad, una mayor riqueza patrimonial, un futuro más claro- el Centro Histórico, además de constituirse en el instrumento urbanístico que ordena o regula la actividad privada en determinada porción del suelo urbano de la Ciudad de Orihuela.

Como consecuencia de este primer aspecto de la estrategia se definen una serie de grandes operaciones (Entorno del Río, Palacio del Rey Teodomiro, La Sierra, etc.) de intervención pública que pretenden lograr la consecución de los objetivos enunciados con anterioridad y que por ello, son operaciones con carácter diferencial unas de otras.

Los problemas que presenta el Centro Histórico, si bien son comunes a los que presenta la mayoría de los cascos de ciudades españoles de tamaño semejante, tienen en las peculiaridades geográficas de Orihuela y en la dualidad Norte-Sur generada por el Segura elementos diferenciadores.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Así la presencia de población marginal no es uniforme, tampoco lo es el abandono poblacional, la riqueza patrimonial, el proceso de terciarización o el de transformación; quizá el único problema del Centro Histórico que podría ser enunciado de manera homogénea para todo el ámbito y aún, con reservas, es la falta de una actuación pública dignificadora de ese patrimonio histórico, social y, además, artístico que es la ciudad.

Y este segundo aspecto de la estrategia, la necesidad de intervenir diferencialmente en cada parte del Centro con medidas específicas por la dificultad del establecimiento de determinaciones genéricas hace que cobren gran importancia las medidas ligadas a la puesta en práctica del Plan, a su perfeccionamiento continuo a través de proyectos y ensayos. Así el Plan Especial conlleva la creación de un órgano gestor denominado, Sociedad del Centro Histórico de Orihuela, cuya finalidad es llevar a cabo la rehabilitación integrada del Centro Histórico. Este organismo contará con un brazo ejecutor denominado Oficina Municipal del Centro Histórico con competencias y capacidades suficientes como para desarrollar las tareas necesarias.

Por otra parte, las propuestas que, se describen y justifican en los apartados siguientes no pueden entenderse y menos aún llevarse a cabo como actuaciones independientes tal y como pudieran interpretarse tras una lectura sectorializada de los documentos del Plan.

Las grandes líneas temáticas que sirven para enunciarlas presentan en mayor o menor medida efectos cruzados de forma que la quiebra de alguna de ellas puede poner en peligro la realización de las restantes o producir efectos no deseados, contrarios a los objetivos básicos que dan lugar a la propuesta.

En ésta línea, se ha optado no solo por elaborar el preceptivo Estudio Económico-Financiero sino por incluir un Programa de Actuación que establezca plazos para cada operación urbanística que garanticen la consecución de los objetivos enunciados.



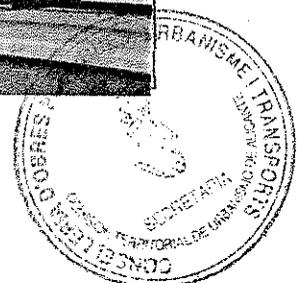
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Además y conforme con las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo 1/1992 se incluyen los plazos preceptivos en los que deberán acometerse las obras de construcción de nueva planta, y el desarrollo de las unidades de ejecución previstas en el Plan.

El tercer aspecto de la estrategia se plantea partiendo de la siguiente reflexión: si es obvia la fuerte conexión entre las propuestas ligadas a la catalogación de edificios y las medidas existentes o planteadas en relación a su necesaria rehabilitación, puede no resultar tan obvia la estrecha relación entre las propuestas de mejora y recuperación del sistema de espacios y la estrategia de usos por una parte o el alcance de las políticas de vivienda-construcción o rehabilitación por otra.

Así, una propuesta tan decidida en materia de espacios libres -propuesta que responde a la necesidad de resolver las pésimas condiciones ambientales y estanciales de calles y plazas-, como la que contiene el Plan implica la necesidad de redefinir el funcionamiento del sistema de espacios libres y en parte el funcionamiento del viario y debe suponer un incentivo de implantación a los usos más potentes, -terciario, vivienda de calidad-.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Siendo objetivo básico del Plan Especial el mantenimiento mejor el incremento, de la población residente, el Plan contemplará las medidas para que esta deseada implantación de usos potentes no se haga en contra de la escasa población residente sino que coadyuve a su mantenimiento.

Las mencionadas medidas normativas y de intervención deberán lograr los siguientes objetivos:

- Acotar en algunas zonas la expansión del sector terciario para evitar el conflicto con la residencia, especialmente en las zonas de Luis Rojas, San Agustín y límites del Bado.
- Establecer programas de actuación directa en materia de construcción y rehabilitación de vivienda.

Un cuarto aspecto de la estrategia es el que, haciendo referencia a lo legislado por la Ley del Patrimonio Histórico Español, art. 21.1, vincula la asignación de categoría de catalogación a los niveles de intervención. Esta clasificación de la edificación tradicional oriolana se hace teniendo en cuenta el tipo edificatorio, el estado de conservación en el momento de partida, el grado de uso de la edificación, la calidad arquitectónica del edificio, su localización urbanística y su singularidad dentro del conjunto del caserío.

Categoría de catalogación y nivel de intervención son, por tanto, medidas que se refuerzan y complementan mutuamente, para asignar al concepto de protección un carácter no solo cautelador o defensivo, sino fundamentalmente "positivo", de actuación, pública o privada y ello a través de una mayor tolerancia de obras (nuevas formas, soluciones materiales) y la habilitación de medidas (incentivos, apoyos, exenciones) de apoyo a la rehabilitación de modo que esta se configure como la mejor garantía de protección del patrimonio, en un proceso de efecto multiplicador. Todas estas medidas tiene su correspondiente asignación en el estudio económico-financiero del Plan Especial.

Garantizada la asunción pública y privada de este aspecto estratégico y su cumplimiento son de aplicación los siguientes criterios:



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



- La permanencia de edificación antigua en el Centro Histórico tiene un valor inestimable como testigo de lo que fue la ciudad a pesar de la deficiencia de su estado de conservación y calidad constructiva y de los presumiblemente elevados costes de rehabilitación.



Edificio incluido en la propuesta de Catálogo y derruido tras la presentación pública del Avance.



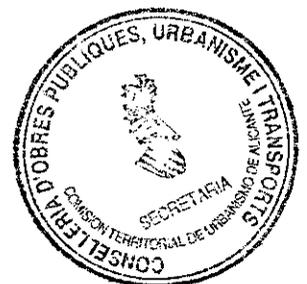
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



- Se asigna una "catalogación integral" reducida a piezas únicas o de una gran singularidad, obviamente no residenciales excepto en casos excepcionales; una mayor gama de niveles de "catalogación general" en cuanto que protege los elementos definitorios de los tipos arquitectónicos y una gama más reducida de catalogación "ambiental" por cuanto esta se entiende como sustitutiva de la anterior, una vez que analizados todos los criterios anteriormente mencionados, el edificio estudiado no parece apto para soportar una catalogación más exigente sin que se produzca una limitación singular, cuya consecuencia, en última instancia, sea el arruinamiento de la edificación.

Por estas razones y de cara a la rehabilitación de los tipos edificatorios que presentan mayores dificultades el esfuerzo de gestión y de ayuda por parte de la Administración Local y Autonómica será claro y constante.

No puede esperarse sólo de la iniciativa privada, al menos en el arranque del proceso, una solución de los complejos problemas de la rehabilitación sin recurrir a la demolición. Una solución que sea acorde con los objetivos enunciados (prioridad en la rehabilitación o sustitución parcial con respeto de la tipología primigenia), solo puede garantizarse mediante la ejemplificación de estas intervenciones por parte de la Administración para que sean analizadas, e imitadas por la iniciativa privada.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



5. LAS GRANDES OPERACIONES DEL PLAN.

Para la consecución de los grandes objetivos enunciados anteriormente el Plan Especial plantea siete grandes operaciones de carácter estratégico que definen la nueva actitud de la Administración ante el Centro Histórico.

Estas grandes operaciones son:

1. La reforma y rehabilitación de la manzana del Palacio de Rey Teodomiro.
2. La reordenación del cauce del Segura una vez realizada su canalización.
3. La construcción en el entorno de la plaza de las Salesas.
4. La construcción en el entorno de la Plaza de la Condesa de Vía Manuel.
5. La ubicación de un gran espacio público frente al Colegio de Santo Domingo.
6. La Reforma urbana de la infravivienda existente en contacto con la Sierra.

Estas operaciones comprenden cada una de ellas varios de los objetivos enunciados con anterioridad.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



5.1. La Reforma y Rehabilitación de la manzana del Palacio del Rey Teodomiro.

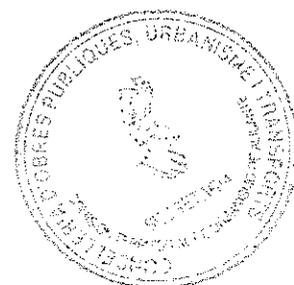
La manzana en la que está ubicado el Palacio del Rey Teodomiro (hasta hace muy poco tiempo, sede provisional de la importante biblioteca Fernando de Loaces) se sitúa en un estratégico lugar en la zona Norte del Centro Histórico en las proximidades del puente de Levante.

Está básicamente constituida por edificios tradicionales aunque cuenta con transformaciones importantes.

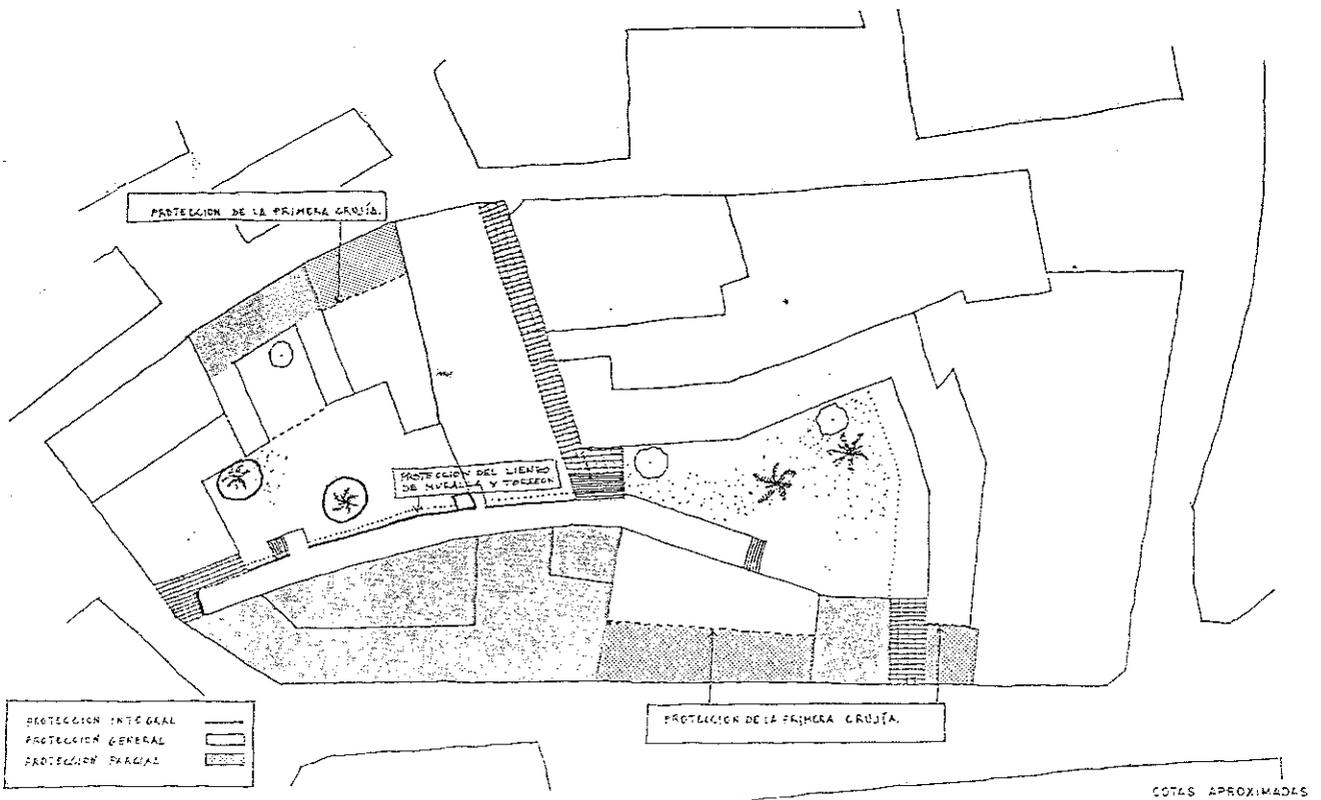
El interior de la manzana se articula a partir de la Acequia Vieja de Almoradí, trazada extramuros de la muralla del siglo IX.

Esta operación tiene como objetivos:

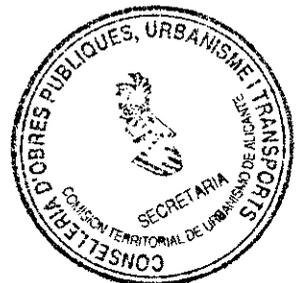
- Ordenar la construcción - protección - renovación de la edificación en el interior de la manzana respetando el trazado de la acequia, y los restos de muralla existentes.
- Definir los usos a implantar en la manzana -reutilización del Palacio del Rey Teodomiro, jardín público, etc.-.
- Establecer las relaciones de espacio interior con el resto del tejido urbano próximo, a través del acceso del edificio de Los Hostales.
- Rehabilitar un importante patrimonio edificado en una zona fuertemente presionada por la nueva edificación.
- Restaurar la imagen del origen de la ciudad a través de la nueva utilización del antiguo cauce de la Acequia Vieja de Almoradí y de la protección de las murallas.
- La realización de esta operación que se plantea de iniciativa municipal y gestionada por cooperación, supondrá la incorporación al sistema de Espacios Libres de la Ciudad de un jardín de 1.761 m².



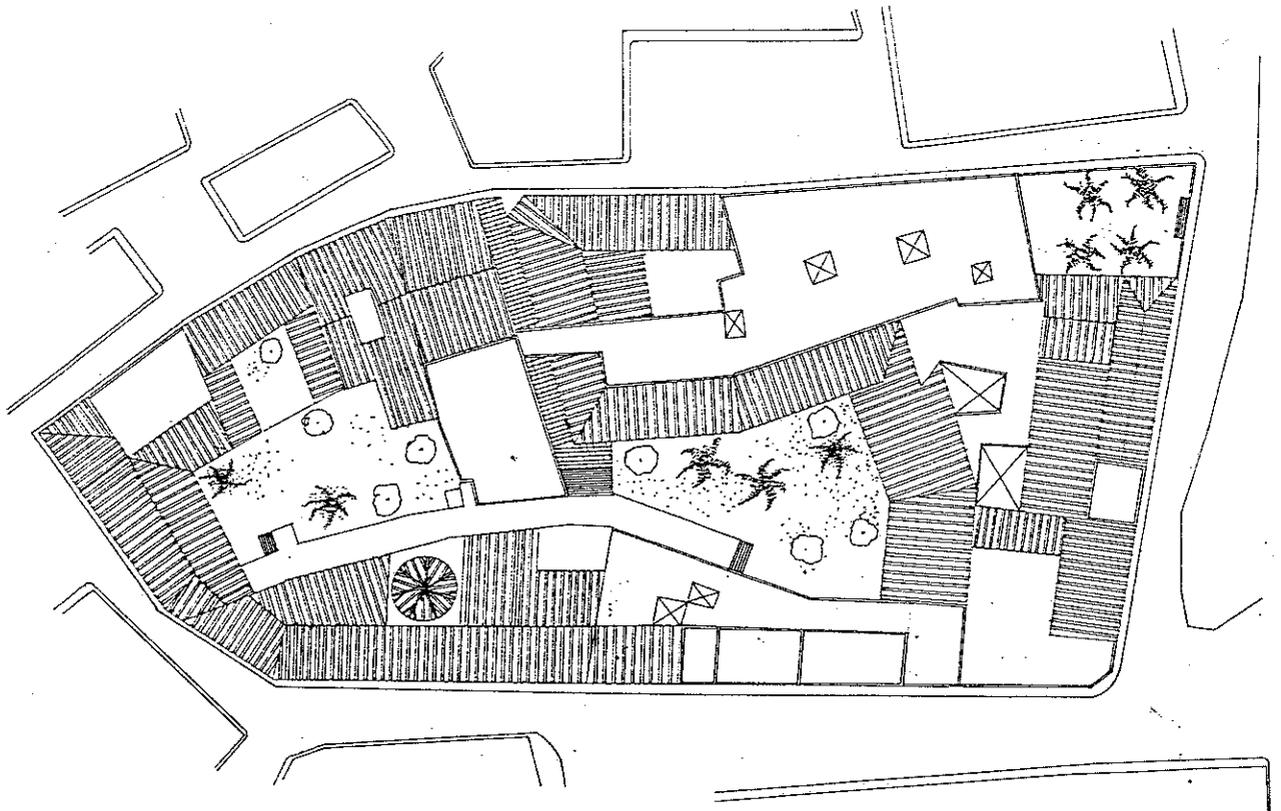
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Catalogación establecida por el Plan Especial en la manzana del Palacio del Rey Teodomiro.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



COTAS APROXIMADAS

Imagen final de la Reforma y Rehabilitación de la manzana del
Palacio del Rey Teodomiro.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



5.2. La reordenación del cauce del Segura una vez realizada su canalización, y la incorporación de las actuales terrazas al Sistema de Espacios Libres del Centro Histórico.

El Segura genera diversas situaciones urbanas a su paso por el Centro Histórico; el gran vacío de la zona de los azudes en las cercanías del Puente de Levante, el ámbito monumental definido por las traseras del Palacio Episcopal con el fondo de la torre de la Catedral, la zona más urbana delimitada por las traseras de las calles Luis Rojas y del Río y el área en la que la ciudad se reduce a la orilla izquierda y ésta se define con vivienda de muy reducida calidad.

Para cada una de estas diversas situaciones el Plan Especial propone distintas soluciones elaboradas teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- No modificar el comportamiento hidráulico de la zona del cauce sobre la que se actúe.
- No modificar el carácter urbano de la fachada del río, mejorando su estado.

La Sociedad del Centro Histórico de Orihuela tendrá entre sus funciones el control del comportamiento de las cimentaciones de los edificios situados en el Norte del Río.

El Proyecto de encauzamiento del Río Segura contempla la construcción de drenajes que recojan las aguas subterráneas. La Sociedad del Centro Histórico se encargará del mantenimiento de estos drenajes instando a la Administración Local y Regional la realización de las obras complementarias a que hubiere lugar.

La reordenación que el Plan Especial plantea para el cauce del Río tiene en cuenta estas características y se traduce en el desarrollo de varias Unidades de Ejecución de iniciativa municipal y privada que deberán contar para su financiación inicial con la previsión de obras de urbanización que contiene el Proyecto de Encauzamiento, y con las aportaciones de las Consellerías de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y la de Cultura, Educación y Ciencia.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIOLETA
MEMORIA DE ORDENACION



La necesaria modificación del trazado del cauce del río, motivada por la imposibilidad física para construir el vaso en el tramo entre puentes ha obligado a expropiar toda la manzana de edificio con frente a la calle Sor Patrocinio Vives en la margen derecha y además a expropiar una serie de edificios en la calle del Río en la margen izquierda.

En las reuniones de seguimiento y elaboración del Plan Especial se planteó la posibilidad de reedificar el caserío derribado una vez finalizada la obra de encauzamiento.

La situación creada por el nuevo vaso del cauce es muy distinta según se analice la margen izquierda o derecha. En la margen izquierda la fachada de la ciudad histórica sigue conformando una especial y singular relación con el Segura sólo modificada en parte en el ámbito concreto del antiguo Molino de Cox. Para esta fachada, el Plan Especial propone la simple definición de un buen pretil que corone el cajero del cauce y que sirva de zócalo moderno a todos los edificios cuya fachada principal es la calle Mayor. Algo distinto deberá ser el tratamiento urbanizador en las inmediaciones del Molino donde deberán resolverse los accesos del aparcamiento subterráneo que pretende construir el Ayuntamiento en los terrenos recuperados al cauce.

En la margen derecha, la situación es distinta. La desaparición de la manzana de Sor Patrocinio Vives debe ser definitiva. No tiene sentido reedificar manteniendo un nivel de escasos 6 metros ni realizar edificios de 2 plantas y 8 metros de crujía para formalizar la fachada al Río. Hay una oportunidad de conectar paralelamente ambos puentes que debe ser aprovechada.

Quizá esta actuación en el corazón del Centro Histórico sirva para devolver a los Oriolanos la pasión por su ciudad.

Más abajo sobre el antiguo Molino de Roca y el cine Riacho vuelve a surgir la necesidad de construir nueva edificación de forma que se configure una nueva fachada al Río.

La corporación municipal debe ser muy consciente de la importancia que van a tener esos edificios en la definición de la Ciudad.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Todo el ámbito del cauce entre puentes se convierte en enorme área de oportunidad en la que se debería actuar decididamente, promoviendo una actuación integrada y no subdividiendo este importante conjunto en pequeños lotes a disposición de sus legítimos propietarios.

5.2.1. AMBITO ENTRE PUENTES.

Con el desarrollo de las Unidades de Ejecución 4, 9, 10.1, 10.2 y 11 se consigue la obtención de 9.660 m² de zona verde que se incorporan al sistema de espacios libres de la Ciudad.

En ambas márgenes existe la posibilidad de albergar aparcamientos considerándose más adecuado el plantearlo en la margen derecha por la mayor facilidad que tendrían los accesos.

Como elemento formal estructurante de este espacio libre se podrá considerar la posibilidad de construir una parcela sobre el Segura que rememore la traza de los azudes.

Para formalizar el conjunto de la actuación se redactará un Proyecto de Urbanización único que deberá evaluar y resolver acerca de todas las orientaciones expresadas en esta Memoria.

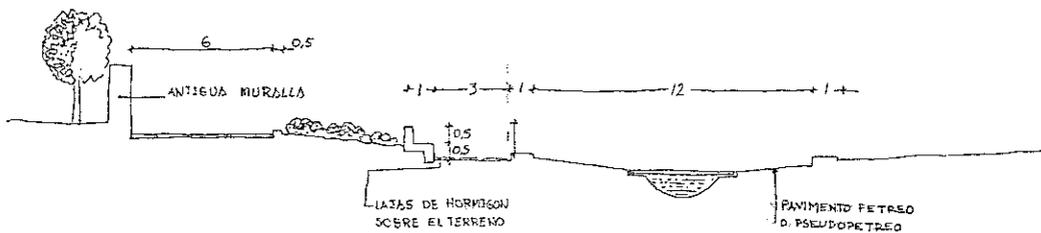
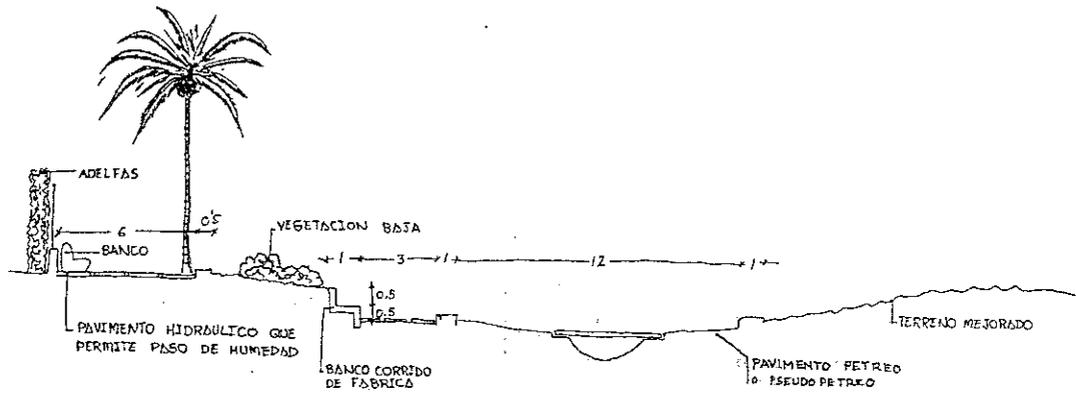
5.2.2. EL RIO.

La segunda operación denominada El Río propone simplemente el tratamiento de los escasos metros de pasillo que quedan entre las fachadas traseras de las calles Luis Rojas y el Río. Este tratamiento se diferencia en función de las distintas situaciones urbanas, proponiendo solamente la plantación de especies arbóreas en los tramos en los que la relación río-ciudad se articula a través de espacios libres.

De igual forma hay un tratamiento específico que regula la solución a adoptar en el caso de existencia de restos de la antigua muralla de la ciudad.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



SECCIONES TIPO AMBITO C.

Sección propuesta por el Plan Especial en los distintos tramos de ámbito denominado "El Río".





5.2.3. EL RIO-TORRE DE EMBERGONES.

La tercera operación denominada Torre de Emburgoñes (desarrollada por la Unidad de Ejecución 2) establece una solución para incorporar el antiguo cubo de la muralla (que constituye el resto más identificable del antiguo amurallamiento y para el que se propone la declaración de Bien de Interés Cultural) al espacio libre del río.

Así, además de servir de cabecera a la relación Río Segura-Centro Histórico, se conecta un importante espacio libre de nueva creación con la calle del Hospital-Plaza de Monserrate a través de la calle de Ros.

Esta intervención debe incluir además de la consolidación del torreón, la realización de una prospección arqueológica y debe ser financiada, lógicamente, por la Dirección General de Patrimonio Artístico y el Ayuntamiento.





5.3. La construcción en el entorno de la Plaza de las Salesas
La construcción en el entorno de la Plaza de la Condesa
de Vía Manuel.

Estas dos importantes intervenciones, de características urbanas muy semejantes tienen como objetivo prioritario la construcción de los solares y vacíos existentes y la adaptación de los espacios libres a la edificación que les rodea.

Ambas áreas están marcadas por la presencia de muy importantes edificios, la Iglesia de las Santas Justa y Rufina (BIC desde 1971) y la Iglesia y Convento de las Salesas en el caso de la Plaza de Las Salesas y el Palacio de los Condes de la Granja (Edificio para el que el Plan Especial propone su declaración como BIC) en el caso de la Plaza de la Condesa de Vía Manuel.

Dada la importancia cultural, histórica y artística de ambos entornos se hace precisa la aplicación rigurosa y exhaustiva de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

5.3.1. LA PLAZA DE LAS SALESAS.

Desarrollada su ordenación por Actuación Directa, se recupera la antigua alineación de la Plaza de las Salesas, restableciendo las perspectivas tradicionales, y manteniendo la relación existente entre el espacio urbano y las coronaciones de la Iglesia de las Santas Justa y Rufina y reordenando de nuevo la plaza en relación a la Iglesia de las Salesas.

La relación entre los muros laterales de la Iglesia y la nueva edificación se resuelve mediante la implantación de unos espacios libres privados (no patios) que articulan la solución de continuidad.

Al otro lado de la Plaza de Las Salesas, se modifica la alineación del callejón de Togores creando un nuevo espacio libre de dimensiones parecidas a la Plaza de Las Salesas. La pavimentación de este espacio recuperará, al menos formalmente, la traza de la antigua alineación.



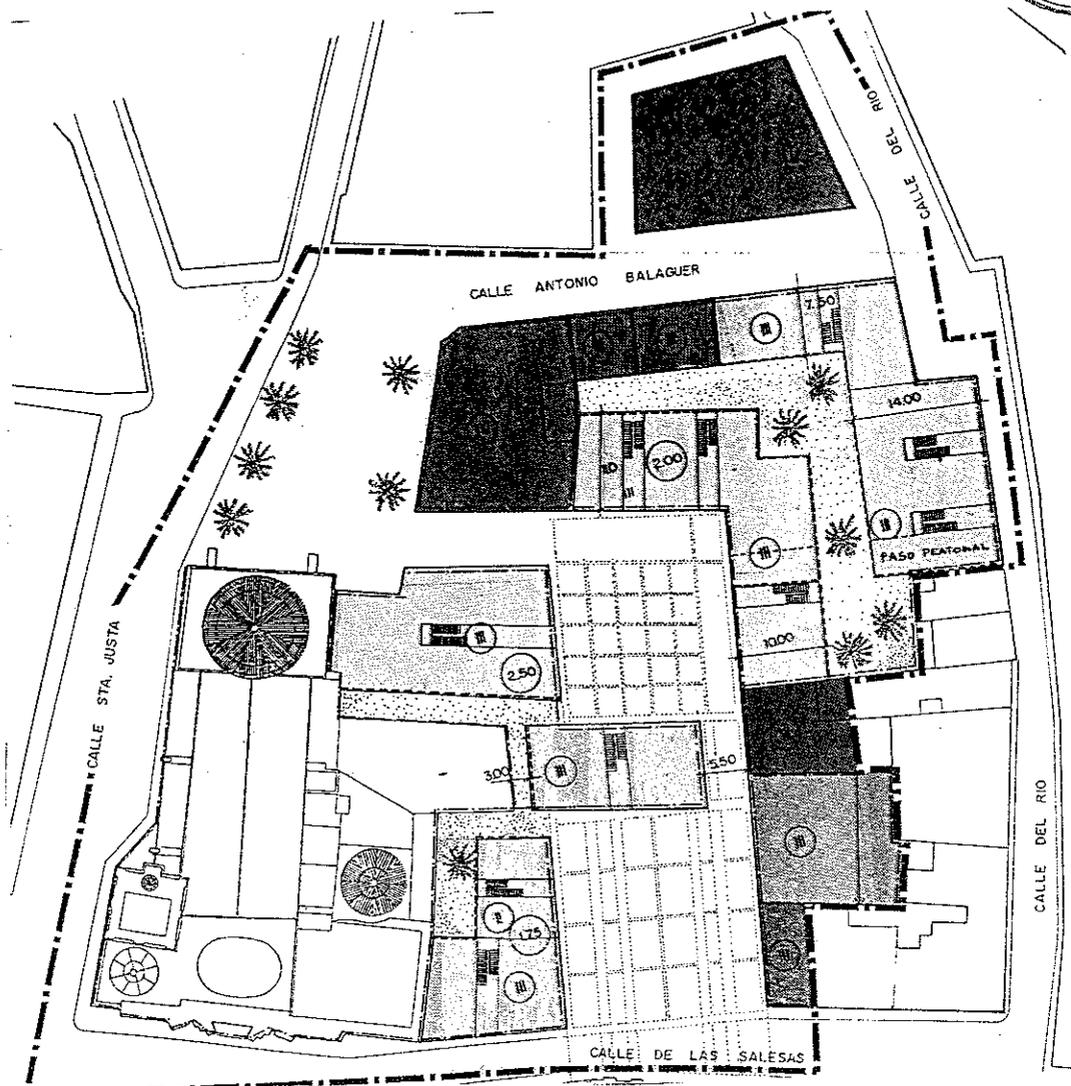


El planteamiento de esta operación implica también la extensión de la actividad constructora al solar de la antigua Casa del Paso. Este solar se edifica dejando en su interior un área ajardinada de carácter lineal con anchos variables, se mantendrá la tradicional servidumbre de paso con lo que se garantiza una mejor conservación del espacio interior y se crea una buena alternativa peatonal para acceso al Ayuntamiento desde el puente de Levante.

Esta intervención supone la construcción de cerca de 4.500 m² y la incorporación de la nueva Plaza de la Fruta al espacio público. El tratamiento de la zona deberá dar prioridad al peatón sin impedir el acceso a coches ni el abastecimiento de los comercios.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION

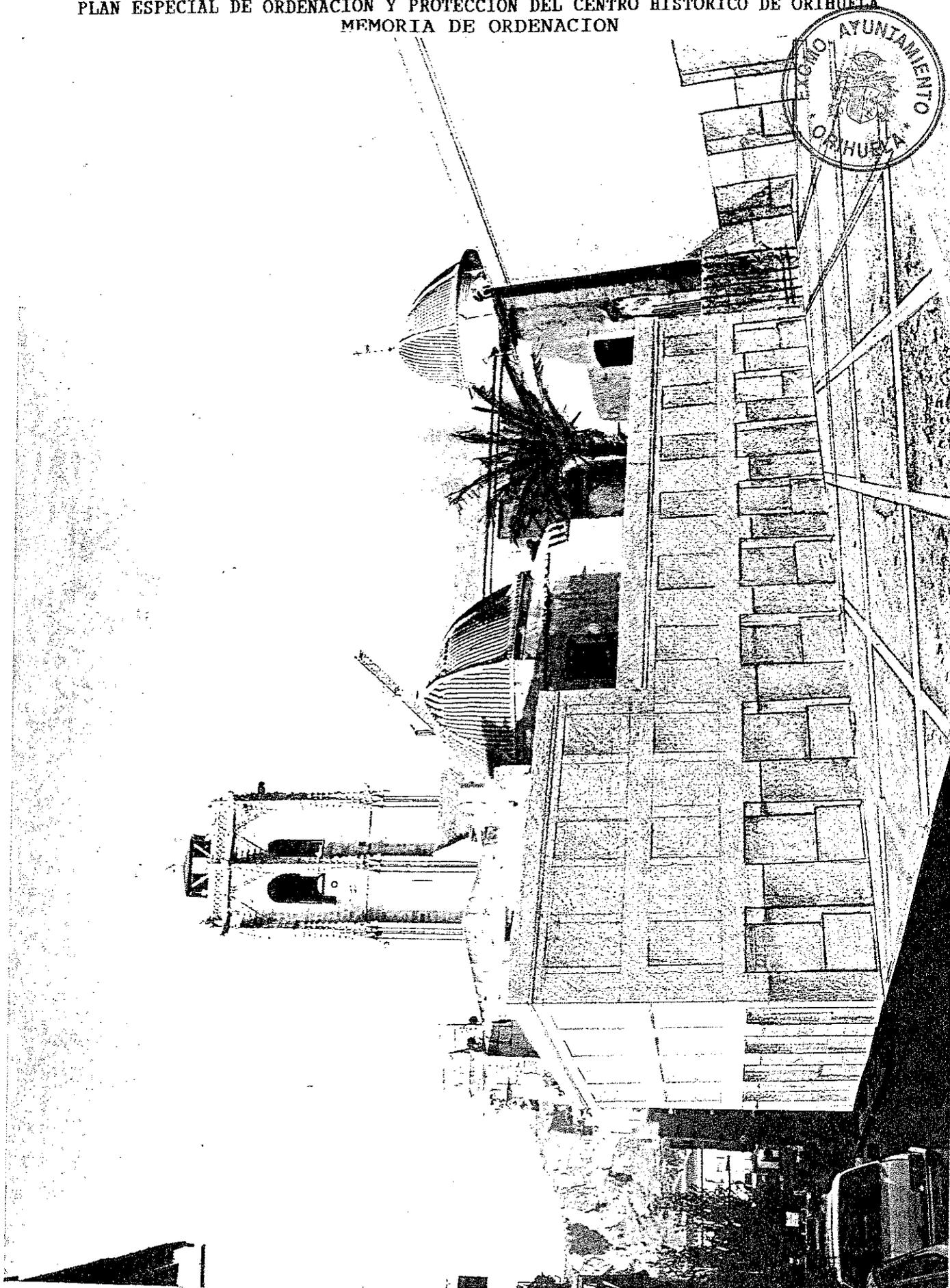


-  EDIFICIOS A MANTENER
-  EDIFICIOS A RENOVAR
-  NUEVA EDIFICACION
-  JARDIN PRIVADO
-  ALINEACION VINCULANTE
-  ALINEACION SUGERIDA
-  LIMITE PARCELA
-  NUMERO ALTURAS
-  EDIFICABILIDAD m²/m²

Ordenación de la Plaza de las Salesas.



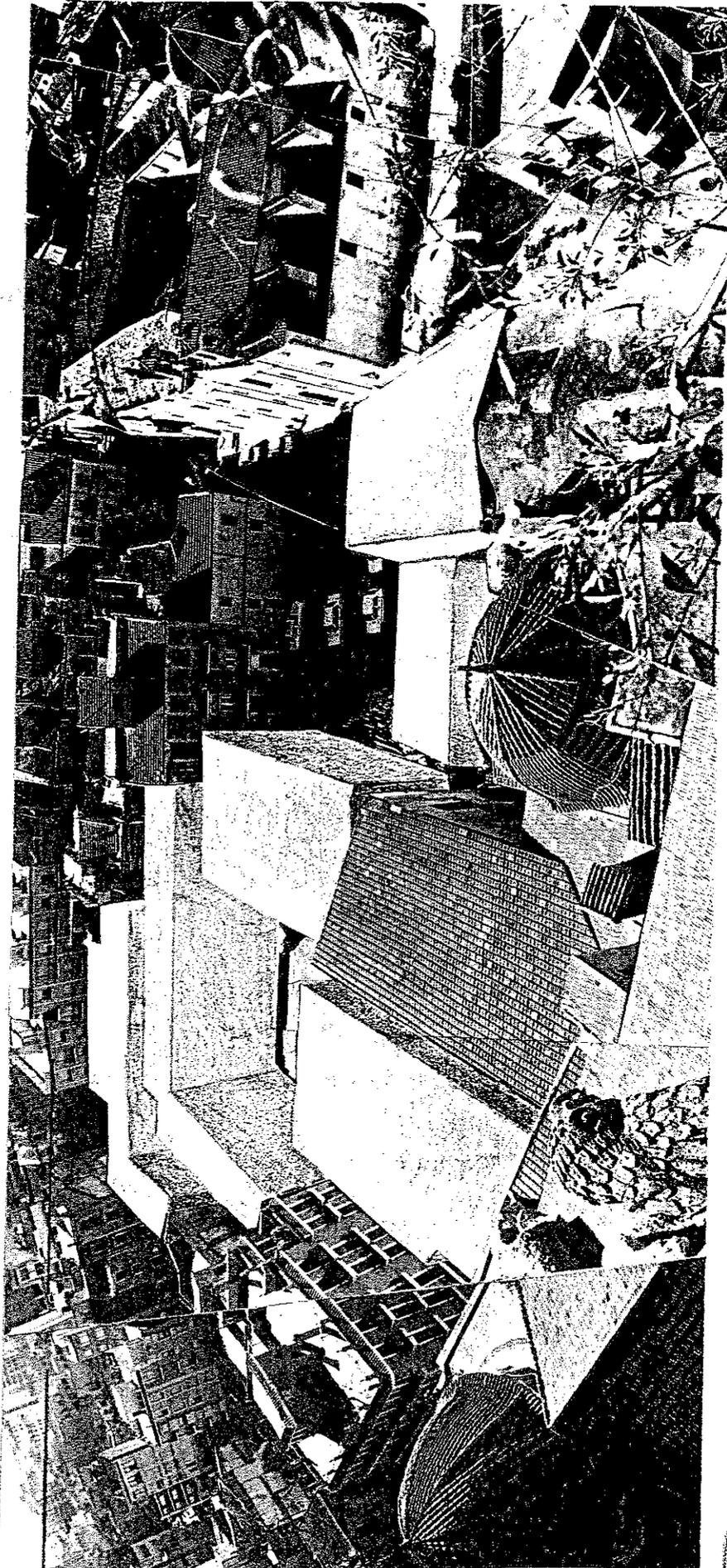
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Fotomontaje de la ordenación de la Plaza de las Salinas



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Fotomontaje de las propuestas para las plazas de las Salesas y de la Fruta.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



5.3.2. LA PLAZA DE LA CONDESA DE VIA MANUEL.

Se desarrolla su ordenación en la Unidad de Ejecución 5.

El objetivo básico de esta intervención es reinsertar este espacio público dentro de la estructura urbana de la ciudad, transformando la morfología tradicional de la plaza.

El cambio de alineaciones sufrido por la Plaza de la Condesa de Vía Manuel desde la propuesta del Avance se debe a la enorme presión municipal ejercida sobre la Dirección General de Patrimonio Artístico. En cualquier caso, el tratamiento del espacio público será controlado por la Dirección General de Patrimonio Artístico (tanto en este caso como en el resto de entornos de Bienes de Interés Cultural).

Además se realiza una pequeña rectificación de la alineación de la calle de Las Flores en su unión con la calle Dr. Sarget, aumentando la distancia entre la edificación hasta 4 m.

La existencia de numerosas propiedades municipales en esta área permite aconsejar una gestión por cooperación, vinculada a una iniciativa pública de desarrollo que deberá ser municipal. El Ayuntamiento deberá decidir si enajena el suelo residencial para vivienda libre o lo cede a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda para la construcción de viviendas de precio tasado.

El tratamiento del espacio público de la plaza resultante pasa por dedicar este espacio a uso prioritario del peatón, por reflejar en el pavimento el orden compositivo de la fachada del Palacio y por la demolición de la farola-banco existente.

Para el Palacio de Conde de la Granja se solicita la incoacción de la Declaración de Bien de Interés Cultural y se recomienda a sus propietarios la solicitud de un anticipo reintegrable destinado a su restauración conforme al Art. 36 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Para la realización de la pavimentación de la Plaza, Ayuntamiento contará con la colaboración financiera y técnica de la Dirección General del Patrimonio.

5.4. La ubicación de un gran espacio público frente al colegio de Santo Domingo.

La necesidad de recuperar en parte la visión del Colegio de Santo Domingo, como primer monumento que percibe el visitante del Centro Histórico de Orihuela en un entorno en el que la actuación inmobiliaria ha sido traumática con la Ciudad Histórica, determina la previsión de acción por parte del Plan Especial.

Los objetivos básicos que pretende esta intervención son:

- Mostrar al Paseo de García Rogel la fachada Este del Convento implantando un importante espacio libre alrededor de 1.500 m² de superficie.

La actuación municipal realizada en 1991 en el entorno de la Puerta de la Olma se incorpora al Plan Especial como un hecho consumado.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



- Modificar el actual aspecto de la calle Adolfo Clavarana para adecuarlo a la presencia del Convento rediseñando su acera, cambiando la iluminación, manteniendo el aparcamiento y dotando a toda la calzada de un pavimento diferenciado (adoquinado o similar) que señale la importancia del Convento.

La reurbanización y adecuación de la calle Adolfo Clavarana es objeto en el documento de Programa Económico Financiero de un tratamiento conjunto con otros ámbitos del Plan Especial.

Las intervenciones en el entorno del Colegio de Santo Domingo se complementan con la ubicación de un espacio libre de uso público que rodee el lateral Oeste de la Iglesia del Colegio.

Hoy este espacio es un gran vacío creado tras el derribo injustificado del edificio que colindaba con el Colegio.

El Plan propone la construcción en el solar de un edificio de viviendas de características formales semejantes al existente y la creación de un espacio libre de cerca de 1.341 m² que resuelva la conexión con el Colegio (Unidad de Ejecución 19), además de permitir la visión tradicional que se tiene desde la Casa Museo de Miguel Hernández.

La actuación municipal realizada en 1991 en el entorno de la Puerta de la Olma se incorpora al Plan Especial como un hecho consumado.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



5.6. La reforma urbana de la infravivienda existente en contacto con la sierra.

Es la operación menos vistosa de esta serie de actuaciones propuestas para reestructurar el Centro Histórico pero es, sin lugar a dudas, socialmente, la más importante. Se trata no solo de eliminar una situación extraña que está generando la expulsión de la población menos favorecida del Centro, sino de modificar la relación espacial de la ciudad con el monte de San Miguel y de mostrar como es posible la construcción de vivienda digna en situaciones difíciles.

Esta operación -conjunto de operaciones- de reforma urbana que deberá ser financiada entre el Ayuntamiento (obtención de suelo) y Dirección General de Arquitectura y Vivienda (edificación y urbanización), sirve para pulsar la voluntad política de transformación del Centro Histórico. Si estas operaciones se realizan tendrán un indudable papel vitalizador y ejemplificador de intervención en el conjunto del Centro Histórico.

El conjunto de operaciones se desgrana en varias Unidades de Ejecución 1, 12, 14 y 18 en las que iniciativa de acción se propone sea siempre pública y el sistema de actuación Expropiación.

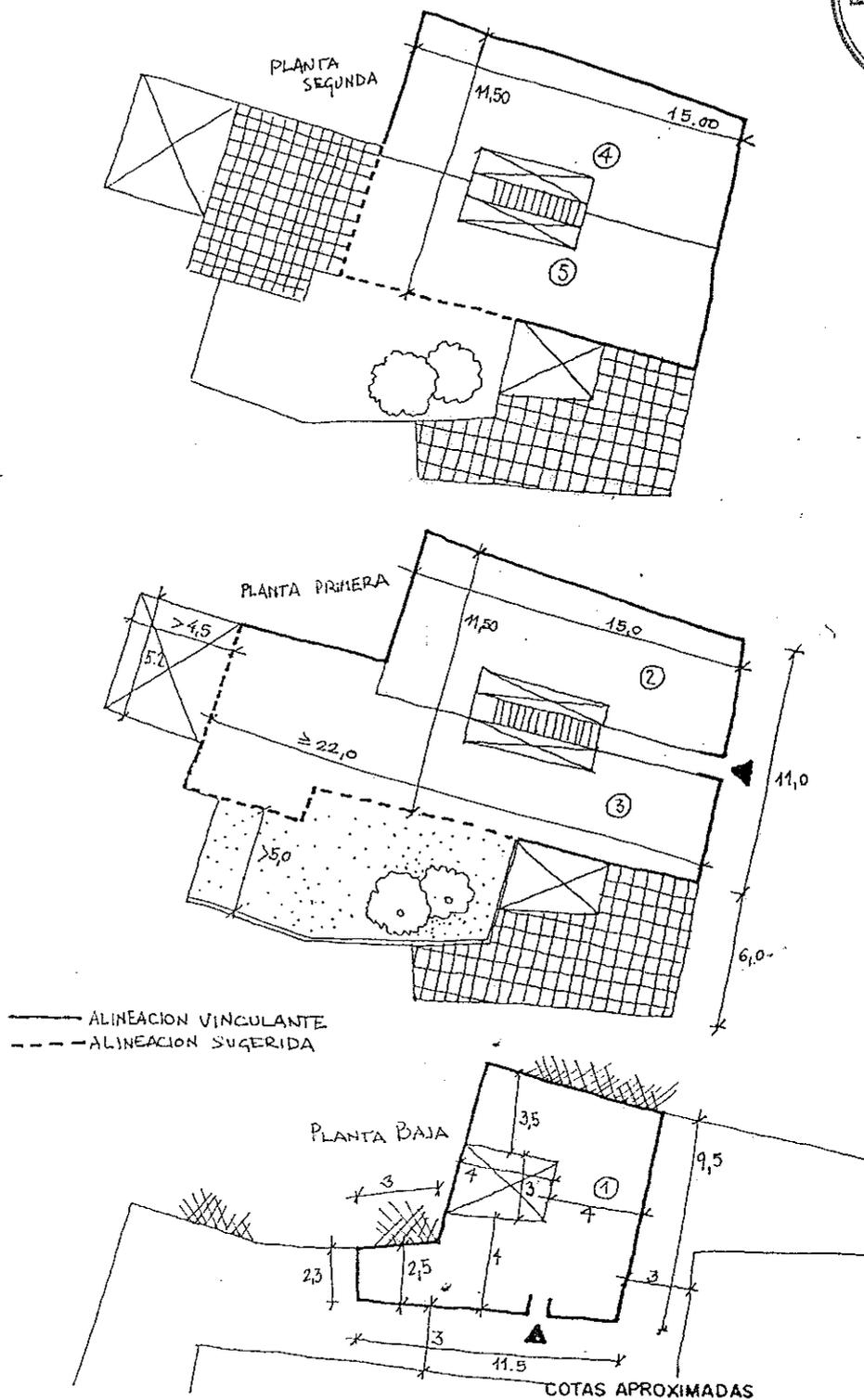
El diseño que se plantea consolida la característica unifamiliar de la mayor parte de las viviendas existentes; dota a la inmensa mayoría las nuevas viviendas de patios de parcela de dimensiones importantes (entre 15 y 20 m²) e implanta espacios libres públicos entre el borde de la edificación y el Monte.

Para ello se han modificado alineaciones con el fin de permitir el acceso de vehículos de emergencia.

Estas operaciones se complementa con otra de iniciativa privada (Unidad de Ejecución 19) en la que se somete el ámbito a una pequeña rectificación de alineaciones, dirigida a mejorar la accesibilidad a estas zonas de Sierra desde el viario estructurante del Centro Histórico.



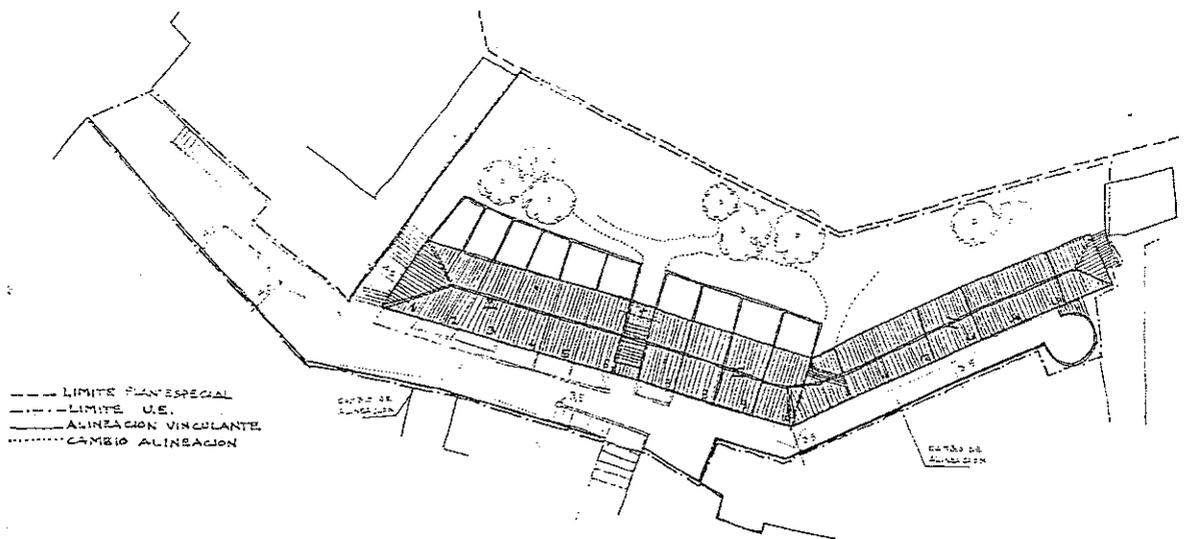
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Ordenación de la actuación "La Sierra I".
Entorno de la calle de La Torreta.



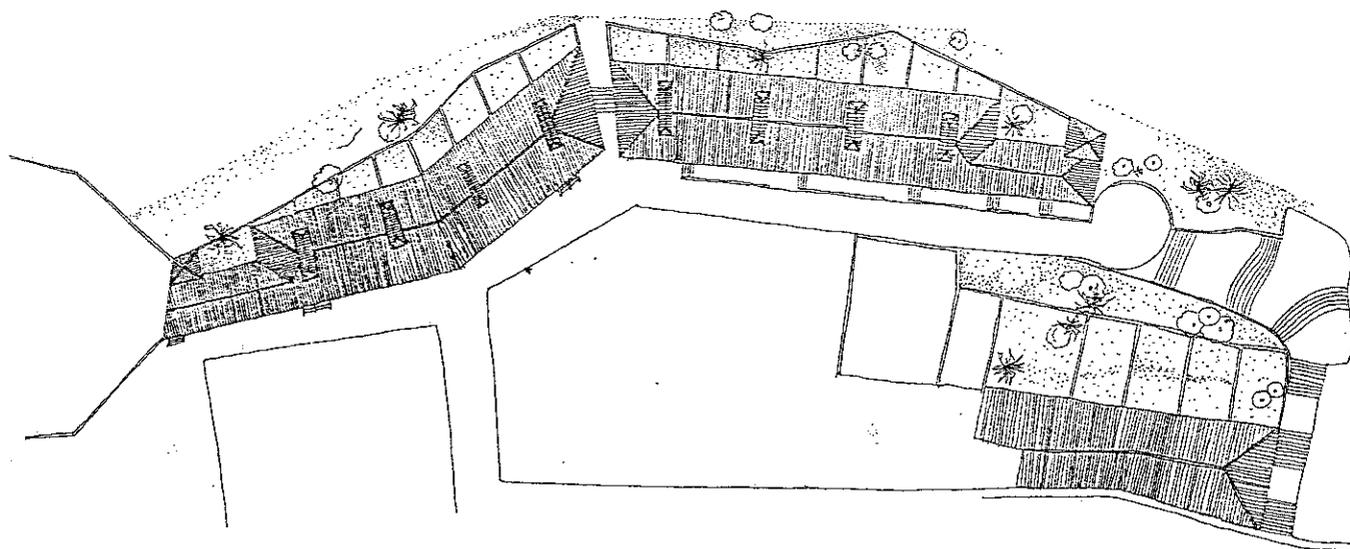
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Ordenación de la actuación "La Sierra II".
Entorno de la calle Subida a San Miguel.



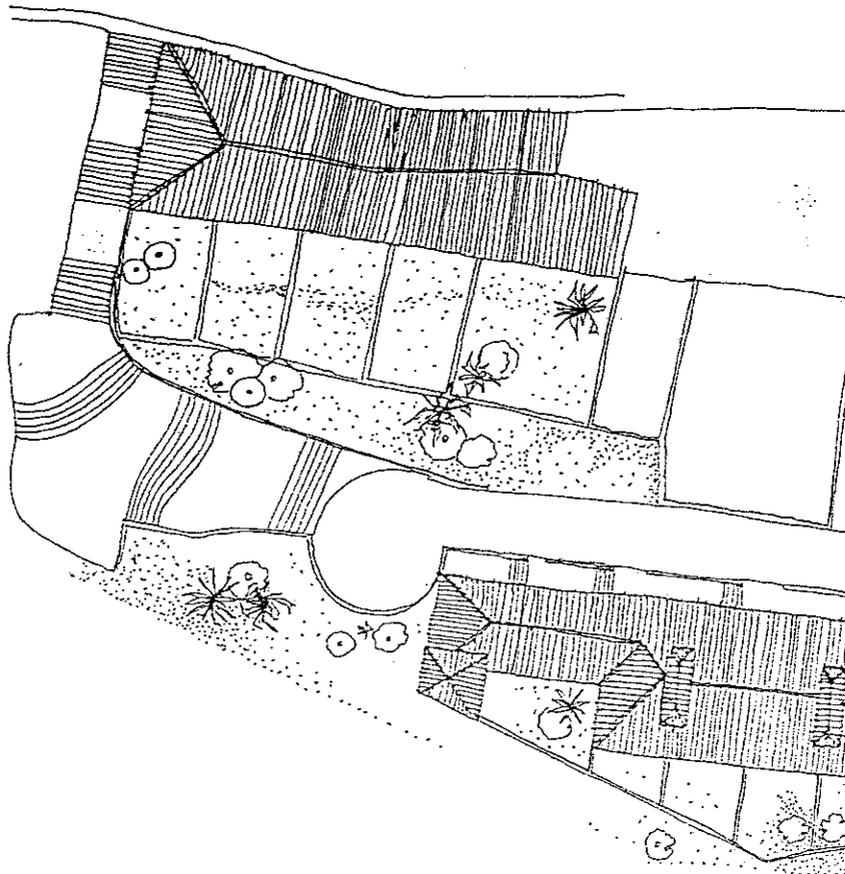
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Ordenación de la actuación "La Sierra III".
Entorno de la calle de San Antonio.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Ordenación de la Unidad de Ejecución 19.
Entorno de la calle de Barrionuevo.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL

La nueva Ley 16/85 sobre el Patrimonio Histórico Español es clara en la definición de los criterios urbanísticos con los que deben ser redactados los Planes Especiales de Cascos Históricos.

Así, no solo regula el régimen urbanístico aplicable a los Cascos, con anterioridad y posterioridad de aprobación de los planes, sino que reserva la tutela de la Administración competente en temas patrimoniales para los denominados "entornos" de los Bienes de Interés Cultural y llega incluso a establecer determinaciones urbanísticas propias, en aplicación genérica de la Ley del Suelo, de la autonomía municipal (asignación de usos públicos, mantenimiento de la edificación, conservación de la trama urbana, etc).

El Plan Especial es, debido a su origen -encargo del organismo de la Generalitat Valenciana competente en la administración del Patrimonio Histórico- y a su finalidad, la ordenación y protección del Centro Histórico de Orihuela, escrupulosamente respetuoso con el espíritu de la Ley.

6.1. En relación con la regulación de los bienes inmuebles de interés cultural.

La Ley establece que las condiciones que debe tener un Inmueble para ser considerado B.I.C. en su acepción Monumento han de ser de orden histórico, artístico, científico o social (Art. 15). Está claro que los actuales Monumentos declarados dentro del Centro Histórico de Orihuela pertenecen a la categoría de monumento artístico, o a lo sumo artístico-histórico.

El Plan Especial quiere ir más allá, completando el censo de Bienes de Interés Cultural dentro del Centro Histórico. Esta completación tiene también un carácter estratégico, puesto que de esa forma concurrirán más fácilmente los apoyos financieros de la Dirección General de Patrimonio Cultural.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



La aprobación del Plan Especial conllevará la incoación de expediente de Declaración de B.I.C. para los siguientes inmuebles:

- Por razones de carácter social:
 - Casa-Museo de Miguel Hernández incluyendo el patio-corrал.
- Por razones de carácter histórico:
 - Cubos de la muralla en las inmediaciones de la calle de la Gloria.
 - Restos de lienzo de muralla junto al Río (Torre de Embergoñes).
 - Restos de lienzo de muralla a la calle Subida de San Miguel.
 - Torreón de la calle de la Torreta.
 - Restos amurallados de la manzana del Palacio del Rey Teodomiro.
- Por razones de carácter artístico-urbanístico:
 - Palacio del Conde de la Granja.
 - Palacio del Marqués de Rafal.

Para todos estos nuevos B.I.C. así como para los ya Declarados (Iglesia de Santiago, Iglesia de las Santas Justa y Rufina, Iglesia Catedral de San Salvador, Palacio Episcopal y Colegio de Santo Domingo) el Plan Especial establece el "entorno" correspondiente.

Los criterios que se han tenido en cuenta para la definición de los "entornos" son los siguientes:

- 1.- Relación con el B.I.C.
- 2.- Tipología arquitectónica.
- 3.- Estado de conservación de la edificación.
- 4.- Uso del inmueble.
- 5.- Oportunidad de acción.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



6.2. En relación con la asignación de usos.

El Art. 20.3 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español establece que el Plan asignará para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello.

Así el Plan propone un uso de espacio libre de uso público para los restos y entornos de murallas; para el Palacio Episcopal la creación del Museo Diocesano con traslado de los fondos que actualmente se conservan en el Museo de la Catedral y para el resto de inmuebles B.I.C., la consolidación del actual uso, ya que se considera o bien que es el primigénio del edificio o que éste se adecua perfectamente a sus características físicas.

6.3. Las áreas de rehabilitación preferentes.

Dadas las características homogéneas de todo el ámbito del Plan Especial en cuanto a los niveles de transformación, sustitución y abandono se establece una única Area de Rehabilitación Integrada comprensiva de todo el Centro Histórico a efectos del cumplimiento del artículo 20.2 de la Ley del Patrimonio y de las disposiciones contenidas en los Reales Decretos Reguladores de Ayudas a la Rehabilitación, en las disposiciones de la Generalitat Valenciana sobre financiación de la rehabilitación y en los Planes de la Vivienda del M.O.P.U. de Regulación de Ayudas a la Rehabilitación.

6.4. En relación con las demás consideraciones urbanísticas de la Ley.

En relación con el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del Centro Histórico, con la sustitución de inmuebles, con las directrices de catalogación y de intervención que regula la Ley y con el resto de las disposiciones urbanísticas contenidas en los artículos 14 a 25 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, el Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela no solo los ha asumido sino que ha hecho de la mayor parte de ellos criterios y objetivos de su desarrollo.





9.5.5. LOCALIZACION URBANISTICA.

Con el objeto de evaluar el papel que juega la edificación tradicional en la definición del tejido urbano y en la conformación de la escena urbana, se establece este criterio que pretende reforzar las garantías de permanencia de determinada edificación con localizaciones urbanísticas significadas.

Así se establecen los siguientes tipos de localizaciones urbanísticas: Singular o Muy buena, buena o en definición de la trama, indiferenciada, mala y muy mala.

Por localización singular se entiende aquella en que cualquier edificio tradicional por estar donde está, define un espacio urbano, cierra una perspectiva y recuerda, por tanto, la imagen de una Ciudad prácticamente desaparecida. La asignación de la localización singular se reserva a aquellos edificios situados en ámbitos conformadores de la estructura urbana del Centro.

Por localización buena o en definición de la trama se aplica a los edificios tradicionales que cumplen con las premisas establecidas en el apartado anterior, pero que están situadas en ámbitos no vinculados con la estructura urbana del Centro.

La localización indiferente es la de aquel edificio tradicional que, independientemente de sus cualidades intrínsecas, puede localizarse en un punto u otro no ya de la Ciudad, pero sí por lo menos en un cierto entorno y que contribuye a su definición en la medida en que lo hace su aspecto exterior y las actividades que en él se produzcan.

La localización mala es la de aquellos edificios situados en calles o ámbitos inadecuados para el desarrollo urbano, o en ambientes marginados en los que el tejido urbano que les rodea impide su integración.





La localización muy mala es la de aquellos edificios que además de sufrir las condiciones anteriores pertenecen a ámbitos en los que el acceso peatonal es complicado y tortuoso.

9.5.5.1. Aplicación del criterio "Localización urbanística".

Como el fin de este criterio es facilitar la conservación, haciendo mas importantes las ayudas a la protección-intervención en aquellas situaciones urbanas más comprometidas, el establecimiento de aplicaciones preferentes es relativamente sencillo.

Respecto al estado de conservación: En situaciones singulares será preferente sobre estado muy deficiente. En el resto de situaciones no influirá.

Respecto al resto de criterios, la localización urbanística se considera independiente.

Cuando sean varias edificaciones contiguas las que adquieran el papel de definidoras de la trama urbana, deben ser objeto de una intervención que, independientemente de las categorías que comprenda, esté afectada por un control administrativo importante que encamine ese área hacia la mejor y más respetuosa solución posible con las preexistencias históricas y la tradición urbana.

9.5.6. USO.

El objeto de este criterio es ligar la categoría de protección-intervención que se asigna a cada edificio con el nivel y cualidad del uso actual.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE OPIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Se trata, por tanto, de favorecer a través de medidas que se establecen en el Plan Especial la permanencia y reinstalación del uso residencial principalmente y de las actividades tradicionales y productivas, y hasta las de carácter terciario que han permitido o contribuido en una u otra medida, por lo menos, a la supervivencia física de la edificación.

La estrategia persigue dar la mayor cantidad posible de ayudas a aquellos edificios ocupados por la población o actividades menos solventes y facilitar la intervención sobre los edificios ocupados para procurar su acondicionamiento.

Si ya el Avance del Plan Especial estimaba como imprescindible el derecho de retorno de los actuales habitantes, el nuevo Texto Refundido sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1992, Disposiciones Adicionales) da carácter legal al Derecho de Retorno.

9.6. Asignación de niveles de catalogación-tipos de intervención.

Como resultado de la aplicación de los niveles de catalogación-tipos de intervención a la edificación tradicional de la Ciudad se ha elaborado una propuesta que recoge dicha asignación para todo el Centro Histórico de la ciudad.

Esta asignación se ha realizado parcela a parcela, sin perjuicio de aplicar dos o más categorías de intervención o partes diferenciadas de un mismo edificio, cuando se ha estimado necesario.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



9.7. La definición de Unidades de Ejecución.

Como último apunte de criterios para establecer la estrategia de gestión del patrimonio edificado, es necesaria la concurrencia de las especificaciones de los objetivos del Plan Especial en la definición de ámbitos de carácter singular que posibiliten la aplicación de determinaciones específicas en aras bien de la rehabilitación del patrimonio, o bien de la consecución de algunos de los grandes objetivos del Plan.

Dentro de estas áreas, que se definen como Unidades de Ejecución y para las que se propone ya su delimitación, objetivos, sistema de actuación e iniciativa, el Plan realiza las siguientes distinciones:

- Grandes áreas que desarrollan operaciones estructurantes.
- Areas de rehabilitación preferente.

9.8. La Ordenanza Especial de Regularización del Parcelario.

La existencia de parcelas de muy reducidas dimensiones, inferiores en muchos casos a 50 m², con frentes de fachada de 4 ó menos metros, y la oportunidad de acción que supone la colindancia de edificación con niveles de aprovechamiento urbanístico y uso semejantes, y con parecido estado de conservación lleva a la definición de numerosos ámbitos para los que se propone una Ordenanza Especial de Regularización del Parcelario en las que se persiguen los siguientes objetivos:

- Regularización de la propiedad.
- Mantenimiento del acceso diferenciando para cada vivienda.
- Mantenimiento de los espacio libres de parcela (entendidos como una habitación más) en forma de patios traseros o terrazas en plantas altas.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



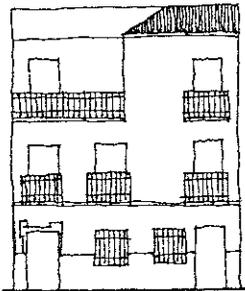
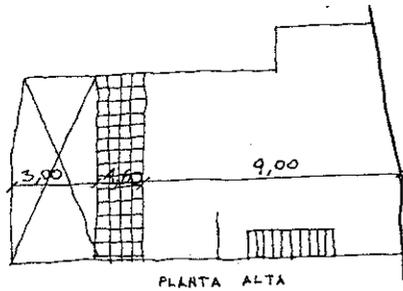
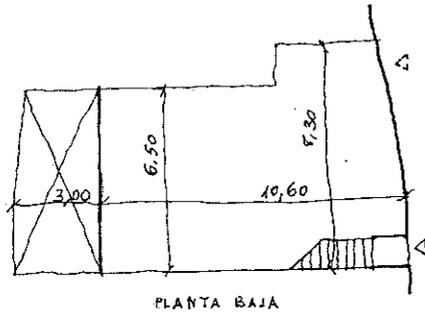
Todos estos objetivos están dirigidos a posibilitar como último la construcción de viviendas funcionales e higiénicas adecuadas en tamaño a las necesidades actuales, buscando la menor alteración posible del parcelacio y de las formas de vida y costumbres de sus habitantes.

Las agregaciones parcelarias que se proponen no hacen sino adecuar las parcelas a los tamaños medios comunes de parcela en cada manzana.

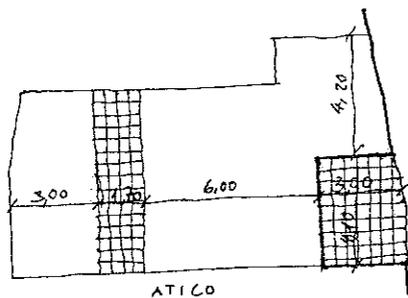
Las parcelas sometidas a esta Ordenanza Especial podrán resolverse en si mismas, y por lo tanto, dejará de tener efecto la Ordenanza siempre y cuando, y mediante la realización de un Estudio de Detalle, se justifique la solución de los problemas planteados sin necesidad de proceder a la regularización parcelaria.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION

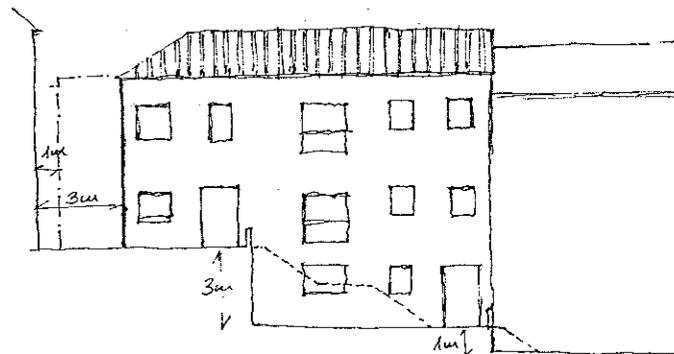
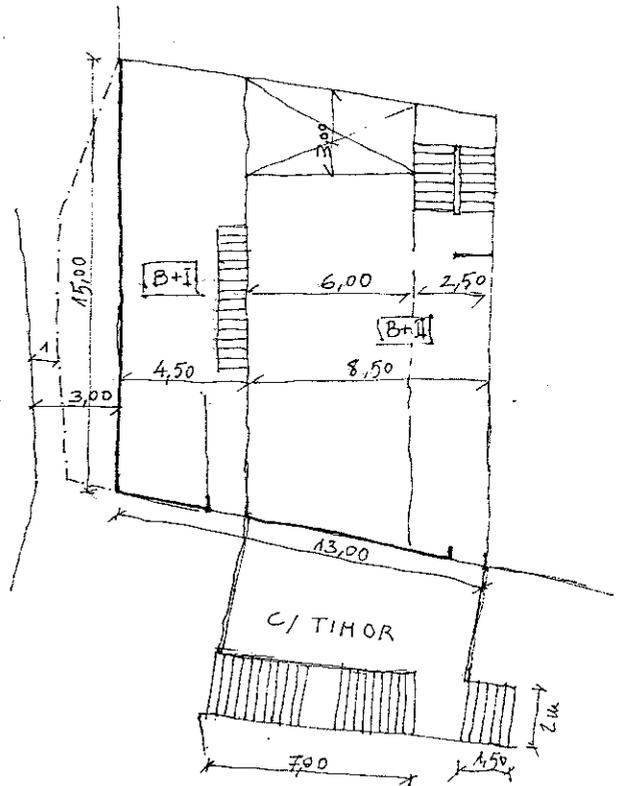


ESTA IMAGEN NO TIENE
NINGUN CARACTER
NORMATIVO



ATICO

COTAS APROXIMADAS



ALINEACION ACTUAL ----- LA COMPOSICION DE ESTE DISEÑO
NUEVA ALINEACION ----- ES VERDADERAMENTE ENUNCIATIVA.

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

308

Fo.: El Secretario de la Comisi6 territorial de Urbanismo y Transportes



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



7. EL TRATAMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO.

En relación con el sistema de espacios libres los objetivos de planeamiento hacen especial hincapie en dos aspectos básicos: mejorar la calidad ambiental del Centro Histórico y valorar y potenciar el sistema de espacios libres como estructurador del conjunto del Centro.

Así se producen intervenciones "diferenciadas" en la acepción que se utiliza en la definición de la estrategia del Plan; estas intervenciones son:

- 1.- Tratamiento singular de la operación del Río Segura. Molino de Cox.
- 2.- Incorporación de nuevos espacios libres al sistema, obtenidos por la recalificación de usos actuales.
- 3.- Adecuación (ordenación y pavimentación) de las plazas actualmente desmanteladas (Salesas y Vía Manuel).
- 4.- Incorporación de espacios de calzada en espacios estanciales (Santiago, Monserrate, Marqués de Rafal).
- 5.- Realineaciones puntuales para la mejora de la seguridad peatonal.
- 6.- Operaciones de reurbanización.
- 7.- Operaciones de Reforma urbana con modificación del trazado.

La Dirección General de Patrimonio Cultural colaborará financiera y técnicamente en todas las intervenciones en el espacio público del Centro Histórico de Orihuela, tal y como se establece en el Programa Económico-Financiero.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Un aspecto adicional que hay que contemplar, la introducción del mobiliario urbano, es en numerosas ocasiones muy problemático. La práctica usual de la Administración Local, de recurrir a concursos de suministro sin modelos previos, tiene efectos agresivos cuando estas piezas han de ser montadas en espacios públicos muy cualificados.

7.1. Tratamiento singular de la operación Molino de Cox, Río Segura.

Descrita con anterioridad y conceptuada como una de las siete grandes operaciones estructurantes del Centro Histórico propuestas por el Plan Especial, supone la más importante operación de reestructuración de la Ciudad. Viene propiciada por la anunciada canalización del Segura.

El espacio se diseña con dos grandes zonas de acceso, una desde el puente de Levante, y la otra en la salida del Río desde la plaza de Monserrate.

El tratamiento del Espacio público debe realizarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- Análisis de la accesibilidad de los ámbitos propuestos.
- Propuesta de especies vegetales acordes con la imagen tradicional del Río.
- Ayudas e incentivos a la adecuación de las fachadas que dan al Río, en cuanto que son el soporte arquitectónico en el que se sustenta este espacio.

7.2. Incorporación de nuevos espacios libres, obtenidos por la recalificación de usos actuales.

La intervención propuesta para el entorno del Colegio de Santo Domingo, en la fachada a la Avenida del Dr. García Rogel, debida a su cualidad de entrada al Centro Histórico y a la operación de reurbanización de la calle Adolfo Clavarana adquiere la categoría de operación estructurante del Centro Histórico.





El suelo del actual patio del Colegio que se incorpora a espacio público permitirá una nueva visión de este importantísimo edificio, al mismo tiempo que se deberá adecuar la valla existente en el resto del patio.

7.3. Adecuación (Ordenación y Pavimentación) de las plazas actualmente desmanteladas.

Estas intervenciones son complementarias de la acción edificatoria que el Plan Especial articula para estos dos entornos de vital importancia dentro del Centro Histórico.

Las intervenciones han sido descritas ya con anterioridad en el epígrafe 5 de esta Memoria y se trata simplemente aquí de enunciar los criterios con los que debe ser abordada su urbanización.

La traza de la pavimentación deberá apoyarse en la geometría de los edificios-monumentos que presiden las Plazas (Iglesia de las Salesas, Palacio de los Condes de la Granja) de tal forma que el pavimento contribuya de forma decisiva no solo a la definición del espacio sino a enaltecer la importancia, composición y belleza de los edificios que los configuran.

De igual forma la pavimentación en su trazado, distinguirá los ámbitos funcionales de cada porción de espacio, diferenciando los reservados exclusivamente al peatón de aquellos en los que se permite el paso restringido de vehículos. La elección de los materiales deberá contemplar los dos aspectos, el compositivo y el funcional.

La iluminación es un elemento claramente ordenador del espacio y como tal debe tratarse e introducirse, evitándose, dentro de los límites de la buena práctica urbanizadora, la iluminación homogeneizadora e indiferenciada. Debe plantearse como una iluminación estancial, sin buscar efectos deslumbrantes ni plantear alteraciones de la escala del espacio público.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



7.4. Incorporación de espacios de calzada a espacios estanciales (Plaza de Santiago, Monserrate, Marqués de Rafal, Teniente Linares).

Las actuaciones que se proponen tienen el carácter de remate de todas las intervenciones a realizar en el Centro Histórico.

Pretenden, también, dar continuidad al sistema de espacios libres que estructura la ciudad y permitir el uso de ese sistema de la forma mas inmediata posible.

Son actuaciones, en la mayor parte de los casos, de mejora, no de transformación de los jardines actualmente existentes.

En unos casos se trata de unir -Santiago, Plaza Monserrate- los jardines existentes con la fachada sur de la edificación que los define con el fin de lograr un significado aumento del espacio libre en detrimento de la calzada rodada.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Las ventajas que se derivan para la Plaza de Santiago son obvias. En el caso de la Plaza de Monserrate, la unión que se plantea no es una limitación al acceso a cocheras ni a las operaciones de carga y descarga sino una operación de unión del jardín de la Plaza con la edificación más próxima que implica simplemente una limitación al tráfico de paso indiscriminado.

En otros casos como el de la Plaza del Teniente Linares y el de la Plaza de Santa Lucia se trata de operaciones de rediseño de la línea de bordillo, hacia una menor dotación de plazas de aparcamiento en su caso y hacia lo contrario en otro con los siguientes objetivos:

- Racionalizar el uso del espacio público teniendo en cuenta que el uso peatonal por más débil, no debe ser menos potente.
- Redefinir las plazas de aparcamiento con el fin de clarificar la circulación rodada.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



- Apoyar, mediante el diseño, el paso peatonal seguro de otros espacios a otros incrementando las posibilidades de relación y de intercambio que ofrece la calle.

7.5. Realineaciones puntuales de mejora de la seguridad peatonal.

Dadas las causas exteriores al Plan que motivan la utilización del ámbito que éste ordena como lugar de paso hacia destinos totalmente ajenos a él, el Plan Especial establece una serie de pequeñas y no sustanciales realineaciones que, vinculadas a las vías que se conciben como canales básicos de tráfico, permitan un incremento sino cualitativo si cuantitativo de la seguridad vial.

Estas realineaciones, que afectan cada una de ellas a un bien reducido número de edificios son básicamente tres, calle de Santa Lucía, calle de Santiago y calle de Pedro Maza.

En la calle de Santa Lucía el edificio que queda fuera de alineación está hoy día en desuso, -los balcones de la primera planta han sido demolidos para permitir el paso de vehículos altos-; en la calle de Santiago se actúa sobre tres edificios abandonados.

En ambos casos se logra una acera peatonal de 80 cm de ancho que apoyada por una valla protectora garantizará, mínimamente, la seguridad del peatón.

7.6. Operaciones de reurbanización.

Al objeto de diferenciar, y de hacer perceptible esa diferencia, en distintos ámbitos del Centro Histórico, el Plan Especial plantea la realización de una serie de operaciones de reurbanización en los entornos de los B.I.C.

Estas operaciones deberán tener en cuenta los criterios de pavimentación, iluminación y amueblamiento descritos en el punto 3 de este epígrafe y serán, por las mismas razones controlados y cofinanciados por la Dirección General del Patrimonio Cultural.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Dentro de este paquete están: La actuación en el entorno de la Iglesia de las Santas Justa y Rufina.- Palacio del Marqués de Arneva (calle de Santa Justa), y el entorno del Colegio de Santo Domingo (calle de Adolfo Clavarana).

7.7. Operaciones de reforma urbana con modificación del trazado.

Básicamente referidos al conjunto de intervenciones tendentes a controlar y reconducir el proceso de abandono-marginación que están viviendo las zonas de Sierra, se hace necesario, como ya se ha justificado y descrito con anterioridad, acometer una serie de operaciones inmobiliarias de profundo alcance.

El tratamiento del espacio público que estas operaciones han de contemplar pasa por la modificación de las tramas de forma que se garantice: Acceso y evacuación en casos de necesidad, dotación de infraestructuras al mismo nivel que el resto de la Ciudad y una formalización espacial que establezca una barrera verde delimitadora, en las áreas de intervención, del Monte en relación con la zona urbana.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



8. LA POLITICA DE USOS.

Ante la situación de despoblación y de abandono de la actividad que vive el Centro Histórico, la regulación de usos que diseña el Plan Especial tiene un claro sentido estratégico: bienvenida sea cualquier actividad que se instala en el Centro Histórico, a excepción claro está, de aquellas que están calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Aún teniendo conocimiento de la fuerte presión que sobre el patrimonio edificado tradicional, sobre la vivienda y sobre los precios, tiene el sector terciario en determinadas localizaciones muy centrales del Centro Histórico vinculados básicamente al puente de Levante, el Plan Especial apuesta por no solo permitir, sino incluso por incentivar, la llegada de la actividad terciaria.

Esta situación se hace aún más clara en los edificios catalogados, para los que el Plan facilita la total dedicación a la actividad terciaria.

Esta situación de partida deberá ser revisada y reconducida, transcurrido el primer cuatrienio de desarrollo del Plan Especial, hacia una mayor restricción si se cumple el deseable proceso de revitalización del Centro Histórico, en el que como se ha dicho y reiterado, la Administración queda fuertemente comprometida.

La regulación de usos contenida en el Plan articula, además, la tramitación a seguir para la implantación de actividades con fuerte impacto. Esta tramitación pasa por una resolución vinculante de la Alcaldía, emitida tras un informe técnico municipal, para garantizar de esa manera, que hasta que se revise el planeamiento la instalación de usos que supongan una utilización puntual masiva del espacio público, o con efectos nocivos para el desarrollo normal de la Ciudad queda condicionada a la decisión municipal, que se convierte de esta manera en directora y garante de una política racional de usos en el Centro Histórico.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



Lógicamente, la implantación de determinados tipos de usos y actividades calificadas, en los entornos de los B.I.C. quedan supeditados a la resolución de la Dirección General del Patrimonio Artístico, tras el informe de la Inspección Técnica de Patrimonio Artístico.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



9. LA REGULACION DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

El Plan Especial de Ordenación y Protección es el instrumento urbanístico adecuado para el desarrollo de las determinaciones de Ordenación -delimitación de la capacidad de aprovechamiento urbanístico y su gestión- y Protección -medidas e incentivos de conservación del patrimonio- necesarios para la regulación pormenorizada de la actividad edilicia en el Centro Histórico de Orihuela.

En este epígrafe se aborda la regulación de los aprovechamientos urbanísticos lucrativos privados.

Los objetivos temáticos del Plan en relación con el Patrimonio hablan de la necesidad de establecer una regulación de la edificabilidad que atenúe la renovación especulativa por un lado, y por otro, de incentivar la rehabilitación permitiendo pequeños incrementos de edificabilidad vinculados a la intervención rehabilitadora en el resto del edificio.

La regulación de la edificabilidad que propone el Plan se establece a partir de la situación que vivía la Ciudad a mediados de los años sesenta, momento en el que fue objeto de Declaración de Casco Histórico-Artístico. La idea rectora de esta regulación es readecuar la cantidad de edificación realizable (no solo por los metros cuadrados sino por los deseables niveles de actividad que ha de alojar esa edificación) a la que puede soportar la trama urbana en la que se apoya.

Así resulta que la renovación edilicia que sufre la Ciudad en los últimos años del siglo pasado y en las primeras décadas de este se realiza sobre escasas modificaciones de la trama urbana pero cambiando el uso de gran cantidad de suelo destinado a actividades relacionadas con el sector primario hacia usos residenciales; por esta razón, la actividad generada por esta edificación no genera congestión sobre la ciudad.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



El último proceso intensivo de transformación de la Ciudad, comenzado alrededor de los años sesenta, no pretende modificar ni las pautas de uso de suelo ni la estructura urbana; pretende, únicamente, una brutal intensificación del aprovechamiento urbanístico, situación que da lugar a edificios de 9 y 10 plantas carentes de cualquier lógica compositiva, que proponen y consiguen hacer tabla rasa de siglos de historia de la Ciudad.

Esta situación caótica es ya corregida en términos generales por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en Julio de 1990, que establece como premisas de actuación para el conjunto de la Ciudad los siguientes puntos:

- reducción muy significativa del aprovechamiento urbanístico; esta reducción tiene fuertes componentes espaciales en cuanto en determinados ámbitos hay una mayor tolerancia.
- mantenimiento de la trama urbana.
- establecimiento de un catálogo de edificios y elementos a proteger.

El Plan Especial propone una regulación muy pormenorizada de la edificación existente, tan pormenorizada que incorpora una ficha de carácter individual, elaborada para cada parcela catastral, que tiene carácter normativo. En esta ficha se incorporan los elementos de análisis de la edificación que se han valorado para elaborar la propuesta normativa individualizada.

Por otra parte, la existencia de numerosas parcelas de muy reducidas dimensiones y de proporciones muy descompensadas, junto con la oportunidad de acción que plantea el tratar con un patrimonio muy abandonado lleva en nuevas ocasiones a plantear un conjunto de intervenciones que afectan a varias parcelas. Estas intervenciones se articulan legalmente como Unidades de Ejecución estableciéndose para ellas el ámbito de la unidad, el sistema de actuación y la iniciativa de desarrollo, o bien como ámbitos sometidos a una ordenanza especial de regularización del parcelario.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



9.1. La propuesta normativa individualizada.

Definiendo una nueva política sobre el patrimonio edificado, el Plan pretende flexibilizar y adecuar cada edificio a las posibilidades reales de mantenimiento y conservación, procurando la puesta al día de sus condiciones de uso y en su caso la reinserción en el mercado.

Por "reinserción en el mercado" el Plan entiende la conversión de los edificios existentes en edificios aptos para el uso residencial bien por rehabilitación en el caso del patrimonio protegido o bien por renovación en el caso de edificación no protegida.

No se trata, simplemente, de definir un inventario o Catálogo de edificación a mantener, sino de instrumentar un mecanismo, los "niveles de intervención" que relaciona los tipos de obra que se autoricen y exijan con las ayudas y ventajas que se ofrecen. Al mismo tiempo en cada nivel de intervención se determinan los elementos espaciales de definición del edificio, al objeto de obligar a su reinserción o reconstrucción en el caso de ruina por abandono. Es decir, a la actitud de propietarios actuales de busca de ruina mediante el abandono (aunque esta actitud está hoy ya paralizada por Texto Refundido de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana del RDL 1/1992 Art.21 y la Ley del Patrimonio Histórico Español, artículos 20 y 37) se pretende desde el Plan Especial establecer para cada nivel de intervención los elementos arquitectónicos y constructivos determinantes y su relación espacial básica y obligar a la reconstrucción o reinserción en el caso de ruina por abandono o provocada.

El nivel de intervención junto con el tipo de protección asignado a cada edificio constituyen el sustrato individualizado de la ordenanza de aplicación que corresponde a cada edificio.

De forma complementaria para cada edificio se definen las siguientes regulaciones: alturas, alineaciones, usos, condiciones de gestión y condiciones específicas.





9.2. Los tipos de protección.

El Plan establece los siguientes tipos de protección: Protección Integral, Protección General y Protección Parcial. Está además el tipo de Espacio Libre Catalogado.

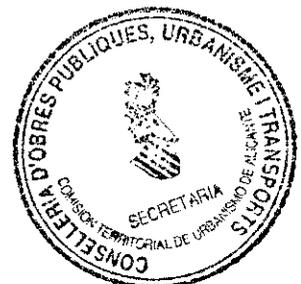
A pesar de los problemas que suponen la existencia de dos formas de catalogación distintas para ámbitos territoriales yuxtapuestos, se ha optado por cambiar tanto la denominación como la normativa del Plan General por entender que la simplificación de la denominación por un lado y la matización de la normativa por otro contribuyen significativamente a la mejor comprensión del concepto de patrimonio protegido.

9.2.1. PROTECCION INTEGRAL.

Es la que afecta a aquellos inmuebles que con independencia de su estado de conservación deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

9.2.2. PROTECCION GENERAL.

Es la que afecta a aquellos edificios, conjuntos y elementos, no incluidos en la categoría anterior, que por su valor artístico, arquitectónico, testimonial, o por conformar el ambiente urbano en el que se hallan, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación, compatibles con el uso pertinente, su estructura y función urbana. Se propugna el mantenimiento de la organización funcional y espacial de los tipos edilicios, siendo las obras a realizar en ellos las tendentes a dotarles de infraestructuras y conseguir los niveles de habitabilidad óptimos en cada caso.





9.2.3. PROTECCION PARCIAL.

Es la que afecta a aquellos edificios, dignos de una protección más ambiciosa, en los que el estado de conservación actual aconseja no extender la protección más allá de aquellos elementos que establecen la definición del espacio urbano. En los edificios afectados de esta protección se permite la reestructuración de la organización funcional.

9.2.4. ESPACIO LIBRE CATALOGADO.

Es la protección que se establece para los espacios libres públicos o privados que el Plan considera que deben ser preservados en su actual estado.

Es una protección de carácter tipológico y afecta a la traza del espacio, a sus especies arbóreas y a la disposición y características del resto de especies vegetales.

En estos espacios las palmeras tendrán el carácter de especies especialmente protegidas quedando prohibida su tala o remoción.

9.3. Los niveles de intervención.

Los niveles de intervención que establece el Plan Especial van desde el más conservador de la edificación existente hasta aquellos que permiten su sustitución.

Las obras que se permiten sobre el patrimonio catalogado por el Plan Especial son:

- Estricta Conservación.
- Restauración.
- Rehabilitación.
- Sustitución parcial.
- Reestructuración parcial.
- Reconstrucción.





Esta jerarquía establece una clasificación de intervenciones posibles, referidas a la totalidad de un edificio o construcción, que se definen pormenorizadamente. Estas definiciones mantienen, en aras de la claridad de la clasificación, un cierto carácter de mutua exclusión, porque pretenden acotar intervalos en una progresión que, arrancando de una acción estrictamente conservadora de la configuración actual, termina en la absoluta sustitución edilicia.

No obstante, en dichas definiciones se apostilla sistemáticamente el que cada nivel de intervención debe conllevar, además de las obras que le son específicas, aquellas de los niveles precedentes que sean necesarias.

Así mismo es obvia la posibilidad de que la más adecuada conservación o adaptación de un edificio o construcción, requiera intervenciones simultáneas de algunos de los distintos tipos o niveles enunciados, según se consideren las obras necesarias o convenientes sobre cada cuerpo, parte o elemento.

9.3.1. ESTRUCTA CONSERVACION.

Son obras cuya finalidad es mantener y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración exterior e interior.

9.3.2. RESTAURACION.

Son obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio o parte del edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual que deberá ser sancionada por la Dirección General del Patrimonio Artístico.

9.3.3. REHABILITACION.

La finalidad de estas obras es adecuar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico. La rehabilitación lleva implícita la restauración de la fachada del edificio.

9.3.4. SUSTITUCION PARCIAL.

Son obras que implican la construcción de un nuevo edificio en el solar de otro existente, de cuya demolición se preserva algún componente tipológico o elemento.

9.3.5. REESTRUCTURACION PARCIAL.

Se define este tipo de intervención para aquellos edificios que estando catalogados están sometidos a una posible reordenación del parcelario.

Por esta razón, la necesaria viabilidad de la ordenación propiciada por la consecución de los objetivos establecidos específicamente puede obligar a modificaciones importantes del esquema tipológico del inmueble.





9.3.6. RECONSTRUCCION.

Obras cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre un solar o espacio no construido que reproduzca esencialmente el edificio o construcción que le precedió en la ocupación de dicho solar o espacio.

Las obras de reconstrucción al estar vinculadas a las condiciones de un edificio preexistente, han de ajustarse a aquellas, al menos en cuanto a los elementos definitorios de las características arquitectónicas o ambientales esenciales que determinaron su protección y catalogación.

La obligación de reconstruir es inherente a la propiedad del solar y se transmitirá con ella. La Administración podrá exigirla en todo momento. Las obras de reconstrucción tienen genéricamente el carácter de sanción urbanística ante el incumplimiento de los deberes de conservación establecidos en esta Normativa.

9.4. Compatibilización de los tipos de catalogación con los niveles de intervención.

En edificios con protección integral, el nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de Restauración.

En edificios con protección general, el nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de Rehabilitación.

Para los edificios con protección parcial el nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio será el de Sustitución Parcial.





9.5. Asignación de tipos de catalogación y niveles de intervención.

Establecidos estos principios generales de actuación, se establecen cinco tipos de criterios para cada edificio que van a definir las posibilidades de catalogación-intervención en él y se refieren a las siguientes características de la edificación: estado de conservación, valor arquitectónico, tipología y capacidad funcional, localización urbanística y análisis de la capacidad de uso y de la utilización real del edificio.

Complementariamente, de cada edificio, se analizan los siguientes datos: Epoca de construcción y reformas, datos cuantitativos sobre el solar y la edificación y planeamiento vigente sobre la parcela.

9.5.1. ESTADO DE CONSERVACION.

Con este tipo de criterios se pretende ligar el nivel de intervención -tipo de protección que corresponde a cada edificio con el estado de conservación de los elementos estructurales de la edificación.

Se entiende por elementos definitorios de la tipología de un edificio las características morfológicas de parcelación, la forma de ocupación del solar, la caja de escalera y las estructuras horizontal y vertical, la fachada, la cubierta y la organización general del espacio.

9.5.1.1. Significado del criterio.

El análisis del estado de conservación del edificio se realiza sobre cada uno de sus componentes básicos (cubierta, estructura vertical, estructura horizontal y fachadas). Se asignan las siguientes categorías: Muy bueno, bueno, deficiente, muy deficiente y ruina. Por combinación de las categorías y de la importancia del elemento se obtiene el estado general del inmueble.





Se entiende por muy buen estado el que corresponde a edificaciones de reciente rehabilitación o de reciente construcción.

Estado bueno es el de la edificación que ha tenido un reciente mantenimiento, pero que presenta desperfectos puntuales. En buen estado están todos aquellos elementos que independientemente de su funcionalidad actual tienen garantizada su estabilidad y cumplen con los requisitos funcionales para los que fueron diseñados.

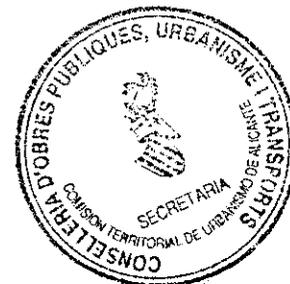
El estado deficiente, es al que se llega por el descuido prolongado de las labores de mantenimiento y de limpieza. Estos edificios o elementos tienen garantizada su estabilidad y con una inversión mínima, la plena recuperación de su capacidad funcional original.

El estado muy deficiente es el de aquellos elementos y/o edificios en los que por la existencia de lesiones graves que afectan a su estabilidad, si no se actúa con cierta rapidez, pueden conducir el edificio a la ruina.

En estado de ruina se encuentran los elementos y edificios en los que la garantía de su estabilidad está seriamente comprometida y su recuperación excede el 50% del valor del elemento o bien.

9.5.2. APLICACION DEL CRITERIO. "ESTADO DE CONSERVACION".

Como regla general en la aplicación de los criterios "estado de conservación", "uso", "valor", "tipología" y "localización urbanística" se establecen las condiciones específicas en las que un criterio debe prevalecer sobre los demás y ser en estos casos, el determinante para la asignación del nivel de intervención.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



De esta manera, el criterio "estado de conservación" prevalecerá sobre los restantes, en los siguientes casos:

- 1.- Respecto al uso: Cuando el edificio esté deshabitado o tenga exclusivamente usos ajenos a la residencia.
- 2.- Respecto al valor: Cuando no existe valor reseñable en el edificio.
- 3.- Respecto a la tipología: Prevalecerá sobre la tipología en renta y en menor grado, sobre la unifamiliar.
- 4.- Respecto a la localización urbanística: Prevalecerá sobre las situaciones indiferenciadas.

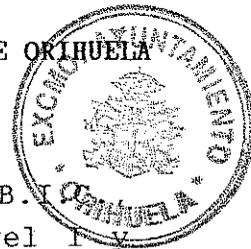
Como criterio general, esta prevalencia supone que la suma de las situaciones anteriores en las que se considera el estado de conservación como criterio determinante, todos aquellos edificios que se encuentran en situación de "muy deficiente" deberán ser objeto de "Nueva Planta" y los edificios "deficientes" podrán ser objeto de "Sustitución Parcial".

Este criterio no tiene una aplicación tan exacta como se antedice, sino que ha de servir para ser evaluado conjuntamente con el resto y asignar el correspondiente tipo de intervención.

9.5.3. VALOR ARQUITECTONICO.

Este criterio se obtiene por la combinación de los valores asignados a cada uno de los elementos básicos de la edificación. Se define tomando como unidad total el edificio en sí; es decir, sin hacer consideración sobre su localización urbana, su tipología o su valor de conjunto por ser analizadas estas características en otros criterios.





De esta manera los edificios pueden resultar B.I.C. Singulares, Notables, de calidad ambiental Nivel I y Nivel II, sin valor y disonantes.

9.5.3.1. Significado del criterio.

B.I.C. son los que están así declarados o incoados en virtud de las disposiciones recogidas en la Ley del Patrimonio Histórico Español y aquellos para los que el Plan propone su incoación.

Singulares. Se refiere a elementos o edificios que por su carácter irreproducible hay que mantener como están y donde están. Se pretende valorar de esta manera elementos de carácter artístico y también trabajos artesanales hoy en día prácticamente irrealizables.

Notables. Aquellos edificios que destacan por sus características intrínsecas sobre el resto de la edificación tradicional indiferenciada o aquellos elementos dignos de ser conservados, pero que permiten una cierta relocalización en el edificio.

Calidad ambiental. Aquellos elementos o edificios que por su repetibilidad contribuyen a la definición de la Ciudad, de igual forma que otro de similares características ubicado en el mismo lugar.

En función de su localización dentro de la ciudad se distinguen dos niveles:

NIVEL I: Edificaciones que configuran los ejes representativos de la ciudad o que resultan dominantes dentro de una serie edilicia indiferenciada.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
MEMORIA DE ORDENACION



NIVEL II: Corresponde con las edificaciones que con menor calidad de todas las reseñadas hasta ahora o bien no están en los ejes articuladores del Centro Histórico o bien constituyen el "relleno" edilicio que conforma la ciudad.

Como disonantes se evalúan las situaciones en las que determinados elementos han sufrido transformaciones contradictorias con la organización formal, compositiva y material de un edificio, produciendo una grave distorsión de su imagen y se clasifican así también aquellos edificios que producen una importante agresión ambiental en el entorno.

9.5.3.2. Aplicación del criterio "Valor arquitectónico"

Este criterio ha de prevalecer sobre los demás en la asignación de niveles de intervención en los siguientes casos:

Referente al estado de conservación, el valor "B.I.C." o "singular" sobre todas las clases de conservación, implicando la rehabilitación, restauración o reconstrucción según los casos. La categoría "notable" sobre elementos "muy deficientes" instándose cuanto menos a su reutilización. Si ésta categoría corresponde a todo el edificio, se trataría de procurar la rehabilitación por lo menos en caso de muy deficiente y la sustitución parcial en caso de ruina.

En los cruces del criterio valor arquitectónico con tipología arquitectónica, no existe la posibilidad de encontrar situaciones caracterizadas por existir valor arquitectónico reseñable o excepcional y una tipología absolutamente irresoluble en aspectos funcionales y de habitabilidad.





De ser así, el valor quedaría relegado a determinados elementos y serían éstos los que se reincorporarían a la nueva edificación. Es decir, se asignaría una sustitución parcial.

Por otra parte, no existe relación de dependencia entre el criterio "valor" y los criterios "uso y localización urbanística".

9.5.4. TIPOLOGIA EDIFICATORIA.

El Plan Especial entiende por tipología residencial la forma de construir edificios residenciales sobre parcelas características; forma generada por necesidades derivadas de un uso y un nivel social en un período histórico determinado.

Los elementos a tener en cuenta para la definición de las tipologías arquitectónicas son los siguientes:

- Barrio de la Ciudad y origen histórico.
- Morfología de la Parcela.
- Ocupación de la parcela por el edificio (cantidad y forma).
- Organización de la parcela. Esquema circulatorio horizontal y vertical.
- Organización constructiva del inmueble.
- Solución Arquitectónica. Lenguaje arquitectónico.
- Composición y utilización de la fachada.

Por la combinación de estos elementos, tal y como se recoge en el Documento V de la información del Plan en el Centro Histórico de Orihuela, existen las siguientes tipologías: Grandes Palacios, Casas Palacio, Casas Señoriales, Viviendas Burguesas, Viviendas en renta y unifamiliares.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE
MEMORIA DE ORDENACION



En el Plan Especial, las tipologías se establecen basándose en la organización espacial del tipo arquitectónico. De esta manera se puede conocer cuales son las necesidades más apremiantes de cada una de las tipologías y asignar, en consecuencia, los correspondientes tipos de intervención.

9.5.4.1. Aplicación del criterio "Tipología arquitectónica".

Las relaciones que se establecen son las siguientes:

1.- Referente al estado de conservación.

Las tipologías B.I.C., Grandes Palacios, Casas Palacios prevalecerán sobre estados "muy deficientes" o "ruinas". La tipología Casas Señoriales, Viviendas Burguesas prevalecerán sobre estados muy deficientes. Se pretende así la salvaguarda de los edificios más importantes que conforman el Centro Histórico de Orihuela.

2.- Referentes al valor arquitectónico.

Las posibilidades de interferencias difíciles están ya analizadas y resueltas en 9.5.3.2.

En general, primará la posible adecuación funcional e higiénica de la tipología sobre el resto de los criterios. Es decir, las posibilidades que ofrece un determinado tipo para proporcionar viviendas dignas e higiénicas son el determinante de la categoría más restrictiva de intervención. A partir de esa asignación máxima inicial intervienen el resto de los criterios para confirmar el tipo de intervención.

