

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

DILIGENCIA:

A los 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

Fecha - 18 JUL. 1994

EL SECRETARIO GRAL.



INDICE

TITULO PRELIMINAR

Artículo 1.	Carácter	7
Artículo 2.	Ambito	8
2.1.	Ambito principal	8
2.2.	Ambito del Colegio de Santo Domingo	10
Artículo 3.	Vigencia	11
Artículo 4.	Vinculación y efectos de la Declaración de Centro Histórico-Artístico	11
Artículo 5.	Documento de Plan	11

TITULO I. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO 13

CAPITULO 1. FOMENTO Y PLAZOS DE LA EDIFICACION 14

Artículo 6.	Fomento de la edificación	14
Artículo 7.	Proceso Constructivo	14
Artículo 8.	Plazos Específicos para la edificación	14

CAPITULO 2. GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO 17

Artículo 9.	Ejecución del Planeamiento	17
Artículo 10.	Delimitación de Unidades de Ejecución	17
Artículo 11.	Prioridad de ejecución	18
Artículo 12.	Modalidades de la gestión urbanística	18
Artículo 13.	Sistemas de actuación urbanística	19
Artículo 14.	Agregaciones y Segregaciones de parcelas	19
Artículo 15.	Condiciones y plazos para el desarrollo de las Unidades de Ejecución	19

CAPITULO 3. INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO 21

Artículo 16.	Proyectos de urbanización y de obras ordinarias	21
Artículo 17.	Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras	22

CAPITULO 4. AMBITO COMPETENCIAL EN EL DESARROLLO DEL PLAN 25

Artículo 18.	Competencias en el otorgamiento de Licencias	25
--------------	--	----

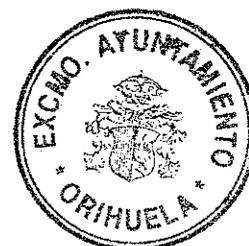
CAPITULO 5. REGIMEN DEL CENTRO HISTORICO A EFECTOS DE REHABILITACION 26

Artículo 19.	Delimitación de áreas de rehabilitación preferente	26
Artículo 20.	Delimitación de áreas degradadas	26



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS**

CAPITULO 6. REGIMEN DE LOS EDIFICIOS CALIFICADOS CON PROTECCION INTEGRAL	27
Artículo 21. Edificios calificados con Protección Integral	27
TITULO II. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL	28
CAPITULO 1. DEFINICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES	29
Artículo 22. Concepto y clasificación del Patrimonio Cultural	29
Artículo 23. Principios generales de actuación para la protección del Patrimonio Cultural	30
Artículo 24. Definiciones Generales	31
CAPITULO 2. CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO AMBIENTAL	33
SECCION PRIMERA. CATALOGO Y CLASIFICACION DE EDIFICIOS, CONJUNTOS Y ELEMENTOS	33
Artículo 25. Clasificación del patrimonio arquitectónico	33
Artículo 26. Catálogo y Patrimonio catalogado	33
Artículo 27. Patrimonio no Catalogado	35
Artículo 28. Espacio Libre Catalogado	35
SECCION SEGUNDA. CLASIFICACION DE LAS INTERVENCIONES	36
Artículo 29. Tipos de Obras e Intervenciones	36
SECCION SEGUNDA A. OBRAS SOBRE EL PATRIMONIO CATALOGADO	37
Artículo 30. Estricta Conservación	37
Artículo 31. Restauración	38
Artículo 32. Rehabilitación	39
Artículo 33. Sustitución Parcial	41
Artículo 34. Reestructuración Parcial	41
Artículo 35. Reconstrucción	42
SECCION SEGUNDA B. OBRAS SOBRE EL PATRIMONIO NO CATALOGADO	43
Artículo 36. Obras de Nueva Planta	43
Artículo 37. Obras de Derribo	43
Artículo 38. Obras de Mantenimiento	44
SECCION TERCERA. COMPATIBILIZACION DE LAS INTERVENCIONES SEGUN GRADOS DE PROTECCION	45
Artículo 39. Determinación de las obras de intervención	45





PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS



Artículo 40.	Documentación para la información del edificio	46
Artículo 41.	Intervenciones compatibles en edificios catalogados	48
Artículo 42.	Intervenciones en edificios con Protección Integral P.I.	49
Artículo 43.	Intervenciones en edificios con Protección General P.G.	49
Artículo 44.	Intervenciones en edificios con Protección Parcial P.P.	50
Artículo 45.	Intervenciones en edificios o elementos impropios	50
Artículo 46.	Reedificación forzosa. Reconstrucción	51
Artículo 47.	Intervención parcial y obras de nueva planta en edificios y elementos no catalogados	51
CAPITULO 3. CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO		52
Artículo 48.	Conservación de elementos visibles	52
Artículo 49.	Limitaciones a la publicidad exterior	52
Artículo 50.	Protección del Patrimonio Arbóreo	54
Artículo 51.	Condiciones y criterios para las obras de urbanización del viario actual	55
Artículo 52.	Medidas de protección del medio urbano	56
CAPITULO 4. CONSERVACION DEL PATRIMONIO SOCIAL Y ECONOMICO		58
Artículo 53.	Derechos sociales de la población residente	58
TITULO III. REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION		60
CAPITULO 1. DEBERES DE CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO		61
Artículo 54.	Obligaciones de conservación genérica de las edificaciones	61
Artículo 55.	Obligaciones de conservación específica del patrimonio catalogado	62
Artículo 56.	Obligaciones y ayudas económicas para la conservación	63
CAPITULO 2. VIGILANCIA, CONTROL Y CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACION		66
SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES		66
Artículo 57.	Titularidad del deber de Conservación	66

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS**

Artículo 58.	Titularidad de la vigilancia de Conservación	66
Artículo 59.	Inicio del procedimiento	66
Artículo 60.	Contenido del procedimiento	66
Artículo 61.	Trámite de audiencia	67
Artículo 62.	Resolución del procedimiento	67
Artículo 63.	Incumplimiento y Sanciones	68
Artículo 64.	Ejecución subsidiaria	68
Artículo 65.	Actuaciones Inminentes	69
Artículo 66.	Actuaciones Urgentes	69
CAPITULO 3. EDIFICIOS Y ELEMENTOS "FUERA DE ORDENACION"		70
Artículo 67.	Naturaleza y alcance del concepto "fuera de ordenación"	70
Artículo 68.	Régimen general y excepciones	70
TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS USOS		72
CAPITULO 1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION		73
SECCION PRIMERA. DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA		73
Artículo 69.	Solar	73
Artículo 70.	Alineaciones y rasantes	74
Artículo 71.	Parcela edificable y frente mínimo y máximo	74
SECCION SEGUNDA. DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN		75
Artículo 72.	Altura máxima de la edificación	75
Artículo 73.	Medición de la altura y del número de plantas	76
Artículo 74.	Altura libre mínima	76
Artículo 75.	Volumen Agotado	77
Artículo 76.	Sustitución de los edificios calificados con "Mantenimiento"	77
SECCION TERCERA. DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA EDIFICACION		77
Artículo 77.	Patios de Parcela	77
Artículo 78.	Patios de iluminación o ventilación	77
SECCION CUARTA. DE LOS CERRAMIENTOS DE LA EDIFICACION		78
Artículo 79.	Criterios Generales	78
Artículo 80.	Parte Basamental	79
Artículo 81.	Cuerpo de fachada	81
Artículo 82.	Coronación	82
Artículo 83.	Cubiertas	83



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS**

Artículo 84.	Materiales	84
Artículo 85.	Medianerías o paramentos al descubierto	85
Artículo 86.	Torreones	85
SECCION QUINTA. DE LAS CONSTRUCCIONES BAJO RASANTE		86
Artículo 87.	Construcciones bajo rasante	86
SECCION SEXTA. DE LOS APARCAMIENTOS		86
Artículo 88.	Aparcamientos obligatorios	86
Artículo 89.	Dotación de aparcamientos	88
Artículo 90.	Aparcamientos temporales	88
Artículo 91.	Edificios de uso exclusivo garaje-aparcamiento	89
CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE DE LA EDIFICACION		90
SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES		90
Artículo 92.	Régimen general de Usos	90
Artículo 93.	Usos de la edificación	90
Artículo 94.	Actividades Calificadas	90
Artículo 95.	Uso Residencial	91
Artículo 96.	Usos públicos para Dotaciones y Equipamientos	91
Artículo 97.	Uso de Talleres Artesanales	91
Artículo 98.	Uso de Comercial Terciario	91
Artículo 99.	Uso de Locales de Reunión	92
Artículo 100.	Uso de Garajes y aparcamientos no ligados a la vivienda propia	92
SECCION SEGUNDA. DE LA UBICACION DE LAS ACTIVIDADES CALIFICADAS		92
Artículo 101.	Talleres Artesanales	92
Artículo 102.	Locales de Reunión	93
Artículo 103.	Garajes y aparcamientos no ligados a la vivienda propia	94
SECCION TERCERA. DE LA UBICACION DE LAS ACTIVIDADES INOCUAS		94
Artículo 104.	Residencial	94
Artículo 105.	Dotaciones y Equipamientos Públicos	94
Artículo 106.	Comercial Terciario	94
Artículo 107.	Régimen de usos en el Patrimonio Catalogado	95



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

SECCION CUARTA. DISPOSICION TRANSITORIA	95
Artículo 108. Régimen transitorio de los usos existentes	95
SECCION QUINTA. VIVIENDA	96
Artículo 109. Definición	96
Artículo 110. Vivienda exterior	96
Artículo 111. Vivienda interior	98
Artículo 112. Vivienda bajo rasante	98
SECCION SEXTA. USO PUBLICO PARA DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	98
Artículo 113. Clasificación de los usos públicos	98
TITULO V. ORDENANZAS PARTICULARES Y ESPECIALES	100
CAPITULO 1. ORDENANZAS ESPECIALES	101
Artículo 114. Ordenanza especial con sobreelevación de la altura máxima edificada	101
Artículo 115. Ordenanza Especial de Regularización del Parcelario	101
CAPITULO 2. ORDENANZA ESPECIAL SOBRE PROTECCION ARQUEOLOGICA	103
Artículo 116. Carácter del Centro Histórico de Orihuela	103
Artículo 117. Carácter del Servicio Arqueológico Municipal	103
Artículo 118. Condiciones a la solicitud de licencia	103
Artículo 119. Condiciones previas a la prospección	104
Artículo 120. Deber de información	104
Artículo 121. Depósito y tutela de los restos arqueológicos	104
CAPITULO 3. ORGANO GESTOR DEL PLAN ESPECIAL	105
Artículo 122. La Sociedad del Centro Histórico de Orihuela	105
Artículo 123. La Oficina del Centro Histórico	107



CAPITULO 4. ORDENANZAS PARTICULARES.

Artículo 124. Ordenanza Particular: Régimen de las parcelas 06/40/11-12.	109
Artículo 125. Ordenanza Particular de la UE 10.1, 10.2, 11 y 22, y del solar 10/25/08.	110
Artículo 126. Ordenanza Particular: Antigua Casa del Paso.	111
Artículo 127. Ordenanza Particular: Edificios 10/15/06 y 10/15/05.	112
Artículo 128. Ordenanza Particular. Edificios con alineación trasera al cauce del Río Segura.	113
EDIFICIOS CON PROTECCION INTEGRAL	114
EDIFICIOS CON PROTECCION GENERAL	115
EDIFICIOS CON PROTECCION PARCIAL	117
ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS	119



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

X

TITULO PRELIMINAR.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS



Artículo 1. Carácter.

El Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela redactado por imperativo de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, tiene el carácter de Modificación puntual y Desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela en el ámbito definido como Centro Histórico de la Ciudad de Orihuela.

Este Plan Especial se redacta conforme a la Ley del Patrimonio Histórico Español de 1985, al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela y a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana RDL 1/1992 de 26 de Junio.

En todos los aspectos no reseñados en estas Normas Urbanísticas será de aplicación el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela aprobado en Agosto de 1990.

Artículo 2. Ambito.

1. El Plan Especial será de aplicación en todo el recinto urbano de la Ciudad de Orihuela declarado como Centro Histórico según resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència de fecha 17 de Enero de 1989. El ámbito está también remitido a Planeamiento Especial por el Plan General excepto en la manzana catastral 11/05 que se incorpora mediante este documento al Centro Histórico.

Esta delimitación comprende las siguientes zonas:

2.1. Ambito principal.

Partiendo de la esquina más meridional de la calle Salitre y Loaces en dirección Sureste y describiendo el ámbito en el sentido contrario al giro de las agujas del reloj, su descripción literal es la siguiente:

Eje de la calle Rufino Cea o Salitre, gira al Norte por el eje de la calle Escorrata, gira hacia el Oeste por el eje de la calle de Alfonso XIII hasta la medianería de las fincas con números de policía 13-15. Sube en sentido Norte, por las líneas traseras de las parcelas recayentes a la calle Ballesteros Villanueva hasta llegar al Museo de Pasos de Semana Santa, en que gira al Este hasta llegar a la Plaza de la Merced.





PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS



Sigue en dirección Este hasta el eje de la calle Ballesteros Villanueva en que gira en sentido Norte a buscar el comienzo del Paseo de Calvo Sotelo, gira al Sureste por la calle Marzo y sube luego en sentido Norte, para recoger todas las parcelas con fachada recayente a Calvo Sotelo, en la acera de los pares, llegando así hasta la intersección con el eje de Adolfo Clavarana, después de haber atravesado las calles de Tintoreros y Campillo; gira al Oeste buscando el eje de la calle Santa Lucía. Gira y sube en sentido Norte por el eje de la calle Bellot hasta llegar a la calle de Barrionuevo en que gira al Oeste; y continua por el eje de esta calle hasta el callejón entre las fincas con números de policía 25 y 27, en que gira en sentido Norte hasta llegar al Monte de San Miguel.

La línea definitiva del ámbito va, a partir de este punto, en dirección Oeste primero y Norte después por todas las traseras de la edificación existente, bordeando el Monte de San Miguel hasta llegar precisamente al cruce con la calle de la Torreta. En esa intersección y por el eje de la calle de la Torreta llega hasta el cruce con el eje de Capuchinos; sigue por Capuchinos en dirección Norte hasta la medianería de las fincas con números de policía 1 y 3. Gira al Oeste y va por las traseras de las parcelas recayentes a la plaza de Monserrate, hasta llegar a la calle San Francisco a la que atraviesa, buscando el eje de la prolongación de la calle del Barranco, y girando hacia el Suroeste por el callejón que separa en la manzana catastral 09/17, el frente edificado del huerto existente (parcela catastral 16), hasta llegar al río, girando hacia el Sureste (foto 17) y discurriendo por la ribera izquierda (en el sentido de las aguas), hasta enfrentar con la travesía de la Cárcel.

El límite del ámbito cruza por ahí el río Segura y baja por el eje de la travesía de la Cárcel hasta su intersección con la calle del Sol, en que gira hacia el Este, hasta el cruce con la calle de La Ocarasa.

Gira hacia el Sur por el eje de Ocarasa hasta llegar a la trasera de las edificaciones con frente a la calle de Aragón en que gira hacia el Noroeste, hasta llegar a la Plaza de San Sebastián. En esta Plaza gira hacia el Norte, excluyendo el edificio de Correos, hasta llegar al eje de la calle de José Antonio, recorre el eje de José Antonio

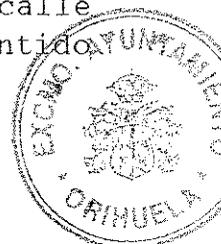
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

en sentido Este hasta llegar al cruce con la calle de San Isidro por donde penetra, recorriéndola hasta el cruce con el eje de la calle de la Acequia.

En ese punto gira hacia el Este y recorre toda la calle de la Acequia hasta llegar a la altura de la medianería de las fincas con número de policía 12 y 14 en que gira hacia el Sureste hasta encontrarse con el eje de la calle José Antonio. En ese punto gira hacia el Este entrando por la travesía de Calderón de la Barca, hasta la medianería de las parcelas catastrales 11/05/08 y 11/05/16, en que gira en sentido Norte, continua por la medianería de las parcelas 11/05/16 y 11/05/15, saliendo a la calle Obispo Rocamora; atraviesa la calle Obispo Rocamora por la medianería de las parcelas con número de policía 9 y 11 hasta llegar a la calle Paradas, atravesando la calle Paradas por la medianería de las parcelas catastrales 11/01/01 y 11/01/29, llega hasta el río Segura y gira hacia el Noroeste hasta llegar al límite del Tablero del Puente Nuevo, en que gira hacia el Noroeste justo por la línea de fachada de las fincas con número de policía 13, 11, 9, 7, 5, y 3 de la calle Loaces, hasta encontrarse con el punto de partida.

2.2. Ambito del Colegio de Santo Domingo.

Partiendo del cruce de los ejes de las calles de Adolfo Clavarana y Doctor García Rogel y girando en sentido contrario a las agujas del reloj, va la línea de delimitación hacia el Noreste hasta aproximadamente en frente del eje de la finca con número de policía 54 de Doctor García Rogel en que gira hacia el Oeste, precisamente por el límite del patio del Colegio hasta llegar al Monte de San Miguel. Va por la trasera de las edificaciones hasta el cruce con la calle Cantos. Baja en sentido Sur, incluyendo la Casa Museo de Miguel Hernández y la Capilla abierta de San Vicente Ferrer y continua por el eje de la calle de la Cruz que recorre entera; cruza la calle Adolfo Clavarana y gira en sentido Este recorriendo la línea trasera de las parcelas recayentes a la calle Adolfo Clavarana. Así, sale, siguiendo la trasera de la parcela con número de policía 66, a la calle de Ronda de Santo Domingo, girando, en su eje, en sentido Norte y llegando al punto de partida.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS



Artículo 3. Vigencia.

El presente Plan Especial tiene vigencia indefinida (Art. 125 del RDL 1/1992), hasta que sea modificado, revisado en si mismo, o todo ello como adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela.

Artículo 4. Vinculación y efectos de la Declaración de Centro Histórico-Artístico.

1. El Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela será vinculante a todos los efectos para los particulares y para las Administraciones, una vez haya sido definitivamente aprobado, y sin perjuicio de las facultades que correspondan a las distintas Consellerías de la Generalitat para el ejercicio de sus competencias, de acuerdo con las previsiones y determinaciones del presente Plan y según la legislación aplicable por razón de la materia (art. 134 y 136 del RDL 1/1992) y especialmente por el Decreto del 24 de Abril de 1969, BOE (6-V-69), por la legislación de transferencias de competencias a la Generalitat Valenciana y por la Resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consellería de Cultura, Educació i Ciència de fecha 17 de Enero de 1989.

Artículo 5. Documento de Plan.

1. En virtud de los artículos 77 y 83 al 86 del Reglamento de Planeamiento, el Documento de Plan viene constituido por los siguientes documentos:

1. Documento de Delimitación.
2. Documento de Cartografía.
3. Documentos de Información Urbanística.
 - Memoria Informativa.
 - Planos de Información.
4. Documentos de Avance de Ordenación.
 - Memoria de la Ordenación.
 - Normas Urbanísticas y Avance de Catálogo.
 - Planos de Avance de Ordenación.
 - Fichero de Unidades de Actuación.
 - Fichero Parcelario de Información y Ordenación.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

5. Documentos de Plan Especial aprobados inicialmente.
 - Memoria de la Ordenación.
 - Normas Urbanísticas y Catálogo.
 - Planos de Ordenación.
 - Fichero de Unidades de Ejecución.
 - Fichero Parcelario de Información y Ordenación.
 - Fichero de Espacios Públicos.
 - Estudio Económico-Financiero. Programa de Actuación.
 - Memoria de Participación.
6. Documentos de Plan Especial para las aprobaciones provisional y definitiva.
 - Memoria de la Ordenación.
 - Normas Urbanísticas y Catálogo.
 - Planos de Ordenación.
 - Fichero de Unidades de Ejecución y Fichero de la Ordenanza Particular de Regularización de Parcelario.
 - Fichero Parcelario de Información y Ordenación.
 - Fichero de Espacios Públicos.
 - Estudio Económico-Financiero. Programa de Actuación.
 - Memoria de Participación.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

TITULO I. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 1. FOMENTO Y PLAZOS DE LA EDIFICACION.

Artículo 6. Fomento de la edificación.

1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el ámbito del presente Plan, y que no sean objeto de regulación específica según el artículo 8 deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro del plazo de tres años a contar desde la entrada en vigor del mismo. Este plazo podrá ser prorrogable por un año más por acuerdo plenario municipal, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia.

2. Transcurrido el plazo correspondiente, la parcela quedará inmediatamente en venta forzosa y será individualizada e inscrita por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, en el Registro Municipal de Solares (art. 34 y art. 227 y ss del RDL 1/1992).

Artículo 7. Proceso Constructivo.

A partir del momento de vigencia del Plan Especial toda solicitud de licencia de Derribo, vendrá acompañada de la correspondiente licencia de Construcción, así como incluirá la fijación de plazos para ambas actuaciones, todo ello de acuerdo con el art. 228 del RDL 1/1992.

Artículo 8. Plazos Específicos para la edificación.

A efectos de cumplimiento de los plazos de adquisición del derecho a edificar regulado por los art. 31, 33 y ss del RDL 1/1992 se establecen a continuación los plazos máximos a contar desde la entrada en vigor de este Plan, en los que se deberá solicitar Licencia de Edificación.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

	DENOMINACION	IDENTIFICACION CATASTRAL	CUATRIENIO	AÑO
S-1	ADLOFO CLAVARANA	06/02/01-02	2	5
S-2	PLAZA MASQUEFA	06/47/01	2	6
S-3	DR. SARGET	10/13/01A04/16Y17	1	2
S-4	DR. SARGET	10/13/11-12	1	2
S-5	DR. SARGET	10/13/06-07	1	2
S-6	MAYOR	10/24/04-06-07	1	2
S-7	COLON	10/22/02-03	1	2
S-8	RIO	10/45/13	1	3
S-9	MADRE ELISEA	10/62/01 A 07	2	5
S-10	FCA. DIE/HOSPITAL	10/33/10-11	1	4
S-11	FCO. DIE	10/06/11-12	1	4
S-12	SANTIAGO/ESPADA	10/19/07-08-09 10/18/04-05	1	4
S-13	POCICO DE SANTIAGO	10/04-A/07 A 09	2	7
S-14	PLAZA MONSERRATE	09/17/12	1	3
S-15	NUEVA	06/33/04	1	4
S-16	CALVO SOTELO	06/25/01	1	1
S-17	ALFONSO XIII	06/41/06	1	1
S-18	NUEVA	06/33/05	1	4
S-19	OBISPO ROCAMORA	11/01/25	1	2
S-20	PLAZA NUEVA	10/47/10-11	1	2



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

	DENOMINACION	IDENTIFICACION CATASTRAL	CUATRIENIO	AÑO
S-21	PLAZA DE LAS SALESAS	10/52/01	1	1
S-22	CALVO SOTELO	06/33/18-17	1	3
S-23	PAJA	10/21/28-29	1	3
S-24	CASA DEL PASO	10/53/19	1	1
S-25	PLAZA DE LAS SALIDAS	10/53/07-08-09	1	1
S-26	PLAZA DE LAS SALESAS	10/52/02	1	1
S-27	PLAZA DE LAS SALESAS	10/52/03	1	1



CAPITULO 2. GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 9. Ejecución del Planeamiento.

1. La ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento, con posibilidad de la participación de los particulares, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y según se desarrolla en estas Ordenanzas (art. 141 del RDL 1/1992), y sin perjuicio de las competencias que por razón de la materia de protección del Patrimonio Histórico Artístico correspondan a la Consellería de Cultura, Educació i Ciència.

2. La ejecución, tanto pública como privada, del Plan se realizará utilizando dos vías distintas:

- a. Ejerciendo el derecho a la edificación que atribuye al Plan directamente mediante la petición de la correspondiente licencia, según las determinaciones de éste.
- b. Adquiriendo el derecho al aprovechamiento urbanístico por cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización como condición previa a la solicitud de licencia en aquellos casos en los que el Plan lo imponga como preceptivo.

Artículo 10. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La delimitación de las unidades de ejecución viene establecida por el Plan Especial. Las modificaciones que se planteen, además de los requisitos que exige la Ley (art. 146 del RDL 1/1992), deberán realizarse de forma que no se conculquen ni los fines, ni los objetivos, ni los criterios con los que se ha redactado y aprobado este Plan Especial.

2. La delimitación y gestión de una unidad de ejecución podrá ir acompañada de la elaboración de un Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación cuando así el Plan lo determine o cuando, en aras al cumplimiento de los deberes de equidistribución o al rápido y necesario desarrollo de esa Unidad, el Ayuntamiento lo determine, tramitándose de acuerdo con el Art. 149.1 del RDL 1/1992.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 11. Prioridad de ejecución.

La ejecución del presente Plan y de las actuaciones que lo desarrollen se llevarán a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en su Estudio Económico y Financiero y en su Programa de Actuación para la previsión de las obras a realizar, y de acuerdo con la libre voluntad de las partes en los demás casos, teniendo en cuenta lo especificado en los artículos 8 y 15.

Artículo 12. Modalidades de la gestión urbanística.

Para conseguir un equitativo reparto de cargas y beneficios en el suelo urbano, o bien para la obtención de terrenos de cesión obligatoria, o bien para su ocupación y utilización conforme al Plan, podrá emplearse, en virtud del artículo 148 del RDL 1/1992, cualquiera de las siguientes alternativas o combinaciones de ellas:

- a. Reparcelación obligatoria de oficio o a instancia de parte, indicada para su tramitación independiente o conjunta con el correspondiente Estudio de Detalle.
- b. Expropiación forzosa con pago potestativo mediante permuta con otras parcelas, según art. 217 del RDL 1/1992.
- c. Compensación o cooperación en unidades de ejecución completas, indicado para ámbitos que por sus dimensiones y carácter lo requieran.
- d. Permuta con otras parcelas del Patrimonio Municipal de suelo por acuerdo entre ambas partes (art. 217 del RDL 1/1992).
- e. Cesión del derecho de superficie que, sin la enajenación del dominio del suelo, permita su utilización por el Ayuntamiento o por particulares conforme a los fines del Plan, (art. 287 y ss del RDL 1/1992).
- f. Constitución de servidumbres que podrán imponerse conforme al artículo 211 del RDL 1/1992.
- g. Compra del suelo por los mecanismos del Derecho privado.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS



Artículo 13. Sistemas de actuación urbanística.

1. La ejecución de las unidades de ejecución se realizará mediante cualquiera de los sistemas previstos en el Real Decreto Legislativo 1/1992.

2. La Administración actuante podrá modificar el sistema de actuación aplicable, propuesto por el Plan Especial, oídos los afectados y según las necesidades, medios económico-financieros con que cuenta, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia, necesidad u oportunidad exijan la expropiación (art. 146 del RDL 1/1992).

3. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales. El pago del justiprecio en las expropiaciones podrá verificarse en efectivo o, de acuerdo con el expropiado, por permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación.

Artículo 14. Agregaciones y Segregaciones de parcelas.



De acuerdo con el Art. 20.3 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español quedan prohibidas las agregaciones y segregaciones de parcelas en todo el ámbito de aplicación del Plan Especial excepto en las Unidades de Ejecución cuyo desarrollo se regula en el Art. 15 y en los inmuebles afectados por la Ordenanza Especial de Regularización del Parcelario desarrollada en el Art. 115.

Artículo 15. Condiciones y plazos para el desarrollo de las Unidades de Ejecución.

Se establecen aquí los plazos y condiciones de gestión específicos para el desarrollo de cada Unidad de Ejecución.

El plazo fijado indica el momento en que deberá iniciarse el comienzo del desarrollo de cada unidad.

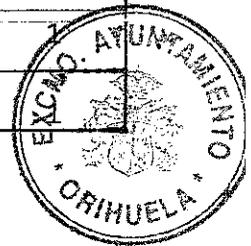
En el documento en que se le comunique al Ayuntamiento el inicio del desarrollo de cada Unidad se fijarán los plazos

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS**

temporales para la adquisición gradual de las facultades a las que hace referencia la legislación vigente. Este documento deberá ser objeto de aprobación por el Ayuntamiento.

**UNIDADES DE EJECUCION CON EXPRESION DE SISTEMA DE GESTION Y
FECHA DE INICIO DE SU DESARROLLO**

UE	SITUACION	GEST	INIC.	CUAT	AÑO
1	TORRETA	EXP	PUB	1	4
2	TORRE EMBERGOÑES	EXP	PUB	1	2
3	MECA	COMP	PRIV	1	2
4	M.DE COX-ALFONSO XIII	COMP	PRIV	1	2
5	VIA MANUEL	COOP	PUB	1	1
6	HORNO SAN MIGUEL	COMP	PRIV	2	6
7	DEL LIBRO	--	--	-	-
8	COLON	--	--	-	-
9	SOR PATROCINIO VIVES	EXP	PUB	1	1
10,1	RIACHO 1	COOP	PUB	1	1
10.2	RIACHO 2	COOP	PUB	1	1
11	CALDERON DE LA BARCA	COOP	PUB	1	1
12	SAN MIGUEL	EXP	PUB	1	2
13	TIMOR	COMP	PRIV	2	7
14	SAN ANTONIO	EXP	PUB	2	5
15	BARRIONUEVO 19	COMP	PRIV	2	5
16	SANTA LUCIA	COMP	PRIV	1	4
17	LOS HOSTALES	COOP	PUB	1	4
18	CANTOS	EXP	PUB	2	5
19	ANTONIO CLAVARANA	EXP	PUB	1	4
20	A.CLAV.-GARCIA ROGEL	EXP	PUB	2	6
21	DEL RIO	EXP	PUB	1	1
22	PEDRO MAZA.SOR PATROC	EXP	PUB	1	
23	06/50/30	EXP	PUB	1	

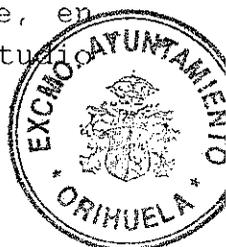




CAPITULO 3. INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO.

Artículo 16. Proyectos de urbanización y de obras ordinarias.

1. Los proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan.
2. Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.
3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de éste Plan, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares, sin el procedimiento del artículo 117 del RDL 1/1992.
4. En ningún caso, tanto los proyectos de Urbanización como los de Obras Ordinarias, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
5. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.
6. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
7. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitarán conjuntamente el Proyecto y el Estudio de Detalle.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 17. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras.

1. El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes, salvo que se demuestre que alguno resultara innecesario:

- a. Copia oficial de los documentos del Plan o Estudio aprobado definitivamente, en el que se base el Proyecto de Urbanización que se pretende ejecutar.
- b. Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el Plan o Polígono cuya urbanización se proyecta. En este plano se reflejarán también la situación de las obras, los espacios viales, parques y jardines de cesión al Ayuntamiento y los que quedan de propiedad privada.
- c. Memoria resumen que defina las características principales del conjunto y de los proyectos especificados parciales que integran el proyecto general, así como justificación de la participación pública realizada.
- d. Proyecto específico o capítulo independiente para cada clase de obras o servicios, que contendrán:

1º. Memoria descriptiva del proyecto con el detalle de las soluciones técnicas adoptadas, los criterios seguidos para cumplimentar los Reglamentos e Instrucciones Estatales y Autonómicos y las Normas Municipales, los criterios generales de cálculo, las características de la obra, la conexión con el exterior, los reajustes con relación al Plan, revisión de precios, presupuestos de coordinación con las restantes obras de urbanización, y que irá acompañada de anexos de cálculos justificativos, reajustes respecto al Plan, características de Proyecto y conformidad previa y expresa a los proyectos de las instalaciones en el caso de que la ejecución, conservación o explotación de las mismas dependan de Organismos distintos del Ayuntamiento.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

2º. Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

3º. Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios simples y descompuestos.

e. Pliego de Condiciones técnicas y condiciones económico-administrativas en el que se recogerá, además: plazo y etapas de las obras de realización de las obras de urbanización: plazo de ejecución de los servicios mínimos que señalan las presentes Ordenanzas y el artículo 59 R.G., para que puedan iniciarse las obras de edificación y plazo de garantía de las obras de urbanización.

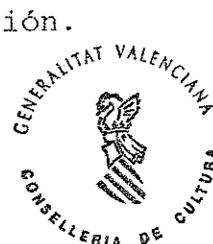
f. Presupuesto general.

g. Pliego de condiciones económico-facultativas de cada proyecto parcial.

2. En los Pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía equivalente como mínimo al 10% del presupuesto de las obras proyectadas, mediante fianza en cualquiera de las formas admitidas por la Legislación Local, conforme a los artículos 58 a 62, 40 y 41 R.G., además del pago de las tasas municipales de obras correspondientes.

4. La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y el pago de las tasas municipales correspondientes sobre el total del presupuesto del Proyecto, o de cada una de sus etapas de ejecución se entenderá que suple y hace innecesario el otorgamiento de la licencia de las obras comprendidas en dicho presupuesto o en cada etapa de su ejecución.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

5. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares con la finalidad prevista en el artículo 16.3., comprenderán los mismos documentos y determinaciones exigidos para los Proyectos de Urbanización y seguirán idéntico procedimiento que el establecido para la concesión de licencias. Su aprobación definitiva, con la correspondiente liquidación de tasas, equivale a un efectivo otorgamiento de licencia municipal de obras.

El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 4. AMBITO COMPETENCIAL EN EL DESARROLLO DEL PLAN.

Artículo 18. Competencias en el otorgamiento de Licencias.

Una vez aprobado definitivamente este Plan, según lo dispuesto en la vigente Ley del Patrimonio Histórico Español, el otorgamiento de las licencias de urbanización y de obras será exclusivamente municipal, sin que medie informe previo de la Consellería de Cultura, Educació i Ciència excepto en los Entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), delimitados como tales en el plano nº 18, en los que será preceptivo para el otorgamiento de la licencia un informe vinculante de la Dirección General de Patrimonio Artístico (art. 20.4 Ley 16/85).

Estos entornos son los siguientes y comprenden los Monumentos:

- A 1. RESTO DE TORRE DE MURALLA EN LA CALLE DE LA TORRETA.
- A 2. RESTOS DE MURALLA.
TORRE DE EMBERGONES.
- A 3. IGLESIA DE SANTIAGO (D. 17.11.33).
- A 4. LIENZOS Y RESTOS TORRE EN RIO SEGURA.
- A 5. IGLESIA DE LAS SANTAS JUSTA Y RUFINA (D. 1971).
- A 6. PALACIO DEL CONDE DE LA GRANJA (PROPUESTO POR EL PLAN ESPECIAL).
- A 7. LIENZO EN SOLAR DE LA CALLE DEL DR. SARGET.
- A 8. IGLESIA CATEDRAL DE SAN SALVADOR (D. 3.6.31).
PALACIO ARZOBISPAL (D. 31.10.75).

PALACIO DEL MARQUES DE RAFAL (PROPUESTO POR EL PLAN ESPECIAL).

RESTOS DE LIENZO, TORRE Y ACCESO DE MURALLA EN LA ACEQUIA VIEJA DE ALMORADI.
- A 9. CASA MUSEO DE MIGUEL HERNANDEZ (PROPUESTO POR EL PLAN ESPECIAL).
- A 10. COLEGIO DE SANTO DOMINGO (D. 3.6.31).
PUERTA DE LA OLMA.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 5. REGIMEN DEL CENTRO HISTORICO A EFECTOS DE
REHABILITACION

Artículo 19. Delimitación de áreas de rehabilitación preferente.

A los efectos previstos en los Decretos que desarrollan las ayudas estatales y autonómicas a la rehabilitación se considera todo el Centro Histórico de Orihuela como Area de Rehabilitación Preferente.

Artículo 20. Delimitación de áreas degradadas.

A los efectos previstos en los Decretos que desarrollan las ayudas autonómicas y estatales para la actuación integral no solo de rehabilitación de viviendas sino del espacio urbano, se considera todo el Centro Histórico un área degradada adecuada para el desarrollo de Programas de Renovación Urbana.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 6. REGIMEN DE LOS EDIFICIOS CALIFICADOS CON
PROTECCION INTEGRAL.

Artículo 21. Edificios calificados con Protección Integral.

Para los edificios aquí reseñados la calificación de protección integral establecida definitivamente por el Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico supondrá la incoacción automática del Expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, por lo que quedarán sometidos al régimen urbanístico especificado en la Ley 16/1985 Art. 9 y ss, y 14 y ss.

La Dirección General de Patrimonio Artístico resolverá esos expedientes en un plazo máximo de tres años, haciendo constar en la resolución la permanencia o no de la vinculación del Entorno de protección.

Los bienes inmuebles afectados son los siguientes:

- PALACIO DEL CONDE DE LA GRANJA.
- PALACIO DEL MARQUES DE RAFAL.
- CASA MUSEO DE MIGUEL HERNANDEZ.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

TITULO II. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO
CULTURAL.





CAPITULO 1. DEFINICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES.

Artículo 22. Concepto y clasificación del Patrimonio Cultural.

1. Se entiende por Patrimonio Cultural de la Ciudad de Orihuela al conjunto de bienes sociales y económicos que constituyen la identidad histórica del pueblo, que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores. En él se comprende el Patrimonio Arquitectónico y Ambiental y el Patrimonio Social y Económico (art. 46 de la Constitución Española).

2. Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental el acervo de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjunto identificables, conformado por:

- a. Edificios y conjuntos declarados Bienes de Interés Cultural, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas, pintorescas o ambientales de especial valor relativo, sujetos a una protección individualizada e incorporados al Catálogo.
- b. Edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones económicas y sociales que impiden su destrucción, despilfarro, abandono o ruina innecesarias, mediante su protección genérica.
- c. Elementos aislados de carácter menor tales como los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y similares que gozan de protección específica en función de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español que asemeja los bienes enumerados en el Decreto 571/1963 de 14 de Marzo (B.O.E. 30-3-1963) a Bienes de Interés Cultural.
- d. Elementos aislados o en conjunto, de carácter menor, tales como rejas, puertas, pavimentos, faroles, mobiliario y decoraciones de locales, que por sí mismos o por su función estética, deben conservarse



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

formando parte de la totalidad urbana, sujetos a protección individualizada y genérica o ajardinamiento y arbolado, que por su especial relevancia, por su edad o por estar perfectamente incorporadas a la estructura urbana de la ciudad o por ser referente obligado de la vida ciudadana debe ser preservado de cualquier acción que tienda a su transformación o a su desaparición.



3. Se entiende por Patrimonio Social y Económico al conjunto de grupos, clases, usos y actividades populares y económicas que conforman el tejido social e histórico del pueblo, que se debe conservar y evitar sea erradicado, marginado o innecesariamente transformado, por motivos simplemente urbanísticos o de mayor rentabilidad económica.

Artículo 23. Principios generales de actuación para la protección del Patrimonio Cultural.

1. Como principio general de la conservación y protección del Patrimonio Arquitectónico, a la valoración económica de costos y beneficios de la edificación en sí misma deberán añadirse, como criterio ponderador, los deseos explícitamente expresados por la población residente en el inmueble o en su entorno; ampliándose en todo caso el criterio dominante que en los supuestos dudosos serán cultural y socialmente preferibles, y así serán potenciados por la Dirección General del Patrimonio Artístico y el Ayuntamiento de Orihuela, los beneficios de la rehabilitación, conservación y modernización del inmueble, con respecto a los costos económicos de la renovación, demolición o reedificación del mismo (art. 84.1b, 85, 86, 138 del RDL 1/1992 y 83.4 R.P.).

2. Como principio general de la conservación del Patrimonio Social y Económico, los usos y actividades urbanas residenciales, industriales o comerciales actualmente localizados, así como las fiestas, procesiones, calles peatonales, y otros fenómenos que caracterizan los modos peculiares de utilizar la ciudad, serán protegidos, conservados, y potenciados en su máxima integridad, riqueza, diversidad y vitalidad. La implantación de actividades comerciales o terciarias no puede provocar el desplazamiento de los usos residenciales ni de las clases sociales que los ocupan (Disposición Adicional Cuarta del RDL 1/1992).



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

3. Los edificios catalogados no podrán ser demolidos salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, según la categoría de protección asignada para el edificio, que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad y la conservación o recuperación de sus características arquitectónicas o ambientales. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado comportará la obligación de su reconstrucción integral, con los mismos procedimientos constructivos y materiales que tenía el edificio desaparecido, reproduciendo fielmente todos sus elementos.

Igualmente será obligatoria la reconstrucción, en los términos establecidos más arriba, de los edificios catalogados derruidos por otras causas o motivos distintos de los enumerados en el párrafo precedente.

4. Las posibilidades de intervención en cada edificio dependerán de sus condiciones objetivas. En las Areas de Defensa de los B.I.C., para la determinación de las mismas, así como para la selección de las soluciones adecuadas, de los trabajos necesarios, garantías técnicas y científicas para el desarrollo de las obras, etc., la Dirección General de Patrimonio Artístico asumirá la responsabilidad técnica de interpretación de las condiciones, limitaciones, garantías y aplicación, en cada caso, de las medidas adecuadas para la protección y conservación del inmueble.

En el resto de las áreas del Plan Especial, cualquier propuesta que sea ligeramente distinta de las determinaciones del Plan deberá contar con la aprobación explícita de la Dirección General del Patrimonio Artístico que determinará si procede la tramitación de una modificación puntual del Plan.

Artículo 24. Definiciones Generales.

1. Por tipología de la edificación se entiende la organización y distribución de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan en esquemas típicos repetidos, según las épocas, clases sociales, usos y carácter de las edificaciones.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

2. Por envolvente externa se entienden las partes de la edificación en contacto con el exterior, que comprende los cerramientos de la edificación (fachada, medianerías, patios, porches, cubiertas, zaguanes abiertos, patios cubiertos con cristaleras, toldos o lucernarios).

3. Estructura portante es la que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno (cimentaciones, pilares, columnas, jácenas, muros de carga, etc.).

4. Por crujía del edificio se entiende el espacio comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

5. Por añadido se entiende todo elemento que, construido en fecha posterior al edificio original, no reviste ningún interés para la lectura tipológica del mismo; ni que por sus propias características puede ser considerado de interés histórico, artístico, cultural o sociológico.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 2. CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO
AMBIENTAL.

SECCION PRIMERA. CATALOGO Y CLASIFICACION DE EDIFICIOS,
CONJUNTOS Y ELEMENTOS.

Artículo 25. Clasificación del patrimonio arquitectónico.

Se establecen dos niveles de clasificación de patrimonio arquitectónico actual y de los espacios o elementos urbanos, en función de su interés de conservación individualizada o genérica:

- Patrimonio catalogado.
- Patrimonio no catalogado.

Artículo 26. Catálogo y Patrimonio catalogado.

1. Catálogo. Como documento fundamental de este Plan Especial se redacta el catálogo previsto en los artículos 93 del RDL 1/1992, 86 del Reglamento de Planeamiento y 21.1 de la Ley del Patrimonio Histórico Español. Este documento contiene la relación de los elementos unitarios que conforman el conjunto, tanto inmuebles edificados, como espacios libres exteriores u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posibles.

Se establecen tres grandes categorías:

- I. Protección Integral.
- II. Protección General.
- III. Protección Parcial.

2. Patrimonio Catalogado. El Patrimonio Catalogado comprende los edificios, conjuntos y elementos incluidos en el Catálogo.

3. Grados de Protección. El Patrimonio Catalogado será objeto de protección individualizada, conforme a los siguientes grados:



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

I. Protección INTEGRAL (P.I.).

Es la que afecta a aquellos elementos 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.

Los edificios o elementos afectados por esta Protección y reseñados en el Art. 21 de estas Normas Urbanísticas tendrán la consideración de inscritos en el Registro de Bienes de Interés Cultural a los efectos fiscales previstos en los artículos 70, 71 y 73 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

II. Protección GENERAL (P.G.).

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. Esta protección es aplicable a los espacios libres reseñados en el Plano de Catálogo, y sitúa fuera de ordenación toda construcción existente en ellos.

III. Protección PARCIAL (P.P.).

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.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Es, también, la que afecta a aquellos elementos o partes de un edificio que por razones históricas, artísticas, sociales, deben ser conservadas independientemente del inmueble que las soporta. La Protección Parcial implica, en el caso de demolición del inmueble que lo soporta, el desmontaje, acopio, tutela y reinserción del elemento protegido.

Artículo 27. Patrimonio no Catalogado.

1. El conjunto de inmuebles, espacios no construidos o elementos no incluidos en el catálogo, constituyen el Patrimonio no Catalogado.

2. La regulación del patrimonio no catalogado, afectará a los inmuebles, elementos o solares actuales, sus ampliaciones, o a los que hayan de edificarse de nueva planta, que estarán sometidos a las normas generales de edificación, por no incluirse en ninguna de las categorías, grados o protecciones especiales precedentes, así como a las determinaciones del artículo 138 del RDL 1/1992.

3. El Patrimonio no Catalogado estará sometido igualmente a los principios generales definidos en el artículo 23 precedente.

Artículo 28. Espacio Libre Catalogado.

Se definen así, tanto los espacios libres públicos como privados que por razones de origen histórico, urbanístico o artístico deben ser preservados en su globalidad. Para ellos el nivel máximo de obras admisible será el de restauración (ver art. 31).

Queda específicamente protegidas todas y cada una de las palmeras existentes en el Centro Histórico, estando estrictamente prohibida su tala y su remoción.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

SECCION SEGUNDA. CLASIFICACION DE LAS INTERVENCIONES.

Artículo 29. Tipos de Obras e Intervenciones.

1. Las obras realizables en los edificios y construcciones urbanas concebidas en su totalidad, y en los solares o espacios no construidos, pueden variar en orden creciente por su nivel de intervención transformadora del edificio en su configuración actual, (o de su nivel de adecuación al ambiente en que se ubique los solares o espacios no construidos) según la siguiente jerarquía:

A. Obras sobre el Patrimonio Catalogado.

- A.1. Estricta Conservación.
- A.2. Restauración.
- A.3. Rehabilitación.
 - a. Con Modernización.
 - b. Con Reforma.
- A.4. Sustitución Parcial.
- A.5. Reestructuración Parcial.
- A.6. Reconstrucción.

B. Obras sobre el Patrimonio no Catalogado.

- B.1. Obras de Nueva Planta.
 - a. Sobre parcelas de ordenanzas especiales y/o particulares.
 - b. Sobre parcelas con ordenanza general.
- B.2. Obras de Derribo.
- B.3. Obras de Mantenimiento.

2. La jerarquía enunciada en el punto anterior establece una clasificación de las intervenciones posibles, referidas a la totalidad de un edificio o construcción, que en los artículos siguientes 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.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

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.

3. El nivel máximo de intervención referido a la globalidad de un edificio o construcción esta limitado por su grado de protección y viene expresado en la Sección 3 "Compatibilización de las Intervenciones según los Grados de Protección".

Los niveles máximos y mínimos de intervención para cada cuerpo, parte o elemento de un edificio vienen recogidos en el Fichero Parcelario de Información y Ordenación. Cualquier modificación o acotamiento distinto al establecido en el Fichero deberá ser aprobado por la Dirección General de Patrimonio Artístico, previo informe vinculante de la Inspección Técnica de Patrimonio Artístico a partir de la valoración de la información particularizada que se reúna, según los procedimientos establecidos por las presentes ordenanzas en sus artículos 39, 40 y 41.

SECCION SEGUNDA A. OBRAS SOBRE EL PATRIMONIO CATALOGADO.



Artículo 30. Estricta Conservación.

1. 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.

2. Dentro de las obras de estricta conservación pueden distinguirse dos niveles:

a. Estricta Conservación-Mantenimiento: son en general las precautorias que periódicamente es, o debe ser, usual el realizar para mantener la salud del edificio (tales como



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS**

limpiezas, pinturas, repasos de carpinterías, etc.) así como la reparación de daños locales menores (en cubiertas, revestimientos, acabados, eliminación de humedades, etc.) incluso la reposición de instalaciones menores.

b. Estricta Conservación-Consolidación: son en general las tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los efectos y subsanando las causas.

Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio por repetición de elementos (balcones, remates ornamentales, etc.), por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etc.) o por otros motivos.

Incluso pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenas, pilares, arcos, dinteles, bóvedas, antepechos, cornisas, etc.) con el grado de mimetización o diferenciación que se les imponga.

3. En el caso de conservación de los espacios libres o construcciones urbanas objeto de protección, son trasladables los criterios anteriores referidos a los elementos específicos que los compongan y a las acciones propias de su conservación, incluyendo tanto a los elementos de obra como a los de jardinería, mobiliario e instalaciones.

Artículo 31. Restauración.

1. 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, sin perjuicio de las de estricta conservación, definidas en el artículo anterior, que sean necesarias.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

2. Las obras de restauración comprenden el reprimido de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios de carácter adjetivo y la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos o desaparecidos.

3. 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 debe ser sancionada por la Dirección General de Patrimonio Artístico.

En la supresión de elementos impropios hay que distinguir entre aquellos netamente perturbadores de la imagen del edificio protegido, que no revistan ningún interés arquitectónico, ornamental o urbanístico (tales como casetones, porches traseros, sobreelevaciones en cubiertas, ocupaciones en terrazas de áticos, garitas o kioscos en zaguanes y cajas de escaleras, marquesinas disonantes, sustituciones inadecuadas de carpinterías, pisos, cartelones y reclamos publicitarios, etc.) de aquellos otros elementos que poseyendo un cierto interés arquitectónico, ornamental o urbanístico, ocultan cierta o presumiblemente a otros de mayor, igual o menor interés.

Esta distinción de alcance y contenido implicará correlativamente un distinto nivel de exigencia en los trabajos previos de investigación, documentación y argumentación.

Artículo 32. Rehabilitación.

1. Obras cuya finalidad 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.

2. Se distinguen dos subcategorías:

1ª Rehabilitación con modernización. La rehabilitación por modernización de un edificio autoriza la realización de las siguientes obras: Implantación de nuevas instalaciones mayores o menores (siempre que no alteren el esquema tipológico básico), la redistribución horizontal de locales, siempre y cuando estos espacios no conformen el esquema tipológico y se realice por alteración o por inclusión exclusiva de tabiquería,



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS



la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, con las condiciones que más adelante se especifican y la sustitución de cubiertas con recuperación del material de cubrición original.

Todas estas acciones deberán justificarse en función de la obtención de las condiciones de habitabilidad y funcionalidad que definen este tipo de intervención.

En cualquier caso se deberán mantener visibles e inalterables los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como restos de construcciones precedentes con valor arqueológico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpinterías, cerrajerías, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etc.) conservando su sintaxis lógica con el conjunto del edificio.

En la modernización que suponga la implantación de nuevas instalaciones mayores se cuidará especialmente la no alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos.

La sustitución de cubiertas podrá autorizarse en función del estado de conservación que presenten sin que esto signifique la posibilidad de crear aprovechamiento bajo cubierta.

En todo caso se mantendrán las características generales de la cubierta precedente, en cuanto a volumetría y tipo (no admitiéndose la sustitución de cubierta inclinada por azotea o la inversa) excepción hecha en los elementos impropios de carácter adjetivo que deban ser suprimidos. Por el contrario podrá permitirse la alteración del tipo en casos en los que, a través de ello, se consiga una mayor integración con el entorno siempre que no suponga alteraciones en las referencias que el plano de régimen de ordenación señala para la fijación de la altura máxima edificable.

2º Rehabilitación con reforma. Este tipo de intervención va dirigido a incentivar la protección del patrimonio permitiendo opciones más flexibles de remodelación interior del edificio pero conservando su fachada, esquema estructural y sus elementos definitorios e irrepetibles, cubierta, acceso, distribución interior y los valores ornamentales.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 33. Sustitución Parcial.

1. Obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento, por estar expresamente protegido por el Plan, sin perjuicio de las de restauración y/o rehabilitación que fuesen necesarias en las partes o elementos que se preservan de la demolición.

La construcción se hará, según las alineaciones definidas por el Plan y con una altura máxima definida por los propios elementos homónimos de las partes o cuerpos preservados de la demolición, es decir, las nuevas fachadas, en su caso, tendrán una altura máxima igual a la fachada de la parte protegida, y dentro de ellas las cornisas, remates, torreones, miradores, etc, seguirán igual criterio; la cubierta tendrá una altura máxima definida por la inclinación del plano de la profundidad edificable.

En ningún caso se considerarán los elementos impropios existentes en las partes o cuerpos preservados de la demolición, ni podrán utilizarse como referencia a los efectos descritos en el párrafo anterior, sino al contrario, deberán ser suprimidos tal como se contempla en las obras de restauración.

En las partes o cuerpos preservados de la demolición, el nivel máximo de intervención se determinará según lo establecido en el artículo 29 de estas Ordenanzas. Para las partes o cuerpos objeto de nueva construcción regirán las Ordenanzas Generales, o Especiales en su caso, así como las Particulares que corresponda a la edificación de nueva planta.

Artículo 34. Reestructuración Parcial.

Se define este tipo de intervención para aquellos edificios que estando catalogados pertenecen a alguna Unidad de Ejecución o están regulados por la Ordenanza Especial de Regularización del Parcelario.

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



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

En las partes o cuerpos no alterados por la reestructuración el nivel máximo de intervención será el de rehabilitación con reforma.

En cualquier caso, se restaurará la fachada.

Artículo 35. Reconstrucción.

1. 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.

2. 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.

Los Proyectos que desarrollan obras de reconstrucción consideraran muy especialmente tanto las características físicas -materiales, dimensiones-, de las partes de la edificación que se reconstruya, como sus características tipológicas -forma y proceso constructivo-.

Estas características físicas y tipológicas prevalecerán sobre los requerimientos funcionales de la edificación que se reconstruya.

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 el carácter de sanción urbanística ante el incumplimiento de los deberes de conservación establecidos en esta Normativa.

Las obras de reconstrucción pueden estar motivadas por dos circunstancias:

1. El incumplimiento de los deberes de conservación establecidos en esta Normativa. Tienen, por ello en este tipo carácter de sanción.

2. La existencia de condiciones objetivas que haga inviable físicamente la permanencia, durante la ejecución de las obras, de los elementos preservados por el Plan de la demolición.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Este tipo de obras tendrán carácter excepcional y vendrán reflejadas en el Fichero Parcelario de Información y Ordenación.

SECCION SEGUNDA B. OBRAS SOBRE EL PATRIMONIO NO CATALOGADO.



Artículo 36. Obras de Nueva Planta.

1. Obras cuya finalidad es la construcción de edificios íntegramente nuevos, a partir de suelo completamente exento de persistencias arquitectónicas de interés y que por tanto son obras de exclusiva renovación edilicia y ajenas a la conservación material del patrimonio arquitectónico. Se ajustarán a las condiciones generales de la edificación recogidas en el Título IV de estas Ordenanzas.

2. No obstante, lo expuesto en el punto anterior, por estar comprendidas en el ámbito del presente Plan y de acuerdo con los objetivos de éste, no pueden ser consideradas ajenas a la protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico, en orden a la consecución de éste objetivo y en función de la ubicación de cada parcela en relación con las características de su entorno.

Las fichas parcelarias de Información y Ordenación o el Fichero de Unidades de Ejecución establecen las condiciones particulares de Ordenación de cada predio.

Artículo 37. Obras de Derribo.

1. Son las obras que tratan de la demolición de una construcción que, necesariamente, no está incluida en el Catálogo.

Excepto cuando están específicamente propuestas en el Fichero Parcelario de Información y Ordenación de las parcelas catastrales, las obras de demolición son consideradas como parte del proceso edificatorio y por ello, la solicitud de licencia de derribo se realizará conjuntamente con la solicitud de la licencia de obra nueva, tal y como establece el Art. 7 de estas Normas en relación con el Art. 228 del RDL 1/1992.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

2. El proyecto de derribo, que se entiende como parte del proyecto de construcción de un nuevo edificio, estará integrado por los siguientes documentos, además de los usuales para los Proyectos de Obras ordinarias:

- Levantamiento a Escala 1:100 de las Plantas, Alzados Interiores o Traseros y Secciones del edificio a demoler.
- Descripción tipológica de la edificación.
- Descripción de los materiales y sistemas constructivos.
- Memoria fotográfica a color del edificio.
- Inventario de elementos constructivos o vegetales dignos de mantenimiento o reincorporación.

Artículo 38. Obras de Mantenimiento.

Son las obras que deben ser usuales para mantener la salud del edificio (tales como limpiezas, pinturas, repasos de carpinterías, etc.) así como la reparación de daños locales menores, incluso la reposición de instalaciones menores o mayores. Dentro de este tipo de obras cabe incluir la redistribución horizontal de locales, la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras u otros locales.

Estas obras tienen absolutamente prohibido un incremento, ni siquiera mínimo, de volumen y deberán tender a la realización de correcciones en el diseño y tratamiento de materiales de fachada buscando una mayor integración en el entorno. Esta tendencia se convierte en obligación cuando las obras reguladas por este epígrafe afecten a fachadas o medianerías vistas del edificio.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

SECCION TERCERA. COMPATIBILIZACION DE LAS INTERVENCIONES SEGÚN
GRADOS DE PROTECCION.

Artículo 39. Determinación de las obras de intervención.

1. Las obras que se podrán o habrán de realizar en cada edificio o elemento concreto dependerán de:

- 1.- Que esté o no incluido en el Catálogo y dentro de este, el grado de protección asignado.
- 2.- El nivel de intervención asignado en las Fichas Parcelarias de Información y Ordenación.
- 3.- La documentación aportada del inmueble y su inspección previa.
- 4.- La necesidad o admisión de las obras propuestas y sus alternativas, en su caso, según la información anterior.
- 5.- Las ordenanzas aplicables.

2. Las obras de intervención en todos los edificios, elementos y solares comprendidos en el Centro Histórico, se ajustarán al siguiente procedimiento:

a. Presentación de la documentación completa del inmueble, y el destino que se pretende darle, con las obras o intervenciones propuestas que se pretenden realizar.

b. Examinada la información aportada e inspeccionado el edificio o solar en cuestión, los Servicios Técnicos Municipales o la Inspección Técnica del Patrimonio Artístico, en función del Régimen competencial regulado en el art. 18 podrá o bien proceder al informe de la letra c. siguiente; o bien con carácter previo, si el caso lo requiere, recabar del peticionario informes técnicos de especialistas, o la realización de obras de inspección, excavación o examen científico del inmueble o solar, para que se aprecie su interés histórico o tipológico y se propongan las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan, a cuyo trámite se ajustará a lo regulado por las Ordenanzas Autonómicas en este sentido.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

c. El Servicio Técnico Municipal o la Inspección Técnica del Patrimonio Artístico emitirá informe sobre las obras admisibles y el destino o uso pormenorizados.

Si se tratará de edificios o elementos impropios con carácter adjetivo definidos según el art. 67, el informe contendrá necesariamente las obras o actuaciones a realizar para la eliminación o supresión de añadidos y elementos inadecuados.

d. Con estos informes y determinaciones se podrá proceder a la formulación del proyecto de obras, para la solicitud de licencia y su tramitación.

3. La fase a. del número anterior de este artículo, podrá hacerse coincidir con la solicitud de Cédula Urbanística, sin que en caso de haberse emitido ésta con anterioridad a la vigencia de este Plan Especial, condicione las determinaciones que se impusieran con arreglo a las sucesivas fases antes mencionadas.

4. Desde la presentación de la documentación y propuesta de destino y obras a que se refiere la fase a. del número 2 precedente, hasta la notificación de la necesidad de obras de investigación o examen científico de la fase b. o, en defecto de ésta, del informe y cédula a que se refiere la fase c. del número 2, no podrán transcurrir más de 15 días. En caso contrario se entenderá aceptada la propuesta por silencio administrativo positivo.

5. En la determinación administrativa de las obras de intervención en cada edificio concreto, referidas en la fase c. del número 2, se expresarán aquellas que son admisibles dentro de cada Grado de catalogación y para cada parte o elemento del edificio.

Artículo 40. Documentación para la información del edificio.

1. A efectos de la fundamentación científica del informe que haya de determinar las obras admisibles en cada grado de los inmuebles catalogados, o para delimitar las condiciones de intervención en los demás casos del patrimonio arquitectónico no catalogado, los documentos que podrán exigirse variarán con arreglo al siguiente listado:



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

1º. Planos de información del estado actual, que constarán de:

a. Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escala 1/50.

b. Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala 1/50.

c. Secciones indicativas longitudinales y transversales, a escala 1/50.

d. Planos de las zonas libres, jardines, o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, exedras, fuentes, tipo y aparejo de la pavimentación, etc.) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbustos, setos, etc.) a escala de 1/100 ó 1/50.

e. Detalles de acabados interiores significativos del edificio, a escalas 1/50 ó 1/20.

f. Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio, a escalas 1/200 ó 1/100.

g. Señalamiento sobre los planos anteriores de las partes, elementos zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

h. Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores.

2º. Documentación histórica e historiográfica del inmueble o solar y su entorno, caso de ser conocible, con referencia a:

a. Autor, arquitecto, planos originales, promoción y uso inicial.

b. Expedientes existentes en el Archivo Histórico Municipal.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS



3º. Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etc., así como del alzado de los edificios contiguos a la misma manzana y perspectivas de la calle en que se encuentre.

2. A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o del proyecto de obra propuesto se acompañarán las fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano, de conformidad con los artículos 138 del RDL 1/1992 y 98 R.P., y a los efectos de las respectivas fases a. y d. del número 2 del artículo anterior.

3. Igualmente se aportará toda la documentación precisa para la perfecta identificación de los usos propuestos, con un análisis de impacto y consecuencias espaciales y funcionales, de los mismos.

Artículo 41. Intervenciones compatibles en edificios catalogados.

1. En los artículos siguientes de esta Normativa se recogen, con carácter indicativo y detalladamente, los tipos de obras de intervención máxima compatibles, en principio, cada Grado de protección del Catálogo, según las diferentes partes o elementos afectados de la edificación.

2. En todo edificio y en todos los casos será necesario y obligatorio como mínimo, realizar las obras oportunas de conservación referidas en el artículo 30.

3. En todo edificio catalogado en cualquier Grado, será posible realizar las obras de intervención apropiadas al Grado o categoría precedente en el orden de mayor a menor conservación según Ordenanzas y en ciertos casos justificados por la inspección, investigación y examen científico del edificio, podrán imponerse obras necesarias propias del Grado precedente, incluso impedirse, razonadamente ciertas obras de intervención degradantes de sus condiciones, que fuesen autorizadas posibles en el mismo Grado en que estuviese catalogado.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 42. Intervenciones en edificios con Protección Integral P.I.

1. El nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de Restauración.
2. El nivel de restauración para cada cuerpo, parte o elemento dependerá de los estudios previos que se realicen, plasmados en la documentación exigida en el artículo 40.
3. Podrán admitirse obras de rehabilitación, sin aumento de volumen, cuando fuesen imprescindibles para garantizar la adecuación de las condiciones de habitabilidad a un uso concreto permitido, siempre y cuando se garantice la compatibilidad de tales intervenciones con la reposición, devolución, o conservación de las características originales del edificio o construcción, objetivo básico de la restauración.

Artículo 43. Intervenciones en edificios con Protección General P.G.

1. El nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de Rehabilitación.
2. El nivel de Rehabilitación admisible para cada cuerpo o parte de la edificación dependerá fundamentalmente de sus condiciones de habitabilidad, y funcionalidad, adecuación a los usos permitidos y afección al valor arquitectónico del edificio, así como de su adecuación al ambiente, lo cual se expresará y valorará a través de lo previsto en los artículos 39 y 40.
3. En todo caso se tendrá especial consideración de lo especificado en el artículo 32.
4. Sobre el ámbito para el que se planteen las obras de rehabilitación, el Ayuntamiento o la Dirección General de Patrimonio Artístico podrán imponer las de restauración que estime necesarias, para garantizar la recuperación de los valores arquitectónicos del edificio, especialmente la supresión de elementos impropios de carácter adjetivo definidos conforme al art. 67.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

5. Excepcionalmente podrán autorizarse obras de sustitución parcial sobre cuerpos, partes o elementos de la edificación escasamente trascendentes en la configuración tipológica y estilística del edificio en su conjunto y de escasa entidad métrica sobre el conjunto total del edificio, cuando lo aconsejasen las malas condiciones de estabilidad, sin que esto suponga modificación de Plan.

Artículo 44. Intervenciones en edificios con Protección Parcial P.P.

1. El nivel máximo de intervenciones entendido sobre la globalidad del edificio será el de Sustitución Parcial.

2. Los cuerpos, partes o elementos que se preserven de la demolición por protección parcial se especifican de modo indicativo para uno de los edificios en el Fichero Parcelario de Información y Ordenación.

La Dirección General de Patrimonio Artístico o el Ayuntamiento podrán establecer las condiciones estrictas de delimitación entre la obras a preservar y a demoler, en función de los procedimientos previstos en los artículos 39 y 40.

3. Los cuerpos o partes que se preservan de la demolición tendrán el mismo tratamiento que los edificios objeto de Protección General P.G. y para ellos el nivel máximo de intervención será el de rehabilitación, pudiéndoles imponer las obras de restauración que se estimen necesarias.

4. Excepcionalmente y cuando así se reflejen en el Fichero Parcelario de Información y Ordenación, este Grado de Protección será compatible con las obras de Reconstrucción.

Artículo 45. Intervenciones en edificios o elementos impropios.

1. Cuando el edificio, elemento, según el artículo 67, estuviese fuera de ordenación con carácter sustantivo, se estará a lo dispuesto en el art. 137 del RDL 1/1992 y Capítulo 3 del Título V de estas Ordenanzas.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

2. Si su inadecuación al ambiente fuese de carácter adjetivo, conforme al mismo artículo 67, podrá imponérsele la supresión de los añadidos impropios o la modificación de su fachada, como condición para obtener la licencia de cualquier obra que se solicitase en él.

Artículo 46. Reedificación forzosa. Reconstrucción.

En un edificio catalogado la demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada se considerará infracción urbanística grave a los efectos de lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística, que será de aplicación especialmente en lo dispuesto en su artículo 62, (personas responsables) y 63 (multa del doble del valor de lo destruido).

Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado o derribado clandestinamente, además de las sanciones del artículo 86 R.D., el responsable del derribo y en su caso, el propietario y adquirente, solidariamente y por partes iguales, quedan obligados a volver a montarlo bajo la supervisión de la Inspección Técnica del Patrimonio Artístico.

A todos los solares resultantes de la demolición de edificios catalogados, cualquiera que sea la causa de la demolición, se les aplicará el régimen de reconstrucción obligatoria prevista en el apartado 3 del artículo 23 de estas Ordenanzas.

A tal fin, se procederá a su inclusión en el Registro de Solares, con la declaración de "interés inmediato" de su edificación, concretando los plazos de edificación en un año desde la notificación del acuerdo de inclusión de la finca en el Registro. A estos solares les será de aplicación lo dispuesto en los artículos 207, 228 y concordantes del RDL 1/1992.

Artículo 47. Intervención parcial y obras de nueva planta en edificios y elementos no catalogados.

Las obras de intervención parcial y de nueva planta en edificios y elementos no catalogados y construcciones no especialmente protegidas, se someterán a los criterios y principios de éstas Ordenanzas, así como a las determinaciones específicas del Título IV.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 3. CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.

Artículo 48. Conservación de elementos visibles.

1. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 246 del RDL 1/1992, la Dirección General de Patrimonio Artístico y el Ayuntamiento podrán ordenar, la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

- A. Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones miradores o su decoración.
- B. Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

Artículo 49. Limitaciones a la publicidad exterior.

1. En aplicación del artículo 19.3 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, y de conformidad con los artículos 134 y 138 del RDL 1/1992 no se permitirá la fijación de vallas publicitarias, carteles ni soportes en todo el Patrimonio Catalogado del Centro Histórico.

2. Expresamente se prohíbe:

- a. La fijación directa de carteles sobre edificios, muros, vallas y cercas, estén o no catalogados.
- b. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

3. En los edificios de cualquier categoría catalogados, en ruina o no, no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración, o rehabilitación u otras que en ellos se estén llevando a cabo, salvo los carteles propios de identificación personal o comercial referidos a la obra, así como las placas conmemorativas que honran al edificio o que lo describen.

En todo caso será obligatorio que las obras tengan un cartel que indique la fecha de concesión de licencia, números de expediente, ayudas obtenidas y titulares de Dirección Facultativa.

4. En edificios no catalogados, excepcionalmente y previa licencia se permitirá la instalación de rótulos comerciales, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a. Se sitúen en el plano de fachada.
- b. No oculten ningún elemento ornamental, o característico de la composición de la fachada.
- c. Se adecuen a las condiciones ambientales del entorno, sin modificar sus condiciones de percepción.
- d. Para la concesión de la licencia se exigirá la presentación de un proyecto en el que quede perfectamente definida la inclusión del elemento publicitario en el edificio.

5. No se permitirá publicidad sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforo), postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo en los relojes exentos especiales diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, kioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto. En todo caso, en las áreas peatonales de actividad comercial y de ocio se podrá autorizar, la instalación de arquitectura efímera donde se agrupe la publicidad exterior de la zona.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

6. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, la Dirección General de Patrimonio Artístico o el Ayuntamiento podrán autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

7. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, estará "fuera de ordenación" según dispone el artículo 67, y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto de derecho a indemnización; excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en el edificio con publicidad fuera de ordenación en la propiedad del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

8. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas "ad hoc" en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales, o actividades municipales de su competencia.

9. La instalación sin licencia de bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el período de autorización de la licencia que lo motivó, sin la renovación de la misma o sin la demolición, en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Ordenanzas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado. En todo caso la solicitud de su licencia se considerará obra menor.

Artículo 50. Protección del Patrimonio Arbóreo.

1. El arbolado existente, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento o a la Dirección General de Patrimonio Artístico, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes, conforme a los art. 138 y 242 del RDL 1/1992.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

2. Toda solicitud de "tira de cuerdas" para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano llevará ubicado en su parcela, a escala 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta en sus ramas, acompañado de fotografías. El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la adaptación de las alineaciones oficiales, retranqueos, compensaciones de altura, etc., tendentes a preservar el arbolado sin menos cabo de la estructura de los elementos fundamentales de la estética urbana; o simplemente, señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia; tales como replantar los árboles que hubiesen de cortarse, o trasplantarse a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en la propia licencia (artículo 40).

3. El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar; siendo obligado, en cualquier caso, plantar tantos árboles, de igual especie y tamaño como los talados, dejados secar o arrancados sin licencia.

Artículo 51. Condiciones y criterios para las obras de urbanización del viario actual.

1. En los proyectos de obras ordinarias y de urbanización que se realicen para pavimentación de calles y plazas deberán observarse las siguientes condiciones de urbanización:

- a. Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible, dejando todo el resto de la calle con aceras.
- b. Hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzadas de calles anchas y peatonales.

2. Los bordillos de la aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

3. Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicos, buzones, cabinas telefónicas, casetas, kioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, ampliando la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas. Para la colocación por las empresas concesionarios de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

4. Una plaza de aparcamiento público por cada 20 estará señalizada y exclusivamente reservada para minusválidos, y tendrá unas dimensiones de 3,30x4,00 m. Se señalizarán espacios exclusivos para motocicletas y bicicletas con soportes adecuados.

5. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia con bancos de espera. La acera donde se instalen tendrá una anchura suficiente, ampliándola hasta alcanzarla en una longitud mínima de 10 m, rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.

6. Se procurará concentrar, en lo posible, todos los elementos de señalización urbana en postes o soportes únicos por cada esquina o centro de plaza, disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.

Artículo 52. Medidas de protección del medio urbano.

1. De conformidad con el artículo 13 de la Ley 10/1966 del 10 de Marzo sobre Expropiación Forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas y artículos 25 y 29 de su Reglamento por Decreto 2619/1966 del 20 de Octubre, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión, mediante convenio entre las compañías concesionarias y la Administración, de modo que se simultaneen las obras precisas de alcantarillado, agua, pavimentación o similares, que haya de emprender la Administración con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas, por cuenta de las compañías respectivas, con avisos previos recíprocos para su oportuna programación.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

2. Toda obra nueva o de reforma o de rehabilitación preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, cajetines, etc., acometidas desde el subsuelo, en su momento oportuno, según el número anterior.

3. Las Compañías de Electricidad, Telefónica, etc., no podrán instalar en ningún momento, postes o palomillas para sus servicios, debiendo modificar o retirar de inmediato los ya enclavados, en aplicación directa del artículo 19.3 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Las compañías tendrán un plazo de dos años para la modificación de sus tendidos de suministro a partir del cual, la Dirección General de Patrimonio Artístico o el Ayuntamiento de Orihuela podrán iniciar, previa comunicación mutua, acciones tendentes a la ejecución sustitutoria de las modificaciones de las redes.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 4. CONSERVACION DEL PATRIMONIO SOCIAL Y ECONOMICO.

Artículo 53. Derechos sociales de la población residente.

1. En virtud de los artículos 4.4 del RDL 1/1992 y 83.4 del Reglamento de Planeamiento, en la gestión de los planes, la Administración deberá asegurar la mayor participación de los interesados, adoptando para ello las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada por dicho planeamiento.

2. Es deber de la Administración promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para la efectividad del ejercicio de la libertad e igualdad de los individuos y de los grupos sociales, facilitando la participación de los mismos en la consecución efectiva del derecho a una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, impidiendo su especulación y delimitando el contenido del derecho de propiedad mediante la función social del mismo (art. 9.2, 23 y 47.1 de la Constitución Española de 1978).

3. Entre los derechos sociales y económicos que pueden protegerse con el Plan, se adoptarán las medidas oportunas para controlar, dirigir las actividades económicas en la ciudad, y distribuir más racionalmente sus áreas de servicio a la población.

4. Las operaciones de demolición, reedificación renovación o rehabilitación que hubieran de llevarse a cabo por el cumplimiento del presente Plan, con arrendamiento, otorgarán el reconocimiento del "derecho de retorno" de los inquilinos o arrendamientos al inmueble que en lugar del primitivo se reedificase.

5. El ejercicio del "derecho de retorno" que asiste a los inquilinos o arrendatarios se realizará en los términos previstos en el artículo 81 y siguientes de la Ley 40/1964 de Arrendamientos Urbanos, tal y como establece la Disposición Adicional Cuarta del RDL 1/1992.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

6. Rehabilitada o reconstruida la finca, cada vivienda o local asignado a los inquilinos que lo desearan, dispondrá de una superficie mayor de las 3/4 partes de las que antes ocupaban, de iguales instalaciones y servicios y estará situada a la altura y posición análogas (art. 83 L.A.U.).

7. Cuando se cumplan todos los compromisos, la renta máxima exigible a los inquilinos será la que determina el artículo 84 L.A.U.

8. En las obras que se llevarán a cabo para la rehabilitación o conservación o mejora del inmueble catalogado, o cuando, en otro caso, se evitase su demolición, deberá recabarse de la Administración la cooperación económica oportuna. El costo de las obras de mejora realizadas podrá repercutirse entre los alquileres de la totalidad del inmueble en un 12% anual del capital invertido global, no pudiendo exceder dicha repercusión del 50% de la renta anual mediante recibos mensuales complementarios, de conformidad con los artículos 239 y 246 del RDL 1/1992 y 108 L.A.U.

9. Cuando el arrendador no consienta en las obras de mejora requeridas por la Administración Actuante y dejara transcurrir 30 días sin comenzarlas o 3 meses sin terminarlas, el inquilino o arrendatario podrá ser autorizado judicialmente para llevarlas a cabo (art. 110 y 114, causa 7ª L.A.U.).

10. En la determinación de las indemnizaciones arrendaticias y en la valoración de las edificaciones se utilizarán los criterios estimativos del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

- a. Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.
- b. Cuantía de los gastos de traslados por licencia, portes, nuevos contratos, etc.
- c. Valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

TITULO III. REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 1. DEBERES DE CONSERVACION DEL PATRIMONIO
ARQUITECTONICO.

Artículo 54. Obligaciones de conservación genérica de las
edificaciones.

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (art. 21 del RDL 1/1992).

2. En cumplimiento de lo dispuesto en los Artículos 21 y 246 del RDL 1/1992 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, la Dirección General del Patrimonio Artístico o el Ayuntamiento ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados; procediendo, en caso de no ejecutarlas, a la incoación de expediente sancionador y, posteriormente, a su ejecución subsidiaria, de conformidad con los artículos 245 del RDL 1/1992, 104 y 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo, y 10.3 del R.D.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que le corresponde o supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde éste alcance; y con cargo a la entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general (art. 246.2 del RDL 1/1992 y 11.2 R.D.).

4. Se entenderán como obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, y a su costa, aquellas que:

- a. Mantengan los terrenos, y edificaciones en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad de las construcciones y los propios de carácter estético de estas Ordenanzas.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

- b. O todas aquella obras de conservación, necesarias para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato, cuyo coste de reparación (Q) sea igual o inferior al 50% del valor actual (Va) del inmueble o partes o plantas afectadas, calculado conforme a la siguiente expresión:

$$Q \leq \frac{1}{2} Va.$$

Va se determinará en función del artículo 56.3 del RDL 1/1992.

5. Cuando las anteriores obras de conservación, rebasaran estos límites, podrá plantearse el supuesto de declaración técnica de estado ruinoso del inmueble. En los edificios catalogados podrá ordenarse su conservación para obtener mejoras de interés general, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene en la cuantía precisa que rebase el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, según queda desarrollado en el número anterior, y con las demás condiciones que procedan por razón de los fondos públicos empleados (art. 246.2 del RDL 1/1992), reguladas y contenidas en el correspondiente convenio a suscribir en cada caso, entre la Administración actuante y la propiedad.

6. Si (Q) son los costes de reparación totales mínimos necesarios, se tendrá:

Si $Q \geq \frac{1}{2} Va$, declaración de ruina (art. 247-2a del RDL 1/1992) con posible participación de la Administración en su financiación, según convenio a suscribir.

Si $Q \leq \frac{1}{2} Va$, deber de conservación, sin ruina.

Artículo 55. Obligaciones de conservación específica del patrimonio catalogado.

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados quedarán exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso. Cuando fuese preciso proceder a la demolición o despiece de las partes o elementos en estado de ruina, las intervenciones se conducirán como se contiene en el artículo 23 de las presentes Ordenanzas.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

2. Los propietarios de inmuebles del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del artículo anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y reforma, requeridas por el presente Plan para adecuarlas a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato públicos, de conformidad con lo exigido en los art. 21, 138 y 246 del RDL 1/1992.

3. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados. Los existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse en un plazo de dos años desde la aprobación del presente Plan Especial. Los propietarios de los locales comerciales o de los inmuebles, y las compañías concesionarias de líneas de teléfono o de electricidad, deberán retirar, demoler o instalar subterráneos dichos aditamentos, haciéndolo el Ayuntamiento en acción sustitutoria y cobrándolo por vía de apremio, por virtud del artículo 19.3 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, artículo 21 y 246 del RDL 1/1992; 13 de la Ley 10/1966 del 18 de Marzo sobre Instalaciones Eléctricas y artículos 2, 7 y 8 de la Ley 3/1976 del 11 de Marzo sobre Servidumbres de Paso de Líneas y Cables de Comunicación (artículo 52).

4. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán bajo la dirección y supervisión de los técnicos a que se refiere el artículo 23.

Artículo 56. Obligaciones y ayudas económicas para la conservación.

1. Los propietarios de bienes incluidos en el catálogo de este Plan podrán recabar para conservarlos la cooperación del Ayuntamiento, Diputación, Consellería de Obras Públicas Urbanismo y Transporte, y Consellería de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana que la prestarán en condiciones adecuadas (ver art. 246 del RDL 1/1992).

2. En los edificios protegidos se entenderá que no experimentan incremento de valor mientras subsistan la indicada protección a los efectos de la aplicación del Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

El Ayuntamiento elaborará una Ordenanza Fiscal específica que regulen el tratamiento fiscal de todas las figuras impositivas de base urbana cuyo hecho imponible se localice en el Centro Histórico de Orihuela.

Esta ordenanza contendrá la determinación de cuantía y forma de abono de la aportación económica municipal, prevista en el Programa del Plan General de Ordenación Urbana de 1990 bajo el epígrafe "Ayudas a Edificios Catalogados", y también contendrá, las ayudas específicas y beneficios fiscales a los que hace referencia el art. 99.3 del RDL 1/1992.

3. Cuando las obras de conservación de un inmueble incluido en el Patrimonio catalogado definido en estas Ordenanzas rebasaren los límites a que se refiere el número 5 del art. 54, el Ayuntamiento, la Dirección General del Patrimonio Cultural, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, o los tres organismos participarán en la parte de las obras imprescindibles cuyo importe sobrepase dichos límites, con las condiciones adecuadas; sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponden al propietario, quien en todo caso, deberá realizarlas a su costa en la otra parte exigible a su deber de conservación.

4. En el caso de que los propietarios de inmuebles, catalogados o no, no realizaran las obras de adaptación requeridas por el presente Plan, o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, podrán realizarse por el Ayuntamiento en ejecución subsidiaria o podrá expropiarse total o parcialmente el edificio o sólo su fachada, tal y como establecen los artículos 227 y 228 del RDL 1/1992.

5. Cuando en los edificios catalogados no se realizasen las obras de conservación exigidas, o fueren objeto de uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro o no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública, art. 206 del RDL 1/1992.

6. Cuando fuese necesario realizar las obras imprescindibles de consolidación en un edificio catalogado, y no las emprendiese el propietario a su costa, se podrá costear total o parcialmente las obras, conceder un anticipo reintegrable con



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

la garantía del edificio para rehabilitarlo, ejecutarlas subsidiariamente a costa del obligado o incoar el expediente de expropiación, tal y como establecen los artículos 23, 24 36 y 37 L.P.H.E. y el 206 del RDL 1/1992.

7. Las condiciones de las ayudas económicas que podrán concederse a las obras de conservación o restauración a que se refieren los números 1, 2, 3 y 6 anteriores, se concertarán con los intereses, bien mediante subsidio de los intereses derivados de los préstamos, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las obras significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas adecuadas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de la población interesadas y el grado de utilidad social de las obras.

Esta condiciones se determinarán en el convenio a suscribir en cada caso, entre la Administración actuante y los administrados.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 2. VIGILANCIA, CONTROL Y CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE
CONSERVACION.

SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 57. Titularidad del deber de Conservación.

Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 58. Titularidad de la vigilancia de Conservación.

La vigilancia y el control del deber de conservar las edificaciones corresponde a la Corporación, asistida directamente de la Policía Municipal y de los Servicios Municipales en el área de sus respectivas competencias.

En los ámbitos delimitados de los B.I.C., la vigilancia compete al Ayuntamiento que deberá comunicar cualquier incidencia detectada a la Dirección General de Patrimonio Artístico en un plazo de 24 horas desde su conocimiento.

Artículo 59. Inicio del procedimiento.

El Procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

Artículo 60. Contenido del procedimiento.

Iniciado el procedimiento, los Servicios Técnicos Municipales o la Inspección Técnica del Patrimonio Artístico practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

- a. Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

- b. Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- c. Determinación del plazo de ejecución de las obras relacionadas, en la medida, que fuera posible, y estimación de su carácter urgente si existiese.



Artículo 61. Trámite de audiencia.

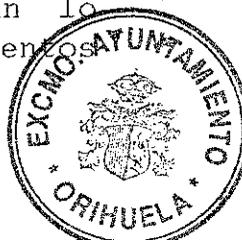
Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, la Alcaldía o la Dirección General del Patrimonio Artístico si consideran oportuno proseguir el expediente, lo pondrán de manifiesto a los propietarios del inmueble, inquilinos y otros interesados si los hubiera, concediéndoles un plazo mínimo de 10 días para presentar las alegaciones que estimen oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

Artículo 62. Resolución del procedimiento.

1. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales o de la Inspección Técnica del Patrimonio Artístico si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde o al Director General del Patrimonio Artístico para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurridos los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multas.

En la resolución, además, se requerirá al propietario o a sus administradores la ejecución de la orden efectuada, y se le comunicará que en caso de no cumplirla se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique, en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 194 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, artículo 301 del RDL 1/1992 y artículo 36 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

2. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste para realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 63. Incumplimiento y Sanciones.

1. Notificado a los interesados el decreto a que hace referencia el artículo anterior con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos Municipales o la Inspección Técnica del Patrimonio Artístico emitirán nuevo informe en el que podrán pura y simplemente ratificarse en el anterior o exponer las indicaciones que estimaren convenientes a la vista de lo cual la Alcaldía o la Dirección General del Patrimonio Artístico podrá ordenar la redacción del correspondiente proyecto, si fuera necesario por la entidad de las obras, y en su caso, memoria valorada con indicación del Presupuesto y Pliego de Condiciones de las obras a realizar.

Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución, si fuere necesario por la entidad de las mismas.

2. La Alcaldía o la Dirección del Patrimonio Artístico decretará igualmente la incoación del expediente sancionador para imposición de multa cuya resolución contendrá el requerimiento de ejecución y advertencia de ejecución subsidiaria contemplada en el art. 62.

3. El importe de la multa será del valor de las obras necesarias para subsanar las deficiencias correspondientes.

Artículo 64. Ejecución subsidiaria.

1. Transcurridos dos meses desde la notificación de resolución imponiendo la multa sin que se hubiese ejecutado las obras, la Alcaldía o la Dirección General del Patrimonio Artístico decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.

2. Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considerará efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 65. Actuaciones Inminentes.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía o la Dirección General del Patrimonio Artístico ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Artículo 66. Actuaciones Urgentes.

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán así mismo especificarse en el informe las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará a cabo por los Servicios Municipales.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 3. EDIFICIOS Y ELEMENTOS "FUERA DE ORDENACION".

Artículo 67. Naturaleza y alcance del concepto "fuera de ordenación".

1. Los edificios, elementos e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan que resulten disconformes con el mismo, serán calificados como impropios.

2. Se definen como edificios o elementos "impropios con carácter sustantivo" los que no se ajusten a las condiciones de edificación exigibles (altura, volumen, alineación o calificación).

3. Y edificios o elementos "impropios con carácter adjetivo", los que posean elementos inadecuados claramente disonantes o impropios del ámbito en que se hallan (añadidos superfluos en edificios catalogados, fachadas, materiales, decoraciones, publicidad marquesinas, etc.) que sin implicar la declaración de fuera de ordenación de todo el edificio, requieren la supresión o modificación de sus añadidos o elementos inadecuados.

Artículo 68. Régimen general y excepciones.

1. A los edificios, elementos o instalaciones calificados como "impropios con carácter sustantivo", o "adjetivo", se les aplicará el régimen establecido en el artículo 137 y concordantes de la Ley del Suelo, del siguiente modo:

a. Dicho régimen se aplicará en su integridad a los edificios o instalaciones destinados a un uso dotacional o público, a los edificios incluidos en una unidad de ejecución en la que la iniciativa de desarrollo sea pública, a los definidos como "impropios con carácter adjetivo" en el número 3 del artículo anterior.

b. Para los edificios, elementos o instalaciones calificados como "impropios con carácter sustantivo" sólo por su altura o volumen la aplicación del régimen de "fuera de ordenación" se diferirá al momento de su demolición o sustitución



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

2. En todo caso, cuando se proceda a la demolición o sustitución de los edificios, las nuevas construcciones se adaptarán a las determinaciones del Plan, sin derecho a indemnización por las obras autorizadas.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS
USOS.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION.

SECCION PRIMERA. DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 69. Solar.

Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al plan y ubicada en Suelo Urbano.

2. Tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo Urbano que reúnan los siguientes requisitos para ser edificables:

- a. Que estén emplazadas con frente a una vía urbana o plaza que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga cuando menos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas de conexión con la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
- b. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- c. Que aún careciendo del requisito a. anterior, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el ayuntamiento y con arreglo a las garantías del art. 40 del Reglamento de Gestión, hasta que la parcela adquiriera la condición de solar.

3. La posición de la condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en el Plan o esté sujeta a Estudio de Detalle, Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes y para el reparto de cargas y beneficios.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 70. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan o de aquellos que lo desarrollan, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.

2. Alineación oficial exterior o de calle.

Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos o supresión de las alineaciones exteriores, serán las definidas por la línea de edificación actual.

3. Alineación oficial interior de parcela o manzana. Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana.

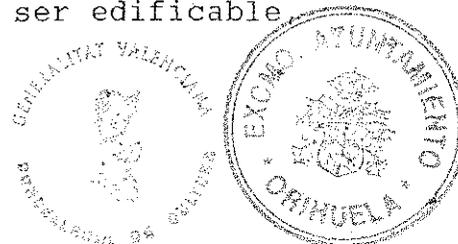
4. Rasante Oficial. Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad, o el perfil que se determine para ámbitos en los que hace falta un instrumento urbanístico de desarrollo previsto por éste Plan Especial.

Artículo 71. Parcela edificable y frente mínimo y máximo.

1. Todas las parcelas, a excepción de las señaladas en el plano de gestión como sometidas a la Ordenanza Especial de Regularización del parcelario según el art. 115 de estas Normas Urbanísticas se consideran edificables.

El tamaño mínimo de parcela se establece en 90 m² y el frente a la alineación exterior en 10 m (art. 258 del RDL 1/1992).

2. Los solares edificables, actualmente escriturados con dimensiones menores de las anteriores, se consentirá se edifiquen separadamente si no hubiese posibilidad de agregación por las circunstancias derivadas de su emplazamiento, de las tipologías o del estado de las edificaciones de las fincas circundantes o de otros condicionantes. En el caso de ser edificado, deberá garantizarse la construcción de una vivienda mínima. En caso de imposibilidad manifiesta de ser edificable, el solar será reparcelable o expropiable.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

SECCION SEGUNDA. DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 72. Altura máxima de la edificación.

1. Según casos, que figuran en el plano de Régimen Urbanístico se establecen tres unidades, línea de cornisa, número de plantas y coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela, que habrán de respetarse bien individual o simultáneamente, según se señala para cada uno.

2. Los edificios protegidos en las categorías P.I. y P.G., a los efectos de número de plantas y altura de cornisa mantienen la actualmente existente, sin perjuicio de que determinados añadidos o sobreelevaciones realizadas con posterioridad a la construcción del edificio puedan ser considerados como elementos impropios a los efectos previstos en el artículo 67 y sin perjuicio de que algunos edificios con P.G. estén expresa e individualmente autorizados para elevar su altura.

3. Para el patrimonio no catalogado regirá la siguiente norma: el número de plantas y altura de cornisa del nuevo edificio se regulará por el correspondiente alzado normativo.

En los casos en que parcelas recayentes a dos o mas fachadas tengan asignadas alturas de edificación distintas se considerará que cada asignación es válida desde la calle correspondiente hasta la mitad del fondo de parcela.

La regulación de la altura edificable se entenderá siempre referida a la calle por la que tiene acceso la parcela.

El defecto de regulación de la altura por el correspondiente alzado normativo, la altura de las plantas viene regulada por el siguiente cuadro:

Número de Plantas		Altura Máxima
Una	(baja)	4,00 m
Dos	(baja + una)	7,00 m
Tres	(baja + dos)	10,00 m
Cuatro	(baja + tres)	13,00 m
Cinco	(baja + cuatro)	16,00 m



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

4. Por encima de las alturas máximas sólo se podrán elevar los cuartos de máquinas del ascensor, de instalaciones, cajas de escalera y elementos regulados en el artículo 83, sin perjuicio de las limitaciones establecidas.

Tanto los cuartos de máquinas, como los de instalaciones y las cajas de escalera deberán estar contruidos con los mismos materiales y terminaciones que la fachada principal del edificio.

5. En el plano de la fachada por encima de las alturas máximas, se permitirá la sobreelevación de elementos decorativos de remate, tales como barandas, antepechos de protección y elementos regulados en el artículo 82, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en el artículo 83, en las mismas condiciones que en el apartado anterior.

6. A la altura máxima, antes determinada, se les podrá aplicar una tolerancia de 50 cm (en más o menos) con el fin de adecuarla a los edificios adyacentes, siempre que ello esté justificado.

Artículo 73. Medición de la altura y del número de plantas.

1. La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar y desde la rasante oficial de acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada.

2. No se admitirán altillos o entreplantas que se acusen en fachada y tuviesen acceso independiente del de la planta baja. En caso de introducir altillos, las alturas libres mínimas que resultaren no serán inferiores a 2,25 m. Además estos altillos no ocuparán una superficie superior al 50% de la planta baja a la que estuviesen vinculados.

Artículo 74. Altura libre mínima.

1. En los casos en que la altura máxima no está referida a algún elemento protegido, la altura mínima entre forjados será de 2,50 m en las plantas altas y de 3 m en la planta baja.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 75. Volumen Agotado.

En las parcelas con nivel de intervención "Mantenimiento", queda expresamente prohibido cualquier obra que suponga incremento de su edificabilidad.

Artículo 76. Sustitución de los edificios calificados con "Mantenimiento".

Ante el improbable caso de tener que proceder a la sustitución de un edificio con nivel de intervención "Mantenimiento" la altura y el número de plantas de la nueva construcción se regula en los alzados normativos, y en el Fichero Parcelario.

SECCION TERCERA. DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA EDIFICACION.

Artículo 77. Patios de Parcela.

1. Son los espacios libres de edificación, situados dentro de la parcela.
2. Aquellas parcelas que tengan señalada una profundidad edificable o una alineación interior, ésta habrá que entenderla válida para la totalidad de las plantas situadas sobre rasante, incluida la baja; debiéndose tratar del espacio interior no edificable, como espacio libre ajardinado, aún en el supuesto de que se utilice el subsuelo para aparcamientos.
3. En los patios de parcela en que existiese algún tipo de arbolado las nuevas edificaciones deberán conservar y respetar el mencionado arbolado.

La existencia de arbolado anula la posibilidad de ocupar todo el fondo de parcela.

Artículo 78. Patios de iluminación o ventilación.

1. Son los espacios libres configurados por dos o más paramentos, cuya finalidad es posibilitar la iluminación y ventilación de las estancias recayentes a los mismos.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

2. En los patios de iluminación y ventilación, las dimensiones mínimas y su superficie se regularán de acuerdo con las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Orihuela de Agosto de 1990.

SECCION CUARTA. DE LOS CERRAMIENTOS DE LA EDIFICACION.

Artículo 79. Criterios Generales.

1. Corresponden a esta sección la regularización de los aspectos concernientes a la configuración exterior, volumetría, composición, materiales, tratamientos, textura y color, en los edificios de nueva planta y en las actuaciones en los edificios catalogados.

2. A estos efectos toda solicitud de licencia de obras nueva deberá ser acompañada de un estudio gráfico de las líneas de remate de coronación, cornisa, separación entre cuerpo basamental y cuerpo central, materiales, textura y color del frente de manzana en que se encuentre el solar.

Si éste es esquina o semiesquina, se analizarán los dos frentes de fachada existentes.

Este estudio comprenderá un análisis de los elementos antes señalados, formulando hipótesis sobre las leyes de composición métrica referidas a longitud, proporciones y ritmo de vanos y macizos, así como las leyes de utilización de materiales, textura y color, para justificar la propuesta que formule.

3. Se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubierta, cornisas, niveles de forjados, dimensiones en huecos y macizos, composición, materiales, color y no por último menos importante, detalles constructivos.

4. Como criterio general, la composición del edificio adoptará una diferenciación de las partes del paramento de fachada en tres zonas: basamento, cuerpo central y coronación, en base a consideraciones históricas y de referencia formal a la tipología y carácter arquitectónico del Centro Histórico.

Es facultativa la posibilidad de señalar en fachada las líneas de basamento y cornisa. Cuando se señalen, deberán tomarse las alturas establecidas en los Alzados Normativos.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

5. Se prohíbe la colocación, sobre el cuerpo basamental, fachada, cornisas y coronación de los edificios, de elementos de instalaciones de cualquier tipo (canalones y bajantes, aparatos de aire acondicionado, etc.).

Será de obligado cumplimiento por parte de los propietarios de los edificios y por parte de los reponsables de las Compañías Suministradoras el artículo 19.3 de la Ley 16/1985. El régimen que establece este artículo será de obligado cumplimiento para todo el Centro Histórico.

Se tolerarán las bajantes, instando su correcta conservación, en aquellos bienes del Patrimonio Catalogado en los que su presencia haya constituido un motivo más en la composición del edificio.

Artículo 80. Parte Basamental.

1. Es la parte del edificio definido por la planta baja, y en su caso primera, y en cualquier caso la zona del mismo comprendida entre la rasante de calle y la línea horizontal representativa de los primeros voladizos o impostas existentes en el paramento de la calle en que se encuentra el edificio.

2. Los sillares que conformen la mayor parte de los zócalos de la edificación tradicional tienen la consideración de elementos protegidos con protección general, y deberán ser reutilizados si se procede a la renovación del edificio.

El proyecto de obras de demolición considerará específicamente su desmontaje y almacenamiento y el proyecto de construcción su reutilización.

3. No se permitirán ni voladizos ni marquesinas.

4. Se autorizarán salientes de elementos compositivos realizados con materiales no disonantes hasta un máximo de 15 cm medidos perpendicularmente a la alineación, siempre y cuando la acera tenga más de 80 cm en el punto del saliente.

5. En cualquier caso la disposición de los huecos y elementos compositivos y la utilización de los materiales deberá corresponderse con los del resto de fachada.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

En la edificación existente, cualquier obra que afectando el cuerpo basamental se acoja a alguna ayuda oficial, está obligada a reformar los aspectos de las plantas bajas y locales comerciales, al objeto de recuperar la estructura y composición original que haya resultado alterada por reformas pasadas.

Antes de abrir o reformar un local se deberá presentar, para su aprobación por el Ayuntamiento o la Dirección General de Patrimonio Artístico, un proyecto de adaptación, cuanto menos en su aspecto exterior, a la composición general del edificio. Las directrices del primer proyecto de adaptación que se realice por edificio marcará las pautas generales (relación vano-macizo, altura-tamaño y dimensión de los huecos, materiales y texturas) de actuación en el resto de los locales del edificio.

6. El hueco de acceso al garaje no modificará la composición del edificio ni la disposición ni ritmo de huecos. No podrá ir asociado al hueco de acceso del edificio.

7. Todo hueco de acceso al edificio en planta baja se cerrará obligatoriamente al exterior mediante elementos adecuados de carpintería. Los zaguanes horizontales para acceso de vehículos al garaje deben estar asimismo cerrados al exterior.

8. Los accesos a los edificios se producirán por sus fachadas principales cuando exista más de una. El acceso principal ocupará toda la altura del basamento del edificio, manifiéstese o no ésta situación en fachada.

9. En el caso de utilizar una línea de imposta para resaltar la diferenciación entre el cuerpo basamental y el cuerpo de fachada éste podrá tener hasta 15 cm de profundidad y 25 cm de ancho y deberá ser realizada con los mismos materiales y tratamientos que el resto de las fachadas.

10. Se tolerará la colocación de muestras y rótulos siempre que su espesor sea menor de 15 cm, se coloquen formando parte del ritmo vertical de la composición general del edificio, sin distorsionar el ritmo de huecos en el basamento, su altura no sobrepase los 50 cm y su superficie no sea mayor de 0,7 m². Está expresamente prohibida su colocación cerrando parte o toda la superficie de un hueco existente.

Se prohíbe la colocación de banderines.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 81. Cuerpo de fachada.

1. Se entiende por cuerpo de fachada, aquella zona situada entre el límite superior de la parte basamental antes definida y la coronación del edificio. Comprende las plantas de piso.

2. La fachada será plana y ajustada a la alineación y no se autorizará ningún cuerpo volado cerrado. El retranqueo de parte del cuerpo de fachada sobre la alineación oficial no se recomienda salvo solución especial. No dará derecho a ninguna compensación en la edificabilidad perdida.

3. El espesor de los muros de fachada será cuanto menos de 25 cm.

4. La proporción máxima de huecos no superará, nunca el 35% sobre el muro macizo; deberá ir refrendada por analogías a los edificios catalogados del entorno inmediato de la edificación que se proyecta.

Las proporciones de los huecos serán eminentemente verticales pudiéndose llegar a relaciones 1:1 en situaciones singulares dentro de la composición.

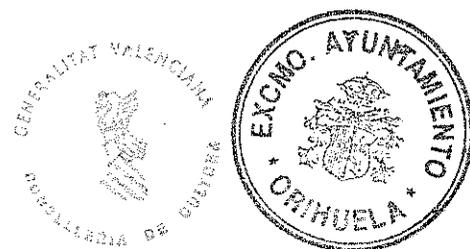
Los huecos se corresponderán verticalmente incluso en planta baja.

Se admitirán los huecos de directriz curva (redondas, elípticas) cuando tengan el carácter de elementos singulares dentro de la composición general no pudiendo constituir elementos de repetición en bandas horizontales.

5. Se admitirá la realización de balcones a razón de uno por hueco. Podrá diseñarse el balcón corrido en la calle Mayor siempre y cuando sirva a tres huecos como máximo y acabe respecto a la línea medianera a una distancia igual al ancho del vano más próximo.

Las dimensiones de los vuelos de los balcones serán:

- Anchura del vuelo = ancho hueco + 2 pies
- Vuelo máximo = 1 ½ pie
- Espesor del vuelo = ½ pie



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Con carácter excepcional se permitirá la consolidación y restauración de huecos, balcones y miradores preexistentes en edificios protegidos que incumplan las condiciones anteriores.

6. En el caso de que existan voladizos estos no pueden estar a una altura inferior a 3,60 m respecto de la calle medidos en la vertical de cada voladizo.

7. La altura libre mínima entre plantas será de 2,50 m, debiendo ajustarse la altura de forjados a las especificaciones gráficas de los alzados normativos.

8. La composición eminentemente vertical de las fachadas del Centro Histórico deberá mantenerse en las nuevas actuaciones. Las proporciones vano macizo de las nuevas edificaciones serán semejantes a la de los edificios catalogados del entorno inmediato de la actuación.

9. Se permiten molduras y resaltes terminados en los mismos materiales que el resto de la fachada cuya profundidad no sea mayor de 15 cm.

10. En el Patrimonio Catalogado se pondrá especial cuidado en respetar los elementos tradicionales del cerramiento de los huecos quedando expresamente prohibida la sustitución de materiales en carpinterías y el cambio de las persianas y cubrepersianas enrollables.

11. La utilización del color en fachadas de edificios a conservar, deberá tender a resaltar la composición, diferenciando elementos sustentantes de sustentados, y procurando facilitar la lectura del orden de fachada. La gama cromática del Centro Histórico permite la utilización de todos los colores tradicionales (ocres, amarillos, tierras, rojos almagras, grises, azules, verdes) siempre y cuando se haga con intensidad y se empleen con los mismos criterios que la tradición local utiliza.

12. Se prohíbe la colocación de rótulos, muestras y banderines.

Artículo 82. Coronación.

1. Es el remate del edificio, a partir de la línea de cornisa, si ésta existe, o el tratamiento singular de la última planta de la construcción.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

2. Puede adoptar la forma de planta completa, alero, cornisa, barandal en función de la existencia de situaciones semejantes en el entorno próximo.

3. En frentes continuos en los que se autorice la elevación de una planta completa o retranqueada, los Servicios Municipales o la Inspección Técnica del Patrimonio Artístico podrán exigir la redacción de un proyecto completo que comprenda todo el frente de manzana y repercutir el coste entre los propietarios afectados.

4. Los remates en forma de cornisa o barandal podrán tener una altura de hasta 1 m sobre la línea de cornisa.

5. Se prohibirá la colocación de aquellos elementos que por sus especiales características, materiales o constructivas, y a juicio de los Técnicos Municipales o de la Inspección Técnica del Patrimonio Artístico, puedan representar ocasión de riesgo para los viandantes.

6. Se prohíbe expresamente la colocación de anuncios del tipo que sean.

Artículo 83. Cubiertas.

La resolución de las cubiertas seguirá las formas utilizadas por los edificios catalogados más próximos. Las cubiertas serán de material cerámico tradicional; no se autorizará el uso de materiales de fibrocemento, ni pizarras.

Podrán situarse en las cubiertas casetas de maquinaria u otros servicios de la finca si se resuelven sin apariencia al exterior y siempre que su incidencia visual no afecte a espacios públicos. Tendrán una altura máxima de 3 m sobre la altura de cornisa y estarán situadas bajo un plano de 30° que parta de la línea de cornisa.

Esta altura máxima podrá ser superior en el caso de que la Normativa que regula la instalación de ascensores exija superar las alturas anteriores.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

En los edificios con nivel de protección Integral o General y en los ámbitos de protección de los B.I.C. será obligatoria la utilización de ascensores de tipo hidráulica por lo que no podrán existir casetas de ascensores en cubierta (Art. 20.3 P.H.E. Ley 16/1985).

En los ámbitos de protección de los B.I.C. se estudiará cuidadosamente el ocultamiento de las torres y aparatos de refrigeración y demás instalaciones debiendo primar el respeto por la cubierta del edificio sobre la comodidad de la instalación.

La ubicación de los distintos cuartos y aparatos de instalaciones en cubierta se realizará de forma que no sean visibles ni desde el espacio público ni desde los campanarios de las Iglesias, ocultándolos con obras de fábrica ejecutadas con materiales y terminaciones semejantes a la fachada del edificio.

Queda expresamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento bajo cubierta que no sea el de cuartos trasteros, así como los huecos abuhardillados.

En el caso de cubiertas inclinadas las pendientes no podrán ser superiores al 45%, aproximadamente 25°.

La recogida de aguas se realizará de forma que no afecte a los aspectos exteriores de la fachada, ocultando canalones, etc.

Artículo 84. Materiales.

Los tratamientos materiales y de color de la fachada del edificio, tomarán como referencia las correspondientes al carácter propio de la arquitectura existente en el frente de manzana en el que se ubica el edificio de nueva planta.

Quedan expresamente prohibidos los tratamientos materiales no tradicionales en el ámbito del Centro Histórico, tales como la utilización masiva del ladrillo o del vidrio (muros cortina, etc.) como material de terminación, los tratamientos pulidos y reflectantes en superficies de piedra y metálica, el empleo de carpinterías metálicas no lacados (aluminio anodizado), la utilización de aplacados cerámicos, la realización de canalones y bajantes en PVC visto, etc.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 85. Medianerías o paramentos al descubierto.

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante o por regulación específica, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento o la Dirección General de Patrimonio Artístico y según los plazos que se establezcan en orden a la importancia de tales medianerías para el aspecto urbano.

3. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

4. La responsabilidad en la adecuación de la medianería corresponde a la titularidad del inmueble que la produce por inadecuación de su línea de cornisa a la regulada en los alzados normativos.

Artículo 86. Torreones.

1. Por encima del último forjado, todos los cuerpos de la edificación, a excepción de los remates regulados en el artículo 82, deberán quedar bajo planos inclinados sobre la horizontal como máximo 30° (a partir de las aristas superiores de las fachadas exteriores e interiores en su encuentro con los forjados de la última planta o del plano de altura máxima).

2. Se admitirán sobresaliendo del plano inclinado definido en el párrafo anterior solamente, lucernarios o linternas, torreones o palomares que no excedan del 20% de la superficie de la última planta y que, individualmente considerados, cumplan con las limitaciones establecidas más abajo.

3. Cualquier elemento que sobresalga del plano de referencia será construido y tratado con la misma calidad que la fachada del edificio a que pertenece.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

4. Se entiende por torreón una habitación indivisible y exenta con dimensiones en planta no superiores a 18 m², con una sola planta y con una altura libre igual a la de las plantas de pisos o a la mayor de ellas y de ancho de fachada o diámetro menor a su altura.

SECCION QUINTA. DE LAS CONSTRUCCIONES BAJO RASANTE.

Artículo 87. Construcciones bajo rasante.

La Dirección General de Patrimonio Artístico y/o el Ayuntamiento de Orihuela podrán exigir la elaboración de un Estudio previo que garantice la inexistencia de afecciones motivadas por este tipo de construcción a los niveles freáticos del subsuelo, de forma que se puedan alterar las condiciones de estabilidad de la edificación existente y muy especialmente las de los Bienes de Interés Cultural.

El destino de los sótanos o semisótanos será exclusivamente el de almacenamiento o garaje-aparcamiento.

SECCION SEXTA. DE LOS APARCAMIENTOS.

Artículo 88. Aparcamientos obligatorios.

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir para la obtención de la licencia de obra aparcamientos precisos para cumplir con las dotaciones de plazas de garaje que más adelante se indican, excepto en los casos que señalan.

2. Los aparcamientos exigidos podrán hallarse en las siguientes situaciones:

- Situación 1ª: en el propio solar, en el sótano, o planta baja.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

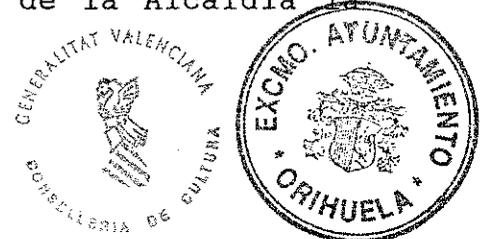
- Situación 2ª: en la misma manzana del edificio a construir, con accesos unificados y mancomunidad del uso y propiedad, en planta baja, o sótano de patio interior de luces, o en espacios abiertos privados o mancomunados.
- Situación 3ª: en edificio exclusivo para éste uso, en plantas de pisos.
- Situación 4ª: en aparcamientos en suelo de dominio público en cesión del derecho de superficie, por gestión municipal o por concesión, en el subsuelo o en edificios o áreas exclusivas con éste destino.

3. La utilización del aparato elevador de vehículos, especialmente recomendado para solares de menos de 200 m² de superficie, se hará conforme a la Circular del 21 de Junio de 1970, sobre la Ordenanza 34 de las viviendas de Protección Oficial, de la Dirección General de la Vivienda, M.V., siendo preferente a la utilización de rampas.

4. Cuando la calle de acceso a la parcela sea menor de 3,50 m de ancho o claramente inaccesible al vehículo o el frente de la fachada del solar fuese menor de 10 m o la parcela inferior a 120 m², podrá considerarse que técnicamente existe imposibilidad manifiesta para exigir el aparcamiento en situación 1ª, sin perjuicio de exigirlo en otras situaciones, facultad que corresponde a la Alcaldía, previo informe de la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo.

5. Cuando se trate de obras de estricta conservación, restauración, rehabilitación, sustitución parcial, o ampliación en edificios catalogados, se podrá dispensar, en función de la valía patrimonial de los elementos afectados y mediante resolución específica de la Alcaldía, la ubicación de aparcamientos en los mismos, previo informe de la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo.

6. Cuando concurren circunstancias que imposibiliten la construcción de sótanos en una determinada parcela, se podrá dispensar, mediante resolución específica de la Alcaldía la ubicación de aparcamientos en esa parcela.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 89. Dotación de aparcamientos.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento, un mínimo de 12 m² por vehículo, aparte de los accesos, rampas, etc., que fuesen necesarias, excepto en caso de aparato elevador.

2. Las dotaciones de reserva de aparcamientos serán de una plaza por cada:

- 1 vivienda o apartamento, como mínimo.

- 10 plazas ó 100 m², de hotelero, o sanitario como mínimo.

- 100 m², ó 5 empleados de la industria como mínimo.

3. En los casos en que el número de plazas de aparcamiento se especifique en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificación, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

4. Las licencias que comporten división de unidades anteriores de vivienda, o transformación de uso se exigirá que vayan acompañadas del número de plazas correspondientes en cualquiera de los casos señalados.

5. En los edificios de nueva construcción o rehabilitados que se doten de aparcamientos, cada vivienda o local comercial o local para uso terciario estará dotado de su correspondiente plaza de aparcamiento, de tal forma que constituya una unidad registral con la vivienda o local.

Artículo 90. Aparcamientos temporales.

En los solares vacíos y vallados con frente a la calle que no esté cerrada al tráfico se autorizará, previo informe municipal, la apertura y explotación de aparcamientos en superficie por cuenta del propietario con las debidas dimensiones y condiciones de seguridad, conforme al art. 136 del RDL 1/1992, y sin que esto suponga alteración de los plazos de edificación especificados en el artículo 8.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 91. Edificios de uso exclusivo garaje-aparcamiento.

Sólo se autorizará la construcción de edificios de uso exclusivo garaje-aparcamiento sobre solares existentes que no estén incluidos en los ámbitos de los B.I.C.. Queda expresamente prohibida la transformación en edificio aparcamiento de los edificios que cuentan con algún grado de protección. La normativa estética compositiva y la de materiales será de obligado cumplimiento.

Previo a la solicitud de la Licencia Municipal de obras se deberá solicitar resolución vinculante de la Alcaldía en la que se autorice la realización del edificio-aparcamiento en función del informe técnico municipal que pondrá en consideración los siguientes aspectos:

- Ubicación del solar en relación con la trama.
- Alteraciones en el sistema de transporte-tráfico urbano derivados de los accesos al edificio.
- Alteraciones en el uso peatonal del espacio público libre.
- Previsión de daños sobre el Patrimonio edificado.
- Relación espacial de la nueva instalación con otras instalaciones -comercio, terciario, aparcamiento, etc.,- ya realizadas.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE DE LA
EDIFICACION.

SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 92. Régimen general de Usos.

En desarrollo de los principios generales establecidos en estas Ordenanzas, para garantizar el equilibrio entre las actividades urbanas generadoras del empleo (comercios, artesanía, terciario) y las de carácter residencial, lúdico y de uso público, evitando el predominio de unas en detrimento de otras y el despoblamiento de las clases y usos actuales, se regula la localización, intensidad y compatibilidad de las actividades.

Las presentes Normas regulan el régimen general de usos en el funcionamiento de la vivienda, equipamientos públicos y privados, garajes y aparcamientos, rigiéndose por sus ordenanzas propias. A la vez regulan los usos en el funcionamiento de las actividades comerciales, artesanales, terciarias tanto públicas como privadas que se ejerzan en el ámbito de éste Plan.

Artículo 93. Usos de la edificación.

A efectos del presente Plan los usos posibles en la edificación serán:

1. Residencial.
2. Usos públicos para Dotaciones y Equipamientos.
3. Talleres artesanales.
4. Comercial, terciario.
5. Garajes y aparcamientos no ligados a la vivienda propia.

Artículo 94. Actividades Calificadas.

De los usos anteriores se consideran Actividades Calificadas a efectos de lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Peligrosas e Insalubres los siguientes:



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

3. Talleres Artesanales.
5. Locales de Reunión.
6. Garajes y Aparcamientos no ligados a la vivienda propia.

Artículo 95. Uso Residencial.

Se denomina uso residencial el dirigido a facilitar el alojamiento permanente de las personas. Puede ser unifamiliar, plurifamiliar o colectivo. Comprende el aparcamiento vinculado a la vivienda.

Artículo 96. Usos públicos para Dotaciones y Equipamientos.

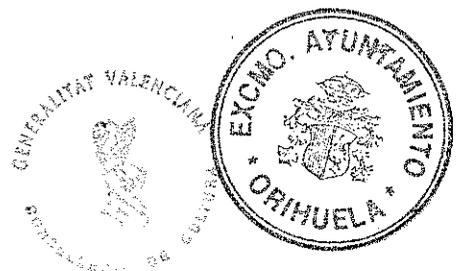
En este uso se incluyen los terrenos o edificios que se consideran equipamientos y que podrán ser de dominio público o privado.

Artículo 97. Uso de Talleres Artesanales.

Se denomina actividad artesana la que, incluida en el repertorio de oficios artesanales, desarrolla prioritariamente operaciones de carácter eminentemente manual, pudiendo emplear a efectos auxiliares elementos de accionamiento electromecánico con potencia activa inferior a 10,0 KW y empleando personal de uno a cinco operarios. Cumplirá con los requisitos establecidos en la NNUU del P.G.O.U./1990 art. 34. Primera Categoría.

Artículo 98. Uso de Comercial Terciario.

Es la actividad destinada a alojar el intercambio de bienes y/o servicios. Incluye así mismo los locales destinados a la Hostelería y el alojamiento temporal de las personas.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 99. Uso de Locales de Reunión.

Se denominan locales de reunión o de pública concurrencia todos aquellos de más de 100 m², capaces de albergar a un número superior a 50 personas: Salas de fiestas, espectáculos, discotecas y bingos; o los que no cumpliendo ninguna de estas condiciones anteriores mantengan música en su interior, ya sea con actuaciones en directo o por reproducción mecánica.

Artículo 100. Uso de Garajes y aparcamientos no ligados a la vivienda propia.

Se denominan garajes y aparcamientos no ligados a la vivienda propia, aquellos talleres destinados a la reparación o conservación del automóvil y sus accesorios, que precisa para su ejercicio la presencia de vehículos en el local. Dentro de los talleres se incluyen las actividades e instalaciones dedicadas al lavado y engrase de vehículos. No se incluyen las estaciones de servicio, que quedan prohibidas en el ámbito del presente Plan.

SECCION SEGUNDA. DE LA UBICACION DE LAS ACTIVIDADES CALIFICADAS.

Artículo 101. Talleres Artesanales.

La ubicación de los talleres artesanales es libre en el ámbito del Plan Especial.

Podrán instalarse en parte de un edificio con uso básico residencial, siempre y cuando esté por debajo de cualquier vivienda y esté dotada de acceso independiente desde la calle.

Podrán instalarse en edificios exclusivos.

Serán de especial obligado cumplimiento la Normativa de Ruidos y de Residuos.

Para su ubicación en las áreas de defensa de los B.I.C. será preceptivo un informe técnico vinculante de la Dirección General de Patrimonio Artístico.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 102. Locales de Reunión.

La ubicación de los locales de reunión es libre en el ámbito del Plan Especial.

Queda prohibida su implantación en edificios con uso residencial, admitiéndose en edificios exclusivos o en edificios con usos no residenciales siempre y cuando ocupen la planta baja y sótano o primera.

Será preceptiva la existencia de una salida directa a la calle, dimensionada con arreglo a la Norma NBE. PCI., así como el cumplimiento del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Será de especial obligado cumplimiento la Normativa de Ruidos y Residuos.

Para su ubicación en las áreas de defensa de los B.I.C. será preceptivo un informe técnico vinculante de la Dirección General de Patrimonio Artístico.

Para la solicitud de la correspondiente licencia de obras para adaptación del local o en su caso de la licencia de obras de apertura será preceptiva la solicitud de una resolución vinculante de la Alcaldía.

Esta resolución vinculante se emitirá en base a un informe técnico municipal que pondrá en consideración los siguientes aspectos:

- Ubicación de la Actividad en relación con la trama urbana.
- Alteraciones en el sistema de transporte-tráfico urbano derivados de los accesos, concentrados en el tiempo, al edificio.
- Previsión de daños sobre el Patrimonio Edificado.
- Previsión de alteración de las condiciones ambientales del entorno, (ruidos, molestias, desperdicios).
- Previsión de evacuación del edificio.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 103. Garajes y aparcamientos no ligados a la vivienda propia.

La ubicación de esta actividad queda prohibida en las áreas de defensa de los B.I.C. y es libre en el resto del ámbito del Plan Especial, previa resolución vinculante de la Alcaldía regulada conforme al artículo 91.

La ubicación de la actividad en un edificio compartido con uso residencial implica que este nunca quede por debajo del uso de garaje.

SECCION TERCERA. DE LA UBICACION DE LAS ACTIVIDADES INOCUAS.

Artículo 104. Residencial.

El uso residencial es el uso básico del Centro Histórico de Orihuela y como tal deberá ser potenciado por la Administración.

Artículo 105. Dotaciones y Equipamientos Públicos.

Los usos públicos para dotaciones y equipamientos, en función del artículo 20.2 de la Ley del Patrimonio Histórico Español se ubicarán preferentemente sobre los edificios que tienen carácter de B.I.C. o en su defecto, Protección Integral.

Para la ubicación de nuevos usos no contemplados en el Documento del Plan será preceptiva una resolución vinculante de la Alcaldía, emitida en base a un informe técnico municipal con el mismo contenido que el regulado en el artículo 91.

Artículo 106. Comercial Terciario.

La ubicación de este uso es libre en el ámbito del Centro Histórico.

El uso comercial, terciario comprende las siguientes clases:

1. Comercios, Almacenes de comercio.
2. Bancos, Oficinas, Sedes de empresa.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

3. Despachos profesionales.
4. Hostelería y alojamiento temporal de las personas.
5. Academias, Centros privados de formación.

En la edificación existente en la que exista uso residencial, el uso comercial terciario podrá implantarse como máximo en un 50% de la superficie total del edificio, dedicándose el resto a uso residencial. Queda excluida de esta limitación la clase cuarta. Quedan, asimismo, excluidos de esta limitación los edificios incluidos en el Catalogo de edificios a proteger.

En la nueva edificación podrá realizarse la implantación de esta actividad en la totalidad de un edificio siempre que medie resolución vinculante de la Alcaldía regulada conforme al Art.91.

La ubicación de actividades relacionadas con la clase 5 podrá realizarse siempre y cuando estén dotadas de acceso independiente desde la calle. Si carece de este acceso necesitarán de la autorización individual y expresa de cada uno de los vecinos del inmueble. En cualquier caso se situarán por debajo de las viviendas existentes en el inmueble.

Artículo 107. Régimen de usos en el Patrimonio Catalogado.

Los edificios catalogados, en los que en función del tipo de intervención asignado sea imposible aplicar las condiciones de uso residencial, se destinarán a uso terciario-comercial en todas sus clases, independientemente de la normativa general que para la regulación de este uso establecen estas Ordenanzas.

SECCION CUARTA. DISPOSICION TRANSITORIA.

Artículo 108. Régimen transitorio de los usos existentes.

Para los usos existentes a la entrada en vigor del Plan, que por virtud del mismo quedasen ubicados en situaciones incompatibles, no quedará prohibido su traspaso para actividades de análoga naturaleza, siempre y cuando cuenten con una resolución vinculante de la Alcaldía, emitida de acuerdo con un informe técnico municipal con el mínimo contenido que el regulado en el Art. 91.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

SECCION QUINTA. VIVIENDA.

Artículo 109. Definición.

Es aquel que entiende del alojamiento permanente de las personas. Se establecen tres clases: unifamiliar, multifamiliar o colectiva. El uso residencial se considera básico y prioritario en todo el Centro Histórico.

Artículo 110. Vivienda exterior.

1. Vivienda exterior.

Se considera así toda vivienda que cumpla con las condiciones establecidas por la Orden de 22 de Abril de 1991 del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes sobre Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en ese ámbito de la Comunidad Valenciana, conocidas como HD/91.

2. Locales vivideros.

Son aquellas piezas de un edificio en las que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieren la presencia sedentaria de personas. Estos locales deberán reunir las siguientes condiciones:

1. Iluminación y ventilación. Vienen regulados por la HD/91
2. Distancia a los paramentos exteriores. Regulado por la HD/91.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

3. Programa mínimo de vivienda.

Regulado por la Orden de 22 de Abril de 1991 del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, conocida como HD/91.

4. Viviendas para minusválidos.

Deberán preverse condiciones suficientes para uso correcto y apropiado de la vivienda y de los edificios por parte de minusválidos físicos o sensoriales, tal y como establece el Decreto del Conseller de la Generalitat Valenciana 193/88 de 12 de Diciembre sobre Normas de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

5. La altura mínima libre de toda la vivienda viene regulada por la HD/91.

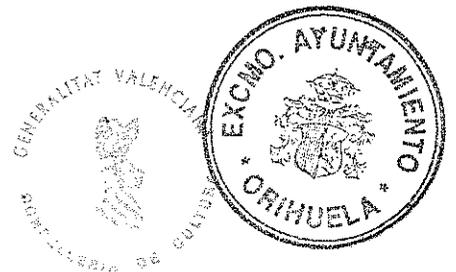
6. Condiciones de accesibilidad a la vivienda.

Reguladas por la HD/91.

7. Ascensores. Su instalación preceptiva viene regulada por la HD/91. Cuando el edificio vaya equipado con un ascensor, éste dará uso a todas las plantas del inmueble, incluso a la baja y sótano si existiera.

En edificios catalogados con nivel de protección integral o general los ascensores y aparatos elevadores serán del tipo hidráulica. (Art. 20.3 Ley 16/85 P.H.E.). Se recomienda también la utilización de aparatos hidráulicas en edificación de nueva planta o en edificios con nivel de protección parcial. En los ámbitos de protección de los BIC la utilización de ascensores hidráulicas será obligatoria.

8. Mientras no se elabore una Ordenanza de Rehabilitación específica de ámbito Autonómico o Municipal, será de aplicación este epígrafe: En las viviendas a rehabilitar en edificios a conservar, será susceptibles de excepción, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales o de la Inspección Técnica del Patrimonio Artístico, las determinaciones establecidas en los epígrafes 3, 4, 5 y 6.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 111. Vivienda interior.

Se prohíbe toda nueva vivienda interior que no cumpla con las condiciones anteriores.

Artículo 112. Vivienda bajo rasante.

No se admitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

SECCION SEXTA. USO PUBLICO PARA DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

Artículo 113. Clasificación de los usos públicos.

1. En éste uso genérico se incluyen los terrenos o edificios que se consideran como equipamientos y que podrán ser de dominio público o privado.

2. Los usos públicos comprenden:

- 2.1. Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.
- 2.2. Centros docentes.
- 2.3. Mercados.
- 2.4. Servicios de la Administración.
- 2.5. Centros sociales-asistenciales.
 - 2.5.1. Centros sanitarios.
 - 2.5.2. Centros religiosos.
 - 2.5.3. Centros culturales.

3. Para los usos docentes y los espacios libres los planos correspondientes señalan de forma pormenorizada el dominio público o privado. Los servicios públicos deberán instalarse en bienes de dominio público.

4. En los espacios libres y zonas verdes de uso privado no existirá edificación alguna.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

5. En los espacios libre y zona verde de uso público y dominio público podrán construirse pequeñas instalaciones, (kioscos, templetas, cenadores, etc.) que se consideren complementarios al uso general debiendo quedar estos integrados en el diseño urbano del mencionado espacio libre. Estas construcciones podrán ser explotadas mediante el régimen de concesión y no supondrán, en ningún caso, restricción del uso público (Art. 25 del Reglamento de Planeamiento).

La edificabilidad máxima para estas instalaciones será de 0,5 m²/m² de parcela, con una ocupación máxima del 5%, según regulan las Normas Subsidiarias de Ambito Provincial de Alicante.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

TITULO V. ORDENANZAS PARTICULARES Y ESPECIALES.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS



CAPITULO 1. ORDENANZAS ESPECIALES.

Artículo 114. Ordenanza especial con sobreelevación de la altura máxima edificada.

En determinados edificios y al objeto de conseguir una mejora en la escena urbana o de incentivar el proceso de rehabilitación a través de la creación de un nuevo aprovechamiento, se establece la posibilidad de elevar en una o dos plantas la edificación actual. Esta elevación se hará sin alterar el esquema tipológico funcional y constructivo del edificio; cualquier intento de modificación supondrá la no concesión de la elevación de altura.

La condición necesaria para permitir la realización de una obra de elevación es que junto a su solicitud de licencia se tramite la solicitud de licencia de rehabilitación de los elementos comunes del edificio y de al menos el 50% de las viviendas del edificio.

La elevación se hará de tal manera que cualquier elemento tecnológico o de acceso a la nueva planta no sobresalga de su línea de coronación.

La elevación podrá llegar a la línea de fachada principal del edificio o se deberá retranquear hasta la primera crujía, en función de la regulación existente en los planos de ordenación.

Artículo 115. Ordenanza Especial de Regularización del Parcelario.

Las parcelas incluidas en el Fichero Específico de ámbitos sometidos a la Ordenanza Especial de Regularización del Parcelario están sujetas al presente artículo.

El escaso tamaño de algunas parcelas, sus condicionantes tipomorfológicos, su situación de vecindad con edificios catalogados, su semejante estado de conservación o la oportunidad de plantear una intervención unitaria lleva a establecer esta ordenanza particular que tienen por objeto ligar cualquier intervención en esas parcelas a una actuación de reestructuración de la propiedad, bien en términos de reparcelación (física o económica) cuando las parcelas de un determinado ámbito estén afectadas del nivel de intervención

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

"Nueva Planta", o bien estableciendo las necesarias servidumbres de acceso común, paso, iluminación, ventilación, etc., que el proyecto de intervención estime necesario.

Se trata, en fin, de conseguir una actuación unitaria en términos conceptuales y de ejecución.

Esta acción deberá contemplar, en su caso, el mantenimiento de los edificios catalogados en función del nivel de catalogación y del tipo de intervención que tengan asignado, no constituyendo motivo de excepción alguno, excepto en los casos en los que la utilización conjunta de una misma escalera permita la sustitución del otro bloque de accesos por patios de ventilación o por espacio habitable. Será preceptivo la emisión de un informe favorable por parte del Ayuntamiento o de la Dirección General de Patrimonio Artístico.

El resultado final podrá ser inscrito registralmente como una o varias parcelas haciendo constar en cualquier caso las servidumbres y condiciones especiales que se establezcan.

De forma individualizada y en un Fichero Específico se regulan todos y cada uno de los ámbitos en los que es de aplicación ésta Ordenanza particular, estableciéndose los parámetros que regulen el aprovechamiento de cada ámbito.

El sometimiento de una propiedad a esta Ordenanza Especial podrá modificarse siempre y cuando medie Informe Técnico Municipal en el que se haga constar expresamente la inexistencia de prejuicios contra los predios colindantes. Las condiciones de ordenación de volúmenes serán modificables mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

Del resultado de este Estudio de Detalle, podrá promoverse un expediente para obtener la desvinculación de una determinada parcela a esta Ordenanza Especial, siempre y cuando ello no impida la construcción de viviendas mínimas exteriores en las parcelas colindantes.



CAPITULO 2. ORDENANZA ESPECIAL SOBRE PROTECCION ARQUEOLOGICA.

Artículo 116. Carácter del Centro Histórico de Orihuela.

Dentro de la Ciudad de Orihuela se considera como área de especial protección arqueológica todo el ámbito del Centro Histórico.

Artículo 117. Carácter del Servicio Arqueológico Municipal.

El Servicio Arqueológico Municipal de la Ciudad de Orihuela es el encargado de proteger y conservar los restos arqueológicos que aparezcan y el responsable de los trabajos arqueológicos que se realicen dentro del Centro Histórico.

Artículo 118. Condiciones a la solicitud de licencia.

En el trámite previo a la solicitud de la concesión de licencia de obras, artículo 39 y siguientes de estas Ordenanzas, que supongan remociones del subsuelo dentro del área de especial protección arqueológica, definida en el apartado anterior, se precisará de un informe del Servicio Arqueológico Municipal sobre el lugar en cuestión, estableciendo el procedimiento para garantizar que no existe peligro de daño para el Patrimonio Arqueológico de la Ciudad. De este informe se podrá desprender:

- a. La autorización del Servicio Arqueológico Municipal para iniciar el trámite correspondiente de solicitud de licencia de obras, cuya ejecución puede estar o no sujeta a la vigilancia del Servicio Arqueológico Municipal por lo que se deberá anunciar con suficiente antelación la fecha del comienzo de dichas obras.
- b. El aplazamiento del inicio del trámite, en aquellos casos en que por la necesidad de efectuar excavaciones o reconocimientos previos sea necesario alargar este el tiempo que sea preciso. Dichos hallazgos podrán ser declarados de interés arqueológico cuando merezcan una protección especial, lo que dará lugar a que se pueda convertir en zona de utilidad pública a todos los efectos, y a que se apliquen las medidas necesarias para asegurar su conservación.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 119. Condiciones previas a la prospección.

Los solares en los que se solicita la intervención arqueológica han de estar correctamente vallados, libres de basuras y permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior. No se atenderán, pues, las solicitudes que afecten a solares que no se ajusten a estas condiciones.

Artículo 120. Deber de información.

El descubridor o conocedor de la existencia de restos arqueológicos aparecidos en el Centro Histórico está obligado a comunicarlo inmediatamente al Ayuntamiento. El incumplimiento de esta obligación entraña la consideración de apropiación indebida a efectos penales.

Artículo 121. Depósito y tutela de los restos arqueológicos.

Los restos arqueológicos de cualquier índole encontrados como consecuencia de cualquier tipo de excavaciones, así como los hallazgos casuales efectuados en el Centro Histórico de Orihuela deberán depositarse en el Museo Histórico de la Ciudad para su conservación y exposición.

Cualquier deterioro, negligencia o abandono del Patrimonio Arqueológico de la Ciudad, sin perjuicio de exigir la reparación del daño, será sancionado con arreglo a los preceptos del Código Penal tal como estipula el artículo 46 de la Constitución.



CAPITULO 3. ORGANO GESTOR DEL PLAN ESPECIAL.

Artículo 122. La Sociedad del Centro Histórico de Orihuela.

1. El Ayuntamiento de Orihuela creará la Sociedad del Centro Histórico de Orihuela con el fin de llevar a cabo la rehabilitación integrada de todo el Centro Histórico.

2. La Sociedad del Centro Histórico de Orihuela desarrollará las funciones necesarias para llevar a cabo los siguientes objetivos:

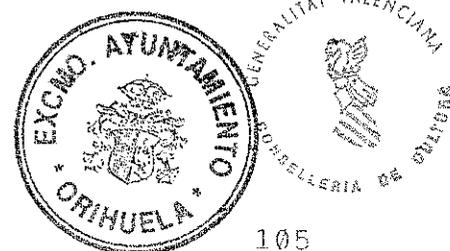
- Rehabilitación de edificios en el Centro Histórico a través de actuaciones de rehabilitación pública directa o bien mediante el fomento de la rehabilitación privada gestionando las subvenciones correspondientes.
- El desarrollo de las Unidades de Ejecución previstas por el Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico.
- La construcción de viviendas en cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico.
- La coordinación de las diversas actuaciones de los organismos de la Administración y de las Compañías de Suministro en el Centro Histórico.
- La elaboración de la ordenanza fiscal regulada por el art. 56.2 de estas Normas.

3. Los ingresos procedentes del Presupuesto Municipal para el desarrollo de las actividades de la Sociedad del Centro Histórico de Orihuela se consignarán en el Presupuesto Municipal del Ayuntamiento de Orihuela y serán transferidos a la Sociedad para su utilización autónoma.

4. La Sociedad tendrá carácter autónomo respecto del Ayuntamiento.

5. El Consejo de Administración de la Sociedad estará formado por los siguientes miembros:

- Presidente de la Sociedad:
Sr. Alcalde de Orihuela.
- Consejero Delegado de la Sociedad:
Sr. Concejal de Urbanismo.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA

NORMAS URBANISTICAS

- Vocales de la Sociedad:
 - Sr. Concejal de Hacienda.
 - Sr. Concejal de Cultura.
 - Sr. Concejal de Disciplina Urbanística.
 - Un Concejal por cada grupo político con representación municipal.
 - Sr. Gerente de la Sociedad.
 - Sr. Arquitecto Inspector del Patrimonio Artístico.
 - Sr. Representante de la C.O.P.U.T.

- Secretario de la Sociedad:
 - Sr. Secretario Municipal.

- Gerente de la Sociedad:
 - Designado por el Ayuntamiento-Pleno.

- Interventor de la Sociedad:
 - Sr. Interventor Municipal.

6. La Sociedad para el Centro Histórico de Orihuela contará para el desarrollo de sus actividades con una Oficina del Centro Histórico.

7. La Sociedad del Centro Histórico de Orihuela deberá instrumentar la formula que garantice la participación ciudadana en el proceso de revitalización del Centro Histórico. Para ello deberá debatir la creación de un Consejo Consultivo con participación de la asociaciones culturales vinculadas a la defensa del patrimonio existentes en Orihuela; podrá establecer otras fórmulas complementarias de participación.



Artículo 123. La Oficina del Centro Histórico.

La Oficina del Centro Histórico tendrá competencias en el ámbito del Centro Histórico para:

1. Elaborar proyectos en desarrollo del Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico.
2. Gestionar ante el Ayuntamiento, la Administración Autonómica o las Entidades de Crédito los beneficios fiscales y las ayudas específicas que correspondan a los titulares de inmuebles.
3. Dirigir y coordinar las actividades municipales, de las diversas Consellerías, de la Confederación Hidrográfica del Segura, y de las Compañías Suministradoras, en el ámbito del Centro Histórico.
4. Elaborar un informe anual de las actividades de la Oficina que será sometido a aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad del Centro Histórico de Orihuela. Este informe explicará el grado de cumplimiento del Programa del Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela y del Plan General en lo relativo al Centro Histórico; será objeto de una publicación anual.
5. Instrumentar el cumplimiento de la Disposición Adicional Cuarta del RDL 1/1992 relativa a las garantías de retorno de la población residente.
6. Elaborar los informes pertinentes para garantizar el cumplimiento del artículo 39 -Determinación de las Obras de Intervención-, así como elaborar un Estudio completo de la viabilidad de implantación de construcciones bajo rasante en el conjunto del ámbito del Centro Histórico conforme al Art. 87.
7. Proponer al Ayuntamiento la aceptación de los diversos proyectos de obras que se realicen en desarrollo del Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

La Oficina del Centro Histórico será el organismo encargado del desarrollo de las actuaciones previstas por el Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela.

El Director de la Oficina del Centro Histórico será el Gerente de la Sociedad del Centro Histórico de Orihuela.

Entre los técnicos de la oficina del Centro Histórico habrá obligatoriamente un abogado, un arquitecto superior, un economista, un sociólogo, un arquitecto técnico y un ingeniero técnico de obras públicas. En el equipo técnico de la Oficina se integrará también un arqueólogo.



Artículo 124. Ordenanza particular: Régimen de las parcelas
06 40 11 y 06 40 12.

La propiedad de estas parcelas deberán tener en un plazo de dos años licencia concedida para iniciar el proceso de construcción y rehabilitación de ambas parcelas para uso hotelero desvinculándose así de la Unidad de Actuación que les afecta. En caso contrario tendrán plena vigencia las disposiciones reguladoras de la UE 17.

El Palacio de Teodomiro, 06 40 12, tiene protegida las fachadas, patio de acceso, escalera, forjados, pavimentos y escudo. Deberá igualmente respetarse su configuración volumétrica actual no autorizándose la implantación de forjados intermedios.

Si el edificio se vincula a uso hotelero podrá ser objeto de autorización la utilización de la cubierta como sala de reuniones descubierta. Sobre la actual cornisa solo cabrá situar elementos ligeros de pérgolas que sirvan para rematar la necesaria aparición del cuerpo de escaleras.

En modo alguno podrán ubicarse elementos de cerramiento por muy ligeros y desmontables que sean.

Entre el Palacio de Teodomiro y el edificio a construir en la parcela 06 40 11 deberá dejarse un pasaje de doble altura y aproximadamente tres metros de ancho coincidente con el trazado de la acequia. Este pasaje podrá ser interrumpido por una pasarela de 3, 3,50 metros de ancho que conecte la planta primera del Palacio con el nuevo edificio.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 125. Ordenanza particular de la UE 10.1, 10.2, 11 y 22, y del solar 10,25,08.

En el ámbito de aplicación de estas Unidades de Ejecución y en el Solar 10.25.08 la edificación tendrá una altura de cuatro plantas. Sobre la línea de cornisa se situará un ático retranqueado a una distancia mínima de tres metros tal y como indica en el plano de ordenación (Plano 2).

El edificio situado sobre la parcela 10.25.08 tendrá un tratamiento arquitectónico unitario con el resultante de la UE 10.1 y UE 22, por lo que deberán ser desarrollados, al menos en sus aspectos formales, conjuntamente a nivel de proyecto básico.

Las parcelas resultantes de las Unidades de Ejecución 10.2 y 11 serán indivisibles y objeto de tratamiento arquitectónico unitario cada una de ellas.

El edificio resultante de la UE 10.2 albergará un pasaje de doble altura y una anchura mínima de 4 metros, que conecte la prolongación de la calle Travesía de Riacho con la fachada al río de este edificio tal y como se establece en el Plano 2.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 126. Ordenanza particular: Antigua Casa del Paso.

La ubicación de la edificación en esta propiedad, 10.53.19, deberá ordenarse con un estudio de detalle.

Los parámetros de aprovechamiento urbanístico serán los siguientes:

- Número máximo de plantas 3.
- Superficie libre en el interior de la parcela: 10% de la superficie neta de parcela.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 127. Ordenanza particular: Edificios 10.15.06 y
10.15.05.

Los vuelos actualmente existentes sobre el camino de sirga quedan en régimen de fuera de ordenación diferido al momento en el que se renueven las edificaciones actuales.

Estas propiedades deberán someterse a un proceso de regularización del parcelario conforme el art. 115.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 128. Ordenanza particular: Edificios con alineación trasera al cauce del Río Segura.

Esta ordenanza es de aplicación para todas aquellas parcelas, que tengan su alineación trasera dando al cauce del Río Segura.

Para todas ellas la alineación se sujetará a las grafiadas en el Plano nº 2, dejando en cualquier caso una separación mínima de tres metros a la línea exterior del vaso del cauce.

Por tanto los edificios afectados por esta ordenación quedan en régimen de fuera de ordenación diferido al momento de su sustitución.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

EDIFICIOS CON PROTECCION INTEGRAL.

MANZANA	03.19	EDIFICIO	03.19.01	Colegio de Sto Domingo
			03.19.SN	Puerta de la Olma
MANZANA	06.01	EDIFICIO	06.01.01	Casa-Museo Miguel Hernández
MANZANA	06.02	EDIFICIO	06.02.SN	Capilla San Vicente Ferrer
MANZANA	06.39	EDIFICIO	06.39.01	Palacio Barón de la Linde
MANZANA	06.40	EDIFICIO	06.40.08	Restos de Muralla
			06.40.12	Restos de Muralla
			06.40.14	Restos de Muralla
			06.40.15	Restos de Muralla
			06.40.16	Restos de Muralla
MANZANA	06.42	EDIFICIO	06.42.01	Palacio Marqués de Rafal
MANZANA	06.51	EDIFICIO	06.51.03	Casino Orcelitano
MANZANA	09.09'	EDIFICIO	09.09'S/N	Resto de Muralla
MANZANA	09.10	EDIFICIO	09.10.09	Iglesia Santuario de Monserrate
MANZANA	09.19	EDIFICIO	09.19.06	Torre de Embergofes
MANZANA	10.05	EDIFICIO	10.05.06	Iglesia de Santiago
MANZANA	10.13	EDIFICIO	10.13.11/12	Resto Muralla
MANZANA	10.14	EDIFICIO	10.14.01	Catedral del Salvador
MANZANA	10.15	EDIFICIO	10.15.20	Palacio Arzobispal
			10.15.21	Oratorio del Loreto
MANZANA	10.20	EDIFICIO	10.20.01	Palacio Rubalcaba
MANZANA	10.21	EDIFICIO	10.21.32	Palacio Condes de la Granja
MANZANA	10.32	EDIFICIO	10.32.01 A	Iglesia del Carmen
			10.32.02	Iglesia de San Juan de Dios
MANZANA	10.51	EDIFICIO	10.51.09	Palacio Marqués de Arneva
MANZANA	10.52	EDIFICIO	10.52.01	Iglesia Santas Justa y Rufina
MANZANA	10.58	EDIFICIO	10.58.01	Convento de las Salesas
MANZANA	10.61	EDIFICIO	10.61.03	Iglesia San Agustín

ADEMAS DE LOS AQUI RESEÑADOS, TIENEN LA CONDICION DE EDIFICIOS CON PROTECCION INTEGRAL TODOS LOS TORREONES Y RESTOS DE LIENZOS DE LAS MURALLAS DE LA CIUDAD.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

EDIFICIOS CON PROTECCION GENERAL.

MANZANA	06.32	EDIFICIO	06.32.05	
			06.32.13	
			06.32.14	
			06.32.15	
MANZANA	06.33	EDIFICIO	06.33.10	
			06.33.11	
			06.33.16	
MANZANA	06.36	EDIFICIO	06.36.24	
MANZANA	06.37	EDIFICIO	06.37.12	
MANZANA	06.39	EDIFICIO	06.39.02	
MANZANA	06.40	EDIFICIO	06.40.06/07	
			06.40.11	Palacio de Teodomiro
MANZANA	06.41	EDIFICIO	06.41.04	
			06.41.05	
			06.41.12	
MANZANA	06.42	EDIFICIO	06.42.05	
			06.42.10	
MANZANA	06.44	EDIFICIO	06.44.01	Caja de Ahorros de Nuestra Señora de Monserrate
MANZANA	06.49	EDIFICIO	06.49.03	
MANZANA	06.50	EDIFICIO	06.50.23	
			06.50.24	
			06.50.27	
MANZANA	06.52	EDIFICIO	06.52.01	Palacio del Portillo
MANZANA	10.05	EDIFICIO	10.05.06	Anexos Iglesia Santiago
MANZANA	10.06	EDIFICIO	10.06.08	
MANZANA	10.09	EDIFICIO	10.09.12	
			10.09.13	
MANZANA	10.15	EDIFICIO	10.15.08	
			10.15.09	
			10.15.10	
			10.15.11	
			10.15.12	
			10.15.22	
			10.15.23	
			10.15.24	
			10.15.25	
MANZANA	10.22	EDIFICIO	10.22.01	Galerías Colon
MANZANA	10.24	EDIFICIO	10.24.05	
			10.24.12	



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

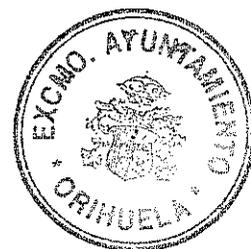
MANZANA	10.30	EDIFICIO	10.30.01	
			10.30.02	
			10.30.04	
			10.30.05	
MANZANA	10.32	EDIFICIO	10.32.02	Hospital Municipal y Galeria de Hombres
MANZANA	10.34	EDIFICIO	10.34.02	
MANZANA	10.35	EDIFICIO	10.35.01	
			10.35.01	Palacio del Corregidor
MANZANA	10.37	EDIFICIO	10.37.07	
MANZANA	10.38	EDIFICIO	10.38.19	
			10.38.20	
			10.38.23	
MANZANA	10.40	EDIFICIO	10.40.01	Conjunto de edificios de Severiano Sánchez Ballesta
			10.40.21	
			10.40.22	
MANZANA	10.46	EDIFICIO	10.46.03	
MANZANA	10.48	EDIFICIO	10.48.06	
MANZANA	10.53	EDIFICIO	10.53.06	
MANZANA	10.54	EDIFICIO	10.54.19	
			10.54.21	
MANZANA	10.55	EDIFICIO	10.55.20	
MANZANA	10.59	EDIFICIO	10.59.16	
MANZANA	10.61	EDIFICIO	10.61.03	Colegio de Jesús y María



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

EDIFICIOS CON PROTECCION PARCIAL.

MANZANA	06.27	EDIFICIO	06.27.07
MANZANA	06.33	EDIFICIO	06.33.09
			06.33.14
MANZANA	06.37	EDIFICIO	06.37.10
			06.37.11
MANZANA	06.40	EDIFICIO	06.40.05
			06.40.08
			06.40.09
			06.40.10
			06.40.14
			06.40.15
MANZANA	06.41	EDIFICIO	06.41.08
			06.41.10
			06.41.11
			06.41.13
MANZANA	06.42	EDIFICIO	06.42.03
MANZANA	06.45	EDIFICIO	06.45.01
MANZANA	06.52	EDIFICIO	06.52.02
MANZANA	10.05	EDIFICIO	10.05.02
			10.05.03
			10.05.07
MANZANA	10.06	EDIFICIO	10.06.01
			10.06.02
MANZANA	10.15	EDIFICIO	10.15.07
			10.15.15
			10.15.17
			10.15.19
MANZANA	10.16	EDIFICIO	10.16.06
MANZANA	10.21	EDIFICIO	10.21.02
			10.21.33
			10.21.34
			10.21.35
MANZANA	10.24	EDIFICIO	10.24.01
			10.24.02
			10.24.08
			10.24.11
MANZANA	10.29	EDIFICIO	10.29.07
MANZANA	10.30	EDIFICIO	10.30.03
MANZANA	10.36	EDIFICIO	10.36.01
			10.36.08
MANZANA	10.37	EDIFICIO	10.37.05
			10.37.09



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

MANZANA	10.40	EDIFICIO	10.40.19
			10.40.20
MANZANA	10.45	EDIFICIO	10.45.01
			10.45.04
MANZANA	10.46	EDIFICIO	10.46.04
			10.46.05
			10.46.06
			10.46.22
			10.46.27
			10.46.28
			10.46.29/30
MANZANA	10.47	EDIFICIO	10.47.04
			10.47.06
MANZANA	10.48	EDIFICIO	10.48.09
			10.48.10
MANZANA	10.53	EDIFICIO	10.53.03
MANZANA	10.54	EDIFICIO	10.54.17
			10.54.22
MANZANA	10.59	EDIFICIO	10.59.12
			10.59.14
			10.59.15
			10.59.17
			10.59.23
			10.59.24
MANZANA	10.61 A	EDIFICIO	10.61 A.02
			10.61 A.03
			10.61 A.04
			10.61 A.15



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA
NORMAS URBANISTICAS

ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS.

MANZANA	03.19	PARCELA	03.19.01
MANZANA	06.01	PARCELA	06.01.01
MANZANA	06.02	PARCELA	06.02.01/02 06.02.09
MANZANA	06.36	PARCELA	06.36.24
MANZANA	06.37	PARCELA	06.37.01
MANZANA	06.39	PARCELA	06.39.02
MANZANA	06.40	PARCELA	06.40.12
MANZANA	06.42	PARCELA	06.42.01
MANZANA	09.19	PARCELA	09.19.06
MANZANA	10.04	PARCELA	10.04.05'
MANZANA	10.05	PARCELA	10.05.01 10.05.02 10.05.03 10.05.04 10.05.05
MANZANA	10.06	PARCELA	10.06.08 10.06.09
MANZANA	10.14	PARCELA	10.14.01
MANZANA	10.15	PARCELA	10.15.20 10.15.21 10.15.25
MANZANA	10.20	PARCELA	10.20.01
MANZANA	10.21	PARCELA	10.21.32
MANZANA	10.32	PARCELA	10.32.01 10.32.01 A 10.32.02 10.32.15 10.32.16
MANZANA	10.51	PARCELA	10.51.09
MANZANA	10.58	PARCELA	10.58.01 10.58.02
MANZANA	10.63	PARCELA	10.63.13
MANZANA	10.61	PARCELA	10.61.03

ADEMAS DE LOS AQUI RESEÑADOS, TIENEN LA CONDICION DE ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS TODOS LOS ESPACIOS PUBLICOS DEL CENTRO HISTORICO ASI COMO LOS ESPACIOS VINCULADOS A LOS RESTOS DE LAS MURALLAS DE LA CIUDAD.

