



14/2006

17-1-2007

Modificación parcial de la alineación Sur de la C/ López Pozas
Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela -Modificación Puntual nº 2-

Dº 1547

DILIGENCIA: Para hacer constar que éste documento fué aprobado provisionalmente por acuerdo Plenario de fecha 19 SEP 2007



EL SECRETARIO GRAL.

B.O.
[Firma manuscrita]

JALE

MODIFICACIÓN PARCIAL DE LA ALINEACIÓN SUR DE LA CALLE LÓPEZ POZAS

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE ORIHUELA
-MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.E.O.P.C.H.O.-**



-PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIHUELA-

Memoria y anejos

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA

[Firma manuscrita] - 18-2-07
ENERO DE 2007



MODIFICACIÓN PARCIAL DE LA ALINEACION SUR DE LA C/ LÓPEZ POZAS
-MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2-
-PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIHUELA-

Índice

1.- ANTECEDENTES, ENCUADRE DEL AMBITO SELECCIONADO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

2.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.O.P.C.H.: JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.

3.- FICHA DEL PARCELARIO OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN. DOSSIER FOTOGRÁFICO

4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD / MOTIVACIÓN.

4.1.- *Conveniencia y oportunidad*

4.2.- *Motivación.*

5.- JUSTIFICACIÓN LEGAL.

6.- JUSTIFICACIÓN TÉCNICA.

7.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

ANEJOS:

- Ficha de la Parcela 10/36/12 del Parcelario contenido en el P.E.O.P.C.H. de Orihuela
 - Situación Vigente
 - Propuesta de Modificación

- Informe técnico justificativo de la necesidad y causas que motivan la sustitución del edificio existente en la parcela 10.36.12 del P.E.O.P.C.H. de Orihuela.

- Planos
 - Plano 01..... Situación*
 - Plano 02 Alineación Actual C/ López Pozas*
 - Plano 03..... Alineación Propuesta*
 - Plano 04..... Ordenación*
 - Plano 05..... Replanteo de la alineación actual*
 - Plano 06..... Replanteo de la alineación propuesta*
 - Plano 07..... Alzados Normativos*

- Recreación gráfica de renovación edilicia



1.- ANTECEDENTES, ENCUADRE DEL AMBITO SELECCIONADO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela -en adelante, P.E.O.P.C.H.O.-, fue redactado por la Dirección General de Patrimonio de la Consellería de Cultura y aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 30 de septiembre de 1994¹, siendo sus **grandes objetivos** (mediante la vía de la intervención pública de las diversas Administraciones sobre el Centro Histórico):

- Reconponer física y formalmente el Centro Histórico.
- Mejorar la calidad urbana y condiciones ambientales y de habitabilidad del Centro Histórico.
- Poner el Centro al servicio de los ciudadanos.

La presente propuesta de modificación se asienta sobre la **Modificación Puntual nº 28 del PGOU de Orihuela**² que afectó a las alineaciones de la Manzana recayente a la C/ López Pozas y C/ Del Río y al Catálogo de Bienes Protegibles del P.E.O.P.C.H.O de Orihuela, subsanándose parte de las deficiencias detectadas en la trama viaria del Centro Histórico tras la aprobación del referido instrumento de planeamiento. Así y entre otras finalidades, se actuó parcialmente sobre la alineación Sur de la C/ López Pozas de una forma acorde a los criterios contenidos en el Plan Especial, mejorándose sus condiciones de accesibilidad al aumentarse parcialmente su ancho viario y peatonal, como, a su vez, se possibilitó la implantación en dicho ámbito del denominado Edificio "PROP" de la Generalitat Valenciana que esta enfocado a la atención presencial de la Administración Autonómica a la Comarca de la Vega Baja.

Así pues, avanzar que el objeto de la modificación que se abarca, no es otro que completar la alineación oficial Sur de la C/ López Pozas bajo los mismos criterios fijados y establecidos en la descrita Modificación Puntual nº 28 y, de esta forma, evitar el notorio "estrechamiento peatonal" en que permanece la citada vía pública en la parcela 12 / Manzana 3 / Hoja 10 del Fichero Parcelario del P.E.O.P.C.H. de Orihuela. Para la consecución del citado objetivo, es necesario proceder a la descatalogación de la "protección general" de la edificación existente en dicha parcela y que data del año 1960, siendo que, desde un punto de vista técnico -como se acredita en informe adjunto-, no se estima posible la recuperación de la construcción ya que, si bien muestra un escaso interés arquitectónico, en la actualidad presente un precario y peligroso estado estructural, tanto en lo relativo a su cimentación, estructura, escalera, fachada, distribución y cubierta, lo que aconseja de forma necesaria la total demolición y consiguiente reconstrucción del edificio, permitiendo tanto su adaptación a las preceptivas reglamentaciones, normativa de habitabilidad y leyes aplicables hoy en día a la construcción de un edificio con destino residencial, como su encaje a la nueva alineación oficial Sur propuesta para la C/ López Pozas, dándose, de esta forma, continuidad y finalización al objetivo perseguido en la Modificación Puntual nº 28.

¹ Su publicación se efectuó en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante del día 23 de mayo de 1995 y, las correspondientes a sus Normas Urbanísticas el día 22 de junio del referido año.

² Aprobada por Resolución de 24/06/1997 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad Valenciana-



2.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.O.P.C.H.: JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA Y OBJETO.

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela, se incardina estrictamente en parte de la C/ López Pozas y, concretamente, en una pequeña porción de su alineación Sur que coincide con la parcela 12 / Manzana 3 / Hoja 10 del Fichero Parcelario del citado instrumento urbanístico (cuya ficha viene reflejada en el siguiente apartado 3 y en documentación aneja).

Como se ha expuesto, son evidentes las ventajas que para la circulación peatonal se desprenden con la nueva alineación que se propone, siendo que, su incidencia exclusiva sobre la parcela 10.36.12, conlleva que sea preciso abordar la descatalogación de la protección general atribuida a la edificación existente. No obstante, si el deficiente estado estructural de la construcción y su escaso interés arquitectónico abonan la consecución del objetivo de la presente modificación, ésta propone y condiciona que la renovación edilicia que se aborde -obra de nueva planta- deberá reconstruir la fachada preexistente manteniendo sus elementos definitorios y características arquitectónicas, ajustándose a la nueva alineación oficial y al resto de determinaciones de desarrollo que se fijan en la actual ficha de la parcela (4 alturas / Z.O. nº 7 destinándose la Planta Baja al uso comercial y el resto de plantas a uso residencial - uso básico de conformidad al artículo 104 del P.E.O.P.C.H. de Orihuela-, con cumplimiento de las demás condiciones a observar de conformidad a las Normas Urbanísticas del Plan Especial).

Por tanto, el cambio y adaptación propuesto para parte de la manzana 10.36 del Plan Especial, en manera alguna afecta ni supone una alteración sustantiva de la planificación urbana actual y, menos aun, una modificación o transformación de los objetivos y finalidades perseguida por el Plan Especial. Muy al contrario, la propuesta comporta unas consecuencias significadamente positivas para la población de Orihuela al culminarse plenamente la accesibilidad peatonal Sur de la C/ López Pozas, sin perjuicio de que, aunque se produce una descatalogación de la edificación existente en la única parcela afectada, la nueva edificación quedará condicionada y vinculada a mantener los elementos definitorios y características arquitectónicas.

En aplicación estricta de lo dispuesto tanto en el artículo 37.2 de la vigente Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana -en adelante, LUV-, como a lo señalado en el artículo 121.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana -en adelante, ROGTU-, la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano y su correspondiente calificación es una decisión de ordenación urbanística que corresponde al Plan General, perteneciendo al ámbito de la decisión pública municipal la remodelación de las previsiones iniciales del Plan buscando una integración ordenada de las demandas novedosas que la evolución social urbana vaya propiciando. Así, partiendo de la base de que cabe y se reconoce legalmente la modificación del planeamiento, la cuestión capital sobre la que se asienta toda modificación, es determinar si se dan los



presupuestos o criterios precisos para que aquella potestad modificativa pueda ser utilizada. En este sentido, en el cuerpo de esta Memoria quedan acreditados la concurrencia de todos ellos, de tal manera que la modificación no obedece a criterios arbitrarios, sino a la adecuación del planeamiento general y especial a las necesidades e intereses primordiales del municipio (población) para el área de actuación.

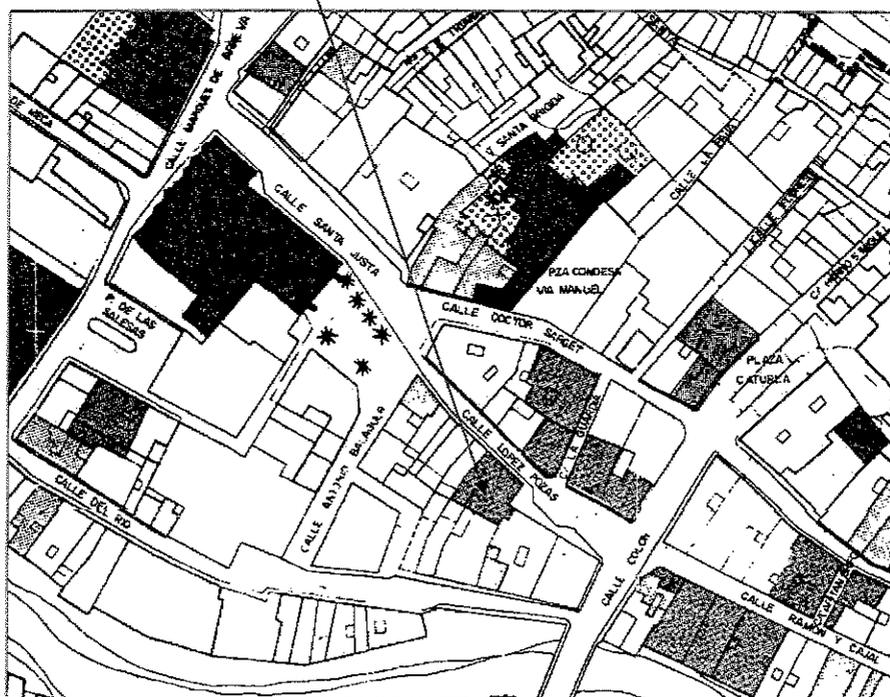
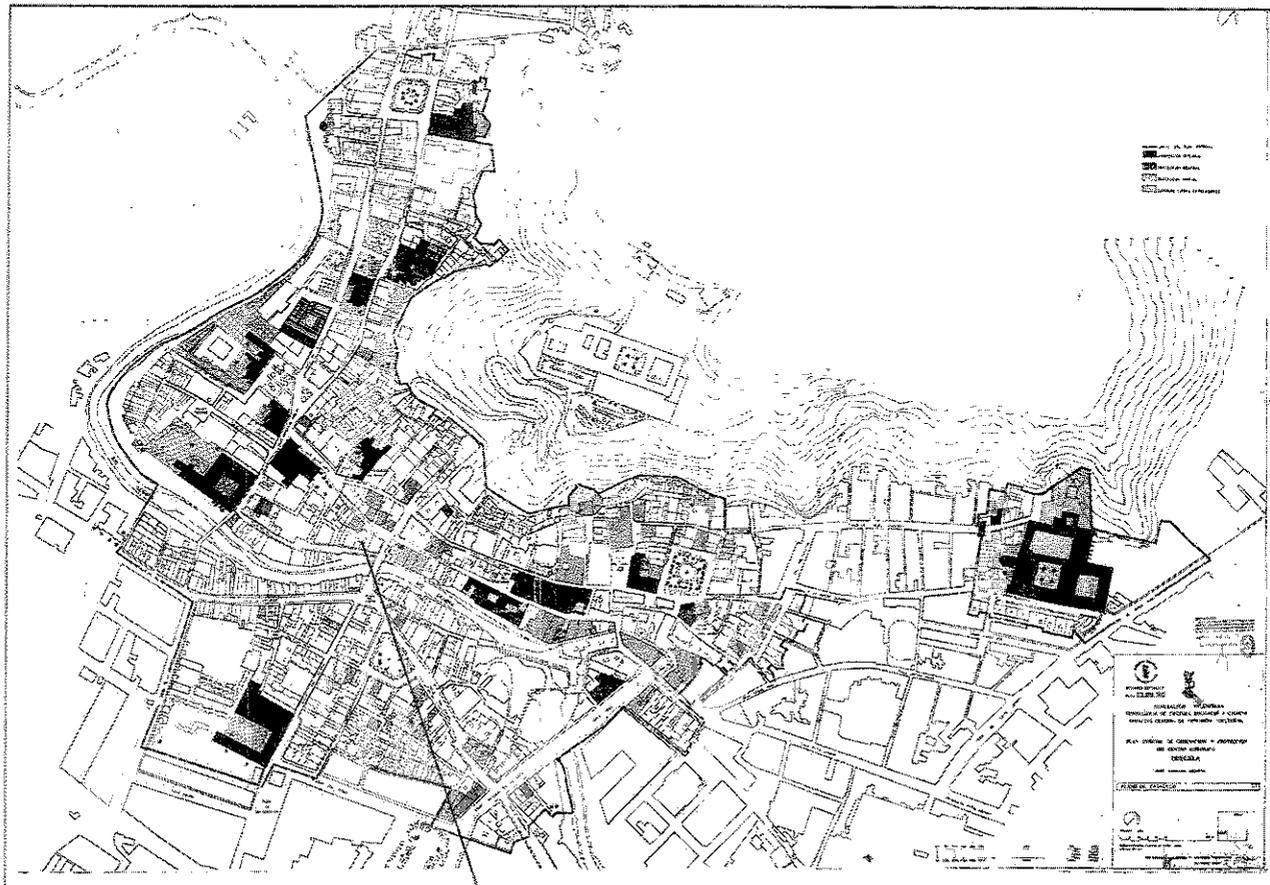
Siendo que toda modificación del Planeamiento requiere una valoración independiente de las causas determinantes de la decisión, un procedimiento propio y la intervención de Órganos de diferentes Administraciones, es preciso que aquella sea motivada por causas al menos proporcionales a su naturaleza, quedando demostrado que con la propuesta de modificación que se aborda no se pretende más que dejar plasmado una mejora demandada por la colectividad local de la Ciudad y del ámbito al mejorarse plenamente la accesibilidad peatonal del entorno de la C/ López Pozas.

En la presente propuesta de modificación puntual convergen varias circunstancias que la hacen plenamente justificada, a saber:

- Se trata de una modificación que afecta a un área geográficamente determinada (*parte de la manzana 10/36 del Fichero Parcelario del P.E.O.C.H.O.*), en la que concurren circunstancias justificadas desde el punto de vista urbanístico que hacen aconsejable *-tras las últimas actuaciones recientemente acometidas en su entorno, a través de la M.P. nº 28-* adecuar parte de la alineación Sur de la C/ López Pozas y así completar la accesibilidad peatonal de la misma.
- Es excepcional, en tanto las circunstancias concurrentes presentan un elevado grado de interés público que justifica la modificación puntual, ya que se cumple con las finalidades marcadas por el planificador al mejorar la accesibilidad e integración del Centro Histórico en la vida ciudadana.
- La trascendencia e incidencia de esta Modificación no vulnera en manera alguna las previsiones del Planeamiento General de la Ciudad y Planeamiento Especial del Centro Histórico, ya que *-tras la adecuación de los objetivos marcados en la presente propuesta de modificación-* se dota al área de una inmejorable accesibilidad peatonal, por el contrario, de la precaria situación de estrechamiento peatonal existente en parte de la alineación Sur de la C/ López Pozas sobre la que se actúa.
- La cuestión capital es que la modificación y sus consecuencias no alteran la estrategia, objetivos y modelo territorial del Plan Especial, ni cuando menos las grandes operaciones contenidas y pretendidas por dicho instrumento urbanístico para el entorno, ya que se procede parcialmente sobre el parcelario urbanístico y, ello, con una finalidad eminente y exclusivamente pública.



3.- FICHAS PARCELARIO (P.E.O.P.C.H.) DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN



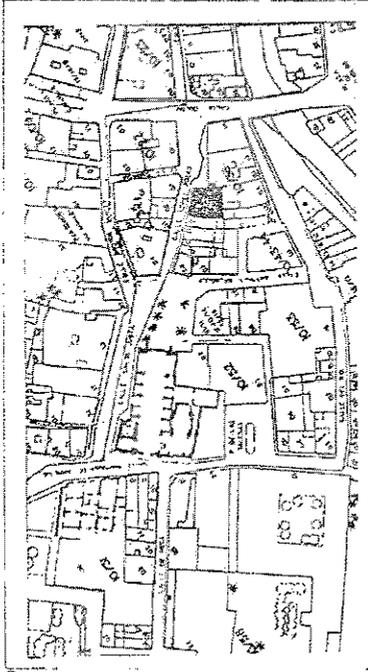


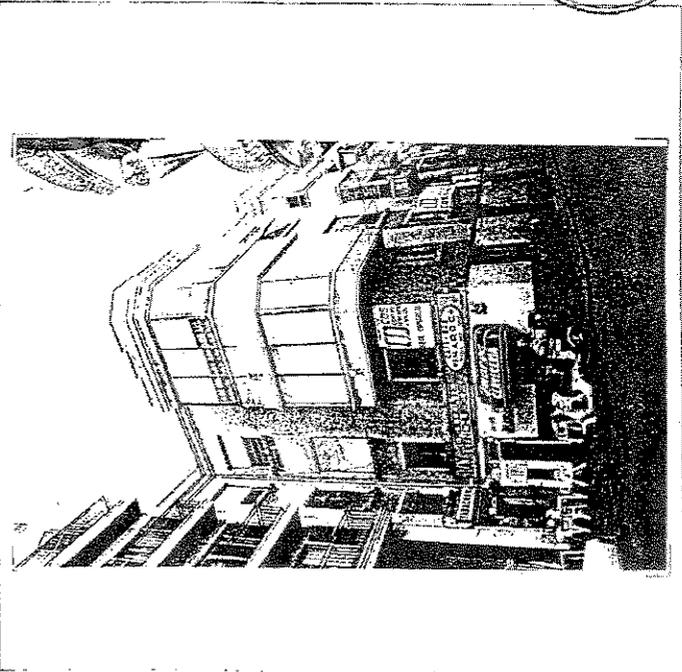
Ficha

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA

FECHA DE CONSTRUCCION: 1980 LOCALIDAD: ORIHUELA REGION: MURCIA
 PROYECTISTA: ANGELES BARRALCO MORENO AREA: 10 M² VOLUMEN: 36 M³

1 LOCALIZACION
 CALLE: LOPEZ POZAS - Nº: 10
 LOCALIZACION URBANISTRA: HIZ BICHA

2 EMPLAZAMIENTO


3 VISUALIZACION


5. DATOS BASICOS
 SUPERFICIE PARCELA: 212 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 37,2
 SUPERFICIE OCUPADA: 140 EDFICABILIDAD APROX: 37,3
 OCUPACION: 85%
 NUMERO DE PLANTAS: 11 (10)
 ALTURA DE CORNERA: 11,37
 FACHADAS: 10 / 11 / 2,5 FONDO PARCELA: 17,5
 FONDO EDIFICADO: 16,5
 NUMERO DE VIVIENDAS: 3 OCUPADAS: 3
 NUMERO DE LOCALES: 3 OCUPADOS: 3

6. USOS
 PLANTA: USO
 BAJA: ESTANCO / BAR / TABARCO / LOTERIA / AUSEDO
 ENTREPLANTA: S.D.S.
 PRIMERA: VIVIENDA
 A: VIVIENDA

7 EDIFICACION
 AFECCIONES: PLANEAMIENTO IV ALTURAS / E.O. N.º 7
 TIPOLOGIA: BENTA ENTRE 1942-50
 CALIDAD ARQUITECTONICA: ARQUITECTURAL NIVEL I
 ESTADO DE CONSERVACION: DEFICIENTE

ESTRUCTURA	TIPOLOGIA	ESTADO	RECOMENDACIONES
FACHADA	LOCALIZACION	DE ARRULLO	V C CUERPO CENTRAL V C FORMACION V
MATERIAL	SIGUIENTE	RENTA	EN PASCADO
COLOR	DE	RENTA	EN PASCADO
MUEBOS	DE	RENTA	EN PASCADO
CAPCERRA/UPER	DE	RENTA	EN PASCADO
VUELOS	DE	RENTA	EN PASCADO
ORNAMENTACION	DE	RENTA	EN PASCADO
ESTR.VERTICAL	DE	RENTA	EN PASCADO
ESTR.HORIZONTAL	DE	RENTA	EN PASCADO
CUBIERTA	DE	RENTA	EN PASCADO
ACCESO Y ESCAL	DE	RENTA	EN PASCADO

8. OBSERVACIONES

9. PROPUESTA
 CATEGORIZACION: PROTECCION GENERAL
 NIVEL INTERVENCIÓN: REHABILITACION CON REFORMA
 ALINEACION: EXISTENTE
 ALTURA: EXISTENTE
 USOS: UNIDAD ACTUACION
 CONDICIONES ESPECIFICAS: RECONSTRUIR BAJO Y ENTREGAR. ELIMINAR ALFARDES. PINTAR.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA



4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD / MOTIVACIÓN.

4.1.- Conveniencia y oportunidad.

La Administración Actuante, Excmo. Ayuntamiento de Orihuela, al objeto de alcanzar las previsiones fijadas en su instrumento de planeamiento general (PGMOU) y especial (PEOPCH) de la Ciudad de Orihuela, ello de una forma efectiva y satisfactoria para su ciudadanía y los intereses públicos que representa, ha considerado conveniente abordar la presente modificación en el momento coyuntural más propicio para dicha intervención. Esto es, tras las intervenciones iniciadas y realizadas en el ámbito de actuación tras desarrollarse los contenidos de la Modificación Puntual nº 28 del Plan General.

4.2.- Motivación.

Esta necesidad real de modificación puntual del planeamiento fijado por el Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela para la alineación Sur de la C/ López Pozas y la descatalogación a operar sobre la parcela 10.36.12 es reconocida por la Administración Pública, la cual asume, en virtud del mandato que le confiere la legislación urbanística en vigor, el papel de garantía de los intereses de la colectividad que ha de *"habitar"*. Esta dinámica de la realidad social que tiene su reflejo en concepciones urbanísticas es contemplada en la legislación urbanística. Así el artículo 61.3 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, sienta la siguiente premisa:

"El Plan General tiene vigencia indefinida..."

En este sentido, la vigencia de los Planes de Ordenación, en los términos expuestos, es una consecuencia de los principios de estabilidad y seguridad jurídica necesarios a toda norma, que constituyen una garantía para los particulares. No obstante el término indefinida no debe entenderse nunca como algo inmutable, por el contrario se encuentra supeditado a la propia dinámica que caracteriza a la realidad urbana y determina la agilidad y flexibilidad inherentes al planeamiento. Así pues, cabe convenir que la posibilidad y, casi, la conveniencia de modificación del planeamiento constituye en definitiva un dato consustancial a la propia naturaleza del urbanismo. Ello, sin embargo, no debe asumirse con ligereza sino que por el contrario deben adaptarse con el mayor rigor, las medidas adecuadas a garantizar su necesidad y la defensa de los intereses de los particulares afectados y de la colectividad. Razones en virtud de las cuales no extraña la aplicación del principio *'contrarius actus'* y de los requisitos materiales exigidos para las modificaciones por la legislación urbanística.

En coherencia con las premisas expuestas y asumidas, es conveniente resaltar que la presente modificación se fundamenta en la voluntad pública *-dentro de los márgenes de legalidad y de respeto del entorno-* de culminar el camino iniciado por la Modificación Puntual nº 28 del Plan General de mejora de la accesibilidad peatonal de la alineación Sur de la C/ López Pozas, adecuando el ámbito de actuación al



resto de alineación oficial existente y evitar el estrechamiento que actualmente sufre dicha vía de acceso a un importante área de servicios públicos de nuestra Ciudad (Ayuntamiento, Colegio de Abogados Aulario de la Universidad Miguel Hernández, Colegio Oratorio-Festivo, ...) y de conexión del Centro Histórico con el Barrio del Arrabal Roig. Todo lo que comprende los siguientes aspectos:

A) Adecuación de parte de la alineación Sur de la C/ López Pozas:

Partimos de la aprobada Modificación Puntual nº 28 que intervino, entre otros objetivos, en fijar nuevas alineaciones en la Manzana recayente a la C/ López Pozas y C/ Del Río, subsanando parte de las deficiencias detectadas en la trama viaria del Centro Histórico tras la aprobación del referido instrumento de planeamiento. En concreto, se actuó parcialmente sobre la alineación Sur de la C/ López Pozas mejorando sus condiciones de accesibilidad peatonal. Así, en la actualidad y notoriamente, la plena funcionalidad de la operación de mejora de accesibilidad acometida en dicho entorno, queda solamente condicionada y pendiente de la eliminación del estrechamiento existente y coincidente (*en su totalidad*) con la ya identificada parcela 10.36.12.

Es por ello, por lo que se realiza y propone la modificación de la parte de la alineación Sur de la C/ López Pozas en la que se produce el referido estrechamiento peatonal, siendo que, la alineación propuesta viene a reflejar la continuidad de la alineación oficial fijada por la Modificación Puntual nº 28 para dicha vía pública y, de esta forma, dotar de una plena accesibilidad el entorno sobre el que se opera, con un mismo ancho de calzada de seis (6) metros para el tráfico peatonal y rodado.

B) Descatalogación (protección general) de la edificación existente en la parcela 10.36.12 / Imposibilidad de su recuperación por daños estructurales y escaso interés arquitectónico - Condiciones de renovación edilicia:

La operación abarcada de mejora de accesibilidad conlleva la afectación de la parcela 10.36.12 *-con catalogación de "protección general" y un nivel de intervención de "rehabilitación con reforma"-* dado que, al objeto de ajustarse a la nueva alineación, la edificación deberá ser retranqueada para su ajuste a la misma.

Concorre, tal y como se acredita en informe adjunto, que desde un punto de vista técnico, no se estima posible la recuperación de la edificación existente dado su actual estado estructural, a lo que se suma su escaso interés arquitectónico, por lo que se propone su renovación dando nuevas alineaciones que se incardinan con el entorno. En efecto, la construcción existente presenta un precario y peligroso estado estructural, tanto en lo relativo a su cimentación, estructura, escalera, fachada, distribución y cubierta que



aconsejan de forma necesaria su demolición y consiguiente renovación del edificio, consiguientemente, su previa descatalogación.

No obstante y aunque se propone la descatalogación de la edificación, la presente Modificación propone y condiciona a que la renovación edilicia sea ejecutada reconstruyendo y respetando su actual fisonomía y arquitectura exterior, es decir, se reconstruirá de nueva planta reproduciendo esencialmente el edificio la fachada que le precedió y ajustándose a la nueva alineación oficial Sur de la C/ López Pozas. Amén, de que esta renovación permitirá que la nueva construcción se adapte a las preceptivas reglamentaciones, normativa de habitabilidad y leyes aplicables hoy en día a la construcción de un edificio con destino residencial. En cuanto al resto de determinaciones de desarrollo establecidas en la actual Ficha de Parcelario, se propone su mantenimiento y, por tanto, se admitirán cuatro (4) alturas / Z.O. nº 7 destinándose la Planta Baja al uso comercial y el resto de plantas a uso residencial (uso básico de conformidad al artículo 104 del P.E.O.P.C.H. de Orihuela), con cumplimiento de las demás condiciones a observar de conformidad a las Normas Urbanísticas del Plan Especial.

A dichos efectos, no es baladí señalar que si bien el mantenimiento de la deficiente fachada existente, que data del año 1960, impediría la consecución del objetivo perseguido por la Modificación Puntual, no es menos cierto que tal actuación conllevaría la necesidad de implantar en la C/ López Pozas un andamiaje con doble fila de soportes lo que, con toda certeza y exactitud, impediría la circulación por dicha vía pública de vehículos durante el transcurso de todo el periodo de ejecución de las obras de rehabilitación y construcción de la edificación, lo que resultaría caótico para la circulación viaria del Centro Histórico de Orihuela y, de igual forma, para la del resto de la Ciudad, dada la naturaleza de vía arterial de la C/ López Pozas que se deriva del esquema lineal de los dos viales paralelos existentes en el área que sirven de conexión de la parte Oeste de la Ciudad (*Barrio del Arrabal Roig, Ayuntamiento, Universidad Miguel Hernández, Edificio "PROP", ..., etc*) con el resto del núcleo urbano, así como de entrada y salida Oeste de la Ciudad con la carretera estatal N-340. Ello, sin perjuicio de las propias limitaciones que supone el encajonamiento producido en el área por la falda del Monte de San Miguel y el Río Segura que no proporciona ninguna alternativa viable a un corte duradero (*por el periodo de ejecución de las obras*) de la C/ López Pozas.



5.- JUSTIFICACIÓN LEGAL.

La redacción de la presente Propuesta de Modificación del P.E.O.P.C.H. de Orihuela (de conformidad a lo previsto artículo 9 del instrumento de planeamiento especial y quedar plenamente justificado que la misma no conculca ni los fines, ni los objetivos, ni los criterios por él establecidos) se asienta sobre lo dispuesto en los artículos 37.2 y 57 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, en relación con lo señalado en el artículo 121 del vigente Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, siendo su tramitación y aprobación competencia municipal al tratarse de una modificación de ordenación pormenorizada que no afecta a la Ordenación Estructural establecida en el instrumento de planeamiento local.

Artículo 37. Ordenación pormenorizada (LUV)

1. La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y, en particular, las siguientes:

- a) Delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo.
- b) Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.
- c) Fijación de alineaciones y rasantes.
- d) Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.
- e) Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.
- f) Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.
- g) Ordenanzas generales de edificación.
- h) En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural.

2. Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento.

Artículo 57. Principio general (LUV)

La ordenación pormenorizada comprende las determinaciones enunciadas en el artículo 37. Puede ser establecida, en suelo urbano, por los Planes Generales o por Planes de Reforma Interior o estudios de detalle y, en urbanizable, mediante Plan Parcial. Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada son competencia municipal, ...

Artículo 121. Principio general de la ordenación pormenorizada (en referencia a los artículos 37 y 57 de la Ley Urbanística Valenciana) -ROGTU-

1. Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada deben ser coherentes con la ordenación estructural.
2. La ordenación pormenorizada puede ser establecida, en suelo urbano, por los Planes Generales o por Planes de Reforma Interior o estudios de detalle y, en urbanizable, mediante Plan Parcial.
3. Es competencia municipal la aprobación y modificación de la ordenación pormenorizada.



Sobre el procedimiento para su realización, la presente modificación de competencia municipal se basa en lo señalado en el artículo 94 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana en relación con el artículo 223 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística y, por tanto, se ajustará al **procedimiento determinado para la aprobación de los Planes Parciales.**

Artículo 94. Modificación de los Planes (LUV)

- 1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.*
- 2. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.*
- 3. Se podrá aumentar la superficie de suelo clasificado urbanizable o no urbanizable común para sectores completos conforme a lo dispuesto en los artículos 73 y 74.*
- 4. La modificación que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres requerirá previo informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.*
- 5. Los planes calificarán como suelo dotacional a las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso público docente o sanitario y aquellas de titularidad pública de cualquier administración cuyo destino precedente haya sido también dotacional, incluidos los elementos funcionales de las redes de infraestructura general y instalaciones adscritas a la defensa; excepto cuando, con un informe previo de la conselleria competente por razón de la materia y de la administración titular del terreno dotacional se justifique la innecesariedad de destinar el suelo a dichas finalidades; destinándose preferentemente, en este caso, a viviendas sujetas a algún régimen de gestión pública o a otros usos públicos o de interés social.*
- 6. La modificación del planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo del Territorio y del Paisaje y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación. Su entrada en vigor, respecto de los inmuebles afectados, se producirá cuando los incrementos de aprovechamiento que comporten sean íntegramente compensados por su valor urbanístico en favor de la administración, salvo que, previo informe del Consejo del Territorio y el Paisaje, se exceptúe dicha compensación a los terceros adquirentes de buena fe o, si se trata de viviendas, atendiendo a la capacidad económica de los residentes. La anterior excepción no afectará al responsable de la infracción que, en todo caso, deberá compensar y responder de las sanciones que procedan en los términos establecidos en la Ley.*

Artículo 223. Procedimiento para la modificación de los instrumentos de planeamiento (en referencia al artículo 94 de la Ley Urbanística Valenciana) -ROGTU-

- 1. Las modificaciones de los Planes se llevará a cabo según el procedimiento establecido para cada tipo de Plan, sin necesidad de reiterar aquellas actuaciones propias de la exposición al público de los Programas, y ello sin perjuicio de que quien tenga adjudicada la gestión indirecta pueda tramitar por sus propios medios la publicación y la notificación de esa exposición al público.*
- 2. Los informes deberán emitirse en el plazo máximo de un mes.*
- 3. En el caso previsto en el artículo 94.5 de la Ley Urbanística Valenciana, el transcurso ese plazo determinará la continuación del procedimiento y la calificación de esos suelos al uso ya implantado.*
- 4. En el caso previsto en el artículo 94.6 de la Ley Urbanística Valenciana, el transcurso ese plazo, se proseguirá el procedimiento sin que proceda la legalización de las actuaciones urbanísticas irregulares.*
- 5. Las modificaciones de planes generales referidas únicamente a elementos de ordenación pormenorizada se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales.*



La modificación propuesta contempla la descatalogación (*protección general*) otorgada a la parcela 10.36.12, siendo que la misma se asienta sobre la modificación de alineaciones propuesta, así como que, desde el punto de vista técnico, no se estima posible la recuperación de la construcción existente -*dados los daños estructurales que presenta*- y su escaso interés arquitectónico, sin perjuicio de las ya señaladas condiciones que se proponen e imponen para la operación de renovación edilicia. Igualmente, la edificación existente, que data del año 1960, no se encuentra catalogada como Bien de Interés Cultural y, por ende, se entiende que no forma parte de la Ordenación Estructural del Catálogo -*artículo 188 del ROGTU*- y, consecuentemente, es de competencia municipal la aprobación de la presente modificación. No obstante y a dichos efectos, se postula que la Administración Actuante solicite informe de la Inspección Técnica de Patrimonio Arquitectónico, así como del Servicio Arqueológico, Etnológico e Histórico de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana, a los efectos de las determinaciones que estime por oportunas considerar para la descatalogación de la señalada parcela o, en su caso, respecto a si compete la aprobación definitiva de la presente modificación a la Consellería de Territorio y Vivienda.



6.- JUSTIFICACIÓN TÉCNICA.

La modificación propuesta no supone una rebaja de los estándares urbanísticos del municipio de Orihuela, ni cuando menos de los contemplados en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico, ya que únicamente se actúa sobre parte de la alineación Sur de la C/ López Pozas y, ello, sobre la base del camino iniciado por la Modificación Puntual nº 28 y con la finalidad de dar una plena funcionalidad a la operación de mejora de accesibilidad peatonal instrumentalizada mediante la misma. A tal fin, se hace preciso descatalogar la edificación correspondiente a la parcela 10.36.12, afectada estructuralmente (como se acredita en informe técnico obrante en anejo) y de escaso valor arquitectónico, condicionando su renovación edilicia tanto al retranqueo que ha de producirse para la adecuación a la nueva alineación parcial de la C/ López Pozas, como al resto de condicionantes anteriormente referidos. Igualmente, en Addenda al informe técnico que se aneja, se aporta Presupuesto y mediciones de rehabilitación del inmueble, derivándose del mismo que el coste o importe de dicha obra rehabilitadora alcanzaría la cuantía de 398.746'56.-Euros, lo que supone más de la mitad del coste de reposición u obra nueva de la edificación analizada y excede el límite del deber normal de conservación ($684.302 \text{ € [presupuesto obra nueva]} \times 50\% = 342.151 \text{ €}$, cantidad inferior al P.E.M. de las obras de REHABILITACION, que asciende a 398.746, 56 €) especificado en los artículos 208 y 210 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana.



7.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

Sobre la base de la presente Modificación, se debe de proceder a una correlativa adecuación de la documentación urbanística del Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela, a saber:

Ficha de Parcelario / Parcela 10.36.12

Habrà de sustituirse la ficha actual de la Parcela 10.36.12 procediéndose a su descatalogación y condicionando su renovación edilicia que sea ejecutada reconstruyendo y respetando su actual fisonomía y arquitectura exterior (fachada) ajustándose a la nueva alineación oficial Sur de la C/ López Pozas. Respetándose el resto de determinaciones de desarrollo establecidas en la actual Ficha de Parcelario: cuatro (4) alturas / Z.O. n° 7 destinándose la Planta Baja al uso comercial y el resto de plantas a uso residencial (*uso básico de conformidad al artículo 104 del P.E.O.P.C.H. de Orihuela*), con cumplimiento de las demás condiciones a observar de conformidad a las Normas Urbanísticas del Plan Especial.

Informe técnico del estado de la edificación existente en la Parcela 10.36.12

Informe técnico relativo al estado de conservación de la edificación existente en la parcela 10.36.12 del P.E.O.P.C.H. de Orihuela

Planos

A los efectos de la propuesta formulada, se acompañan los siguientes planos:

- o Plano 01..... Situación
- o Plano 02 Alineación Actual C/ López Pozas
- o Plano 03..... Alineación Propuesta
- o Plano 04..... Ordenación
- o Plano 05..... Replanteo de la alineación actual
- o Plano 06..... Replanteo de la alineación propuesta

En la Ciudad de Orihuela, septiembre de 2006

Federico Salvador Ros Cámara

ABOGADO - D. T. URBANISTA



Ficha de la Parcela 10/36/12 del Parcelario contenido en el P.E.O.P.C.H. de Orihuela

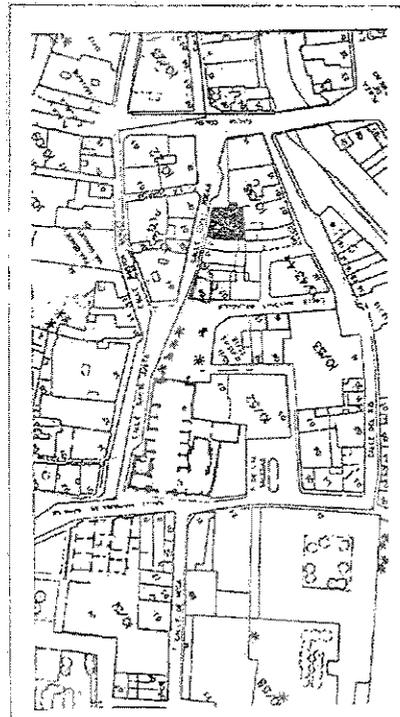
-Situación vigente-



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA

LOCALIZACION
 CALLE LOPEZ DE LARA, N.º 40.
 LOCALIZACION URBANISTICA MUZ. B-C-NA

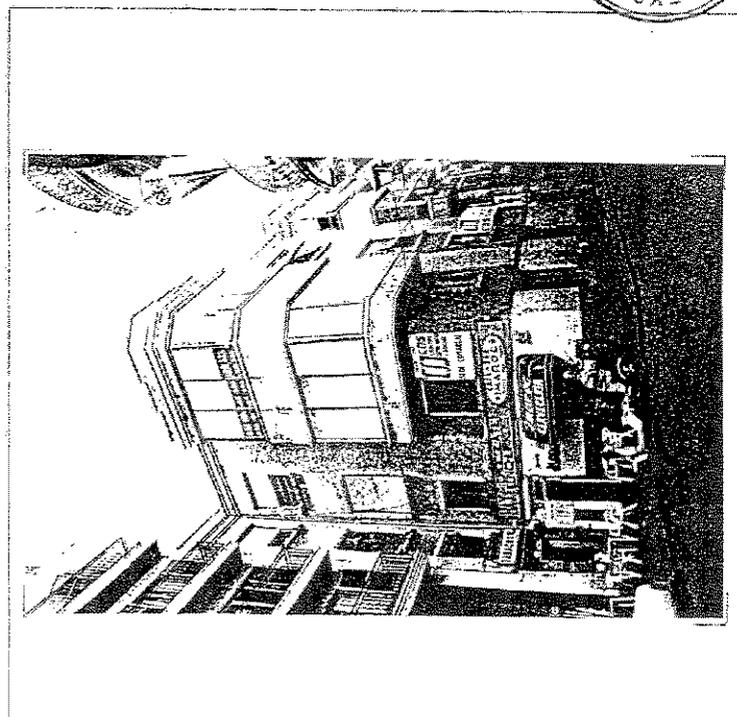
FECHA DE CONSTRUCCION 1960 REFORMA
 PROPIETARIO ANGELES BARRANCA DOMENIS



5. DATOS BASICOS
 SUPERFICIE PARCELA 212 SUPERFICIE CONSTRUIDA 812
 SUPERFICIE OCUPADA 210 EFICACIDAD APROX 383
 OCUPACION 99%
 NUMERO DE PLANTAS 2+1+0 ALTURA DE CORNISA 11,25
 PACHADAS 10 / 12 / 2,5 FONDO PARCELA 17,5
 NUMERO DE VIVIENDAS 3 FONDO EDIFICIO 64,2
 NUMERO DE LOCALES 3 OCUPADAS 3
 OCUPADOS 3

6. USOS
 PLANTA USO
 BAJA ESTANCO / BAR / TIPO / LOTERIA / JOSE
 ENTREPLOTA C.D.S.
 PRIMERA VIVIENDA
 A 2,5 VIVIENDA

7. EDIFICACION
 AFECCIONES PLANEAMIENTO IV ALTURAS / E.O. N.º 1
 TIPOLOGIA BBTJA ENTRE 1940-50
 CALIDAD ARQUITECTONICA ARGENTINAL UNJEL I
 ESTADO DE CONSERVACION DEFICIENTE



FACHADA	SAIOS		V/C	CUERPO CENTRAL	V/C	CORONACION V
	ZOCALO	DESARROLLO				
MATERIAL	STICAR ANTRA	STICAR	N/D	ENFOCADOS	N/D	N/D
COLOR	GRIS	GRIS	N/D	MARCON	N/D	N/D
HUECOS	V	V	V/H	MARCON	N/D	N/D
CAPITRAVUPPER	MOJIT	MOJIT	MARCON	MARCON	N/D	N/D
ORNAMENTACION				MARCON	N/D	N/D
ESTR.VERTICAL				MARCON	N/D	N/D
ESTR.HORIZONTAL				MARCON	N/D	N/D
CUBIERTA				MARCON	N/D	N/D
ACCESO Y ESCAL				MARCON	N/D	N/D

8. OBSERVACIONES



9. PROPUESTA
 CATALOGACION PROTECCION GENERAL
 NIVEL INTERVENCIÓN REHABILITACION CON REFORMA
 ALIENACION EXISTENTE
 ALTURA EXISTENTE
 USOS
 URIDAD ACTUACION
 CONDICIONES ESPECIFICAS REORGANIZAR SAIOS Y ENTREUBO. ECHING
 ROTULOJ. PINTAR.

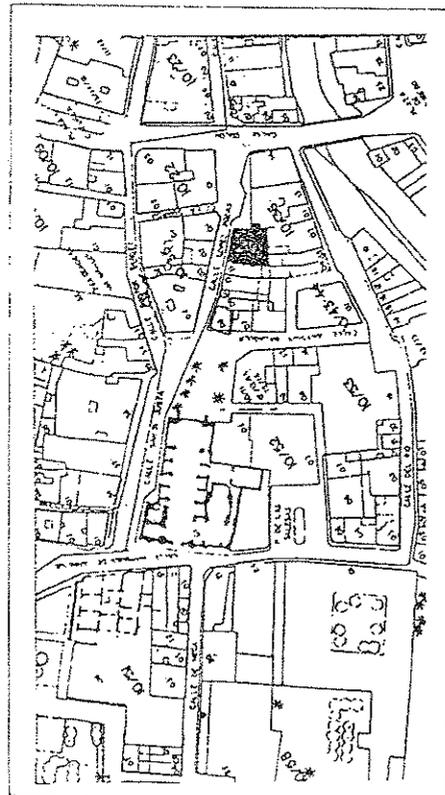


Ficha de la Parcela 10/36/12 del Parcelario contenido en el P.E.O.P.C.H. de Orihuela
-Propuesta de Modificación-

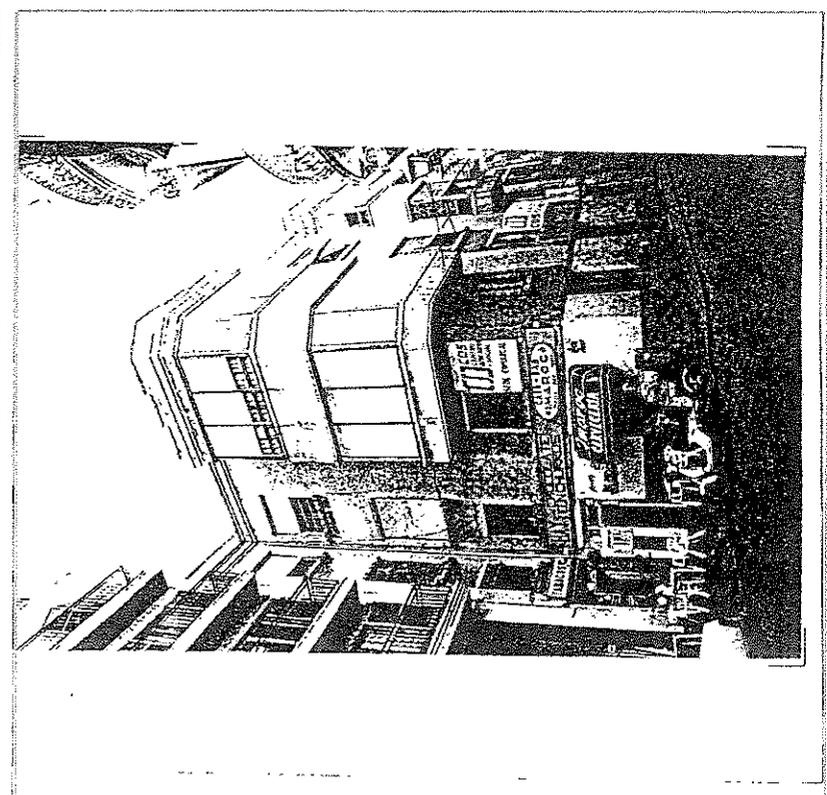
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE ORIHUELA

LOCALIZACION
 CALLE LOPEZ POZAS - Nº 10
 LOCALIZACION URBANISTICA MUZ. BUJA

2. EMPLAZAMIENTO



3. VISUALIZACION



FECHA DE CONSTRUCCION 1960 ULTIMA REFORMA
 PROPIEDAD ANGELES BARRANCO MORENO

5. DATOS BASICOS
 SUPERFICIE PARCELA 212 SUPERFICIE CONSTRUIDA 512
 SUPERFICIE OCUPADA 190 EDIFICABILIDAD APROX. 2353
 OCUPACION 89%
 NUMERO DE PLANTAS 2120 ALTURA DE CORNISA 11.52
 FACHADAS 10 / 12, 25 FONDO PARCELA 17.5
 NUMERO DE VIVIENDAS 3 FONDO EDIFICADO 16.5
 NUMERO DE LOCALES 3 OCUPADAS 3
 OCUPADOS 3

6. USOS

PLANTA	USO
BAJA	ESTANCO / BAR / TABAR / LOTERIA / ACCESO
ENTREPLANTA	C.D.S.
PRIMERA	VIVIENDA
A	VIVIENDA

7. EDIFICACION

AFECCIONES PLANEAMIENTO IV ALTURAS / E.O. N.º 1
 TIPOLOGIA BENTA ENTRE 1940-50
 CALIDAD ARQUITECTONICA AMBIENTAL NIVEL I

ESTADO DE CONSERVACION	DEFICIENTE	
	BAJOS	ALTA
FACHADA	ZOCALO DESARROLLO	VIC CUERPO CENTRAL VIC CORONADO V
MATERIAL	SIGLAS DINTA RUBR DINTOS	ND EN POSICADO ND
COLOR	GRIS	DUNLOS
HUECOS	V	V/H
CAP/CERRAP/PER	Md/IT/	Md/ /C-M
ORNAMENTACION		MIRADORES MOLDURES CORNISA PETO
ESTR.VERTICAL		
ESTR.HORIZONTAL		
CUBIERTA		
ACCESO Y ESCAL		

8. OBSERVACIONES

CATALOGACION
 NIVEL INTERVENCCION NUOVA PLANTA
 ALINEACION AJUSTAR ALINEACION DEL FRENTE SUR. RECAJENTE A C/ LOPEZ POZAS A LA MEDIDA
 ALTURA EXISTENTE
 USOS
 UNIDAD ACTUACION

9. PROPUESTA

CONDICIONES ESPECIFICAS
 LA RENOVACION EDIFICIO RECONSTRUIRA LA FISIONOMIA EXTERIOR (FACHADA) EXISTENTE DEBIENDO AJUSTARSE A LA NUBVA ALINEACION OFICIAL. SE DESTINARA LA PLANTA BAJA AL USO COMERCIAL Y EL RESTO DE PLANTAS A USO RESIDENCIAL.





Informe técnico justificativo de la necesidad y causas que motivan la sustitución del edificio existente en la parcela 10.36.12 del P.E.O.P.C.H. de Orihuela

Manuel Hernández Jiménez - Arquitecto Colegiado número 4868



- En relación al edificio situado en C/ López Pozas, nº10, parcela nº10.36.12 del P.E.O.P.C.H. de Orihuela, Alicante.

INFORMO

El presente informe forma parte de la MODIFICACIÓN DE LA ALINEACIÓN SUR DE LA CALLE LOPEZ POZAS, PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE ORIHUELA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL P.E.O.P.C.H.O.-

Que girada visita a la obra de referencia y previas comprobaciones oportunas, emito el siguiente informe respecto a determinados elementos constructivos y su estado de conservación:

Cimentación:

- Zapatas corridas bajo muros de carga, incapaces de soportar las solicitaciones previstas en el edificio por la normativa actual. Las nuevas cargas previstas en las NBE, EHE, y NCSE son del todo punto superiores a las utilizadas en el momento de construcción del edificio, dando lugar a unos materiales (hormigón y acero) y dimensionados distintos a los actuales. En estas operaciones habría que desmontar todos los elementos de la planta baja, siendo el refuerzo de cimentación necesario de cara a una tramitación del Seguro Decenal y Organismos de Control Técnico establecidos en la L.O.E.
- Para trabajar en la cimentación existirían dos modos:



- a) Demoler los forjados superiores y trabajar de una forma segura acorde a lo expuesto en el epígrafe siguiente.
- b) Apuntalar exterior e interiormente toda la edificación, con excesiva dificultad y prácticamente imposible en las zonas con cerramientos de fachada o patio superiores, en claro desacuerdo con lo expuesto en el epígrafe siguiente.

Estructura:

- Se compone de cuatro muros de carga de ladrillo hueco de espesor aprox. 50 cm., con forjados de viguetas de madera cada 35 cm. sin revoltón (entrevigado de ladrillo plano) en mal estado, flechas excesivas (6 0 7 cm.) inclinaciones, etc.. todo ello incapaz de soportar las solicitaciones previstas en el edificio por la normativa actual.
- Los asentamientos son muy apreciables existiendo grandes grietas en fachada, tabiquería interior y elementos estructurales.
- Habría que demoler prácticamente la totalidad de la estructura para poder adaptar el edificio a las condiciones previstas hoy día para el uso de local y vivienda.

Escalera:

- Construida con bóvedas de ladrillo, en mal estado presentando fuertes inclinaciones de los planos horizontales y separaciones de mas de 1 cm. entre bóvedas y muros de carga en algún punto.
- El zócalo es de pintura, resto en yeso, ambos en pésimas condiciones.



- Presenta humedades en planta baja por la inexistencia de forjados sanitarios.
- Los peldaños no cumplen las O.O.M.M., CPI, accesibilidad, tanto en altura como en anchura variando éstas en gran medida, por lo que habría que rehacer la escalera entera satisfaciendo todas las condiciones de la normativa actual.
- Según las normas de accesibilidad sería preciso instalar un ascensor, lo que alteraría en gran medida la distribución y consecuentemente la estructura actual.

Fachada:

- Efectuada con muro de carga, con terminación exterior de pintura rojiza en mal estado.
- Sería prácticamente imposible con el sistema constructivo de la fachada picar la capa exterior para volver tratarla, porque existe riesgo de desmoronamiento. Igualmente ocurriría con las impostas de la cornisa sobre y bajo las ventanas y miradores.
- La carpintería exterior de madera está en pésimas condiciones, siendo imposible su rehabilitación. Además gran parte de las persianas ya han sido sustituidas por un nada estético PVC blanco.
- La planta baja es un completo desorden de huecos y materiales.
- Hay que resaltar que en el caso de mantenimiento de la fachada sería necesario colocar un andamiaje con doble fila de soportes que con toda certeza impediría la circulación por la C/ López Rozas durante el transcurso de la obra.



Distribución:

- La tabiquería está realizada con ladrillo de 3 cm. de espesor, no satisfaciendo las normas acústicas, resistencia, etc.
- No cumple accesibilidad en acceso a viviendas, patios muy pequeños que no cumplen las O.O.M.M, Código Civil, etc..
- Contadores de electricidad sin armario de protección con tubos vistos.
- La situación de los contadores de agua en subida a torreón no es correcta, incluso hay una canalización de agua de 3,5 cm. que va hasta los contadores, dentro de una chimenea de Ø 12
- La fontanería es de plomo, incumpliendo materiales y normativa.
- Igualmente sucede con la electricidad, con dimensionado incorrecto, materiales obsoletos y falta de cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Por tanto habría que retirar toda la distribución afectada por las conducciones señaladas.

Cubierta:

- Resuelta con parte de cubierta plana y parte de tejado con altura de 2,50 mt. junto torreón.
- La cubierta dispone de cuerpos edificados anexos a la caja de escalera.
- Los petos no cumplen altura mínima para protección de personas.
- Totalmente restaurada con tela asfáltica autoprottegida con capa de aluminio y pintura de clorocaucho rojo.



- La cubrición con teja alicantina presenta grandes baches, debido a la poca resistencia de los perfiles inferiores, presentando peligro de hundimiento.
- Existe un canalón perimetral tras el peto de fachada con salidas directamente a la calle (desagüe del tejado), haciendo necesario la instalación de canalones y bajantes que resuelvan la mala ejecución de la citada solución.

Por todo lo anterior, y según mi leal saber y entender, **considero necesaria la total demolición del edificio en su interior con el fin de poder adaptarlo a las reglamentaciones y leyes aplicables hoy día a la construcción de un edificio de viviendas, por su deficiente estado estructural y constructivo así como por su escaso valor arquitectónico.**

En Addenda a este informe, se aporta Presupuesto y mediciones de rehabilitación del inmueble, derivándose del mismo que el coste o importe de dicha obra rehabilitadora alcanzaría la cuantía de 398.746'56.-Euros, lo que supone más de la mitad del coste de reposición u obra nueva de la edificación analizada y excede el límite del deber normal de conservación (684.302 € [presupuesto obra nueva] x 50% = 342.151 €, cantidad inferior al P.E.M. de las obras de REHABILITACION, que asciende a 398.746, 56 €)

Presupuesto Obra nueva:

Superficies:

Planta baja:	220.65 m2
Entreplanta:	210.15 m2
Planta 1ª:	215.80 m2
Planta 2ª:	215.80 m2
Cubierta:	88.00 m2

TOTAL m2 EDIFICIO: 950.42 m2. x 720€/m2 = 684.302 € de OBRA NUEVA



Presupuesto Rehabilitación:

RESUMEN POR CAPITULOS

CAPITULO 1 TRABAJOS PREVIOS:	25.872,48
CAPITULO 2 DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES:	22.112,73
CAPITULO 3 CIMENTACION Y ESTRUCTURAS:	111.680,88
CAPITULO 4 ALBAÑILERIA, REVESTIMIENTOS Y CUBIERTAS:	97.430,82
CAPITULO 5 SOLADOS, ALICATADOS E IMPERMEABILIZACIONES:	42.147,97
CAPITULO 6 CARPINTERIA DE MADERA:	9.427,62
CAPITULO 7 CARPINTERIA DE ALUMINIO Y CERRAJERIA:	17.640,87
CAPITULO 8 FONTANERIA, SANITARIOS Y SANEAMIENTO:	21.660,99
CAPITULO 9 INSTALACIONES ELECTRICAS:	16.296,19
CAPITULO 10 VIDRIOS, PINTURAS Y VARIOS:	25.795,02
CAPITULO 11 INSTALACIONES ESPECIALES:	7.430,99
CAPITULO 12 INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES:	1.250,00
REDONDEO.....	
PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL.....	<u>398.746,56</u>

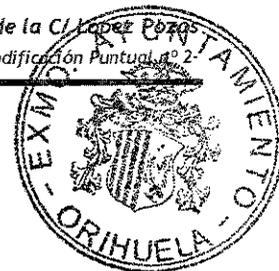
EL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL ASCIENDE A LAS EXPRESADAS TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS.

Con lo anteriormente expuesto se observa claramente que **el coste de las reparaciones y adaptaciones a efectuar en el edificio es superior al 50% del valor de una edificación de nueva planta con similares características, con lo que se excedería el límite del deber normal de conservación** tal y como se especifica en los artículos 208 y 210 de la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana:

684.302 € (obra nueva) x 50% = 342.151 €, cantidad inferior al P.E.M. de las obras de REHABILITACION, que asciende a 398.746, 56 €

Y para que así conste y surta efecto donde proceda, expido el presente en Murcia a dieciséis de Noviembre de dos mil seis.

Manuel Hernández Jiménez
- Arquitecto -



PLANOS

- Plano 01..... Situación
- Plano 02 Alineación Actual C/ López Pozas
- Plano 03..... Alineación Propuesta
- Plano 04..... Ordenación
- Plano 05..... Replanteo de la alineación actual
- Plano 06..... Replanteo de la alineación propuesta
- Plano 07..... Alzados normativos