

VACE.

2/2010

DILIGENCIA: Para hacer constar el presente documento ha sido aprobado por EL PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN celebrada el día 28 SEP 2010.

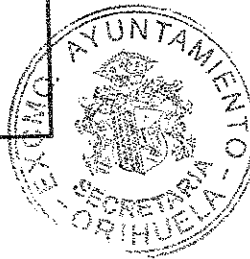
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. Virgilio Estremera Saura

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA
SECRETARIA GENERAL

18 JUN. 2010

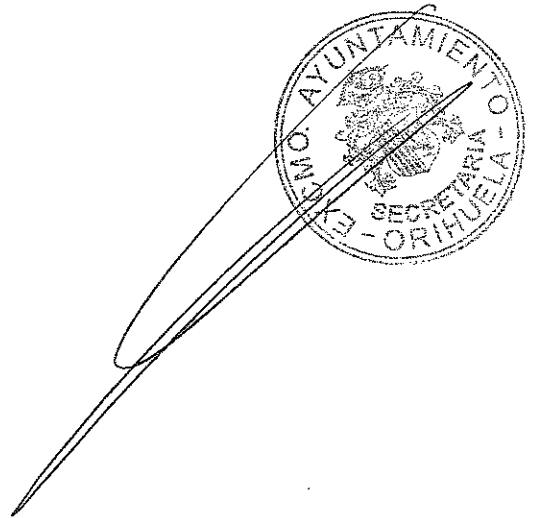
ENTRADA N° 24740



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.O.P.C.H.O CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DEL EDIFICIO SITUADO EN CALLE LUIS ROJAS ESQUINA CON PLAZA CUBERO DE ORIHUELA

Arquitecto: Manuel Ángel Illán Serrano. CTAA nº 10575

R 21/08
117 04 11



DOCUMENTOS

A_MEMORIA.

1. Antecedentes.
2. Objeto.
3. Contenido de la modificación.
4. Justificación de la modificación.

B_DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL P.E.O.P.C.H.O.

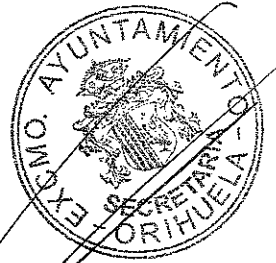
1. Página 116 de las Normas Urbanísticas
2. Ficha modificada del edificio 10.46.03.
3. Plano nº 17 del Catálogo

C_PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

1. Plano de situación (1:2000)
2. Planos del edificio actual (1:50)

ANEXO 1_ FOTOGRAFÍAS DEL EDIFICIO

ANEXO 2_ ANTEPROYECTO PROPUESTO



A_MEMORIA.

A_ MEMORIA.



1_ ANTECEDENTES

En el año 2005 D. José Dayas Cortés, con DNI 21.903.104-C, adquiere la propiedad del edificio situado en C/ Luis Rojas esquina con Plaza Cubero de Orihuela, **Catalogado** con grado de **protección General** según determinaciones del Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela.

19 de Mayo de 2008_ Aviso de la propiedad al Excmo. Ayuntamiento de Orihuela de desprendimientos parciales en la fachada del edificio.

22 de Mayo de 2008_ Informe del Negociado de Ruinas del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela.

10 de Junio de 2008_ Cédula de notificación del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela.

Enero de 2009_ La propiedad presenta en el Excmo. Ayuntamiento de Orihuela el informe sobre el estado actual de la edificación.

Junio de 2009_ La propiedad presenta en el Excmo. Ayuntamiento de Orihuela "proyecto de ejecución para la estabilización de la fachada del edificio, solicitando las correspondientes licencias de obra."

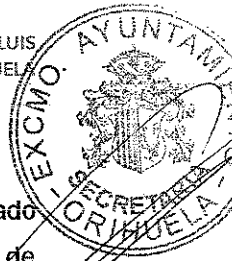
11 de Noviembre de 2009_ El edificio sufre desprendimientos de parte de la cubierta, balaustrada superior y trozos del revestimiento de fachada.

20 de Noviembre de 2009_ Cédula de notificación del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela.

Febrero de 2010_ La propiedad presenta en el Excmo. Ayuntamiento de Orihuela el **"Informe para la descatalogación de un edificio incluido en el P.E.O.P.C.H.O."**

Mayo de 2010_ Cédula de notificación del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela.

Como ya se indicaba en el informe redactado en Febrero de 2010, existe por parte de la propiedad la total disposición a intervenir en la edificación de manera definitiva (no mediante soluciones provisionales), por lo que se hace necesaria dicha **modificación**, para posteriormente construir un nuevo edificio que reproduzca esencialmente el edificio original, al menos en cuanto los elementos definitorios de las características arquitectónicas y ambientales esenciales que determinaron su protección y catalogación.



2_OBJETO

El objeto de la presente Modificación Puntual es la **DESCATALOGACIÓN** del edificio situado en Calle Luis Rojas esquina con Plaza Cubero de Orihuela. Actualmente, el grado de catalogación según el Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela es de **Protección General**, cuya calidad arquitectónica la marca como **Ambiental Nivel I**, el estado de conservación que recoge el dicho plan en su redacción es **deficiente** con un nivel de intervención posible es de **rehabilitación con reforma**.

Se trata de un edificio de **planta baja y dos alturas**, el cual consta de dos fachadas, una Sur recayente a C/ Luis Rojas y otra Este recayente a Plaza Cubero de Orihuela, y dos medianeras. El uso de este edificio era en **planta baja comercial**, dividido en dos locales. Mientras que las otras tres se trata de un uso **residencial**.

Este edificio, se encuentra **fuera** del ámbito de cualquier BIC, tal y como indica el plano nº 18 del P.E.O.P.C.H.O. por lo que la tutela del edificio es completamente del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela.

3_CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

El contenido de la modificación puntual trata sobre la descatalogación del edificio situado en calle Luis Rojas, esquina con Plaza Cubero de Orihuela. La presente modificación, afecta a la siguiente documentación contenida en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela:

1. Se **SUPRIME** de la **MANZANA 10.46** el **EDIFICIO 10.46.03** contenido en la lista de **EDIFICIOS CON PROTECCIÓN GENERAL**. Página 116 de las **NORMAS URBANÍSTICAS**. (ver página modificada en el apartado B del presente documento)
2. Se **MODIFICA** la **ficha** correspondiente al **EDIFICIO 10.46.03** (ver ficha en el apartado B del presente documento)
3. Se **modifica** el **PLANO DE CATÁLOGO Nº 17** (ver plano modificado en el apartado B del presente documento)



3 _JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

_La catalogación que posee (protección general) no permite la intervención en el edificio más que rehabilitación con reforma y desde el **punto de vista técnico** no se estima posible su recuperación:

Actualmente el estado en el que se encuentra el edificio imposibilita su habitabilidad, tal y como indica el informe redactado por la Arquitecta María Teresa Fernández García. (Presentado con anterioridad en el Excmo. Ayuntamiento de Orihuela)

Este estado ha sido agravado por las últimas incidencias climatológicas que dañaron la balaustrada de coronación del edificio, señalada en el P.E.O.P.C.H.O. como elemento a mantener.

Así mismo, este informe recoge que no existe garantía de estabilidad estructural y consecuentemente de seguridad, debido al estado de la estructura, realizada por muros de carga y que es visible desde el exterior del edificio, por lo que hace necesario sustituir la estructura existente por una totalmente nueva.

Tampoco está garantizada la salubridad, ya que, como dice dicho informe, las filtraciones de agua han provocado la aparición de humedades y desprendimientos en el interior del edificio, dejando la edificación parcialmente sin cubierta.

Por otro lado, el edificio carece de condiciones de accesibilidad necesarias así como de dotación de infraestructura, para el uso del edificio.

Por todo ello, podemos observar la gravedad de la situación de este edificio, y la urgencia de intervenir de manera definitiva y no mediante soluciones provisionales.

La situación del edificio es de **Ruina económica**, como indica el informe mencionado, ya que la valoración del coste de la rehabilitación del edificio para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural supera el 50 % del coste de implantar una nueva construcción de iguales dimensiones en condiciones de uso efectivo para su uso. Y además de **Ruina técnica** ya que los sistemas constructivos necesarios para dicha rehabilitación se salen de las técnicas habituales de construcción, llevándonos a sistemas poco convencionales y de elevado coste económico.

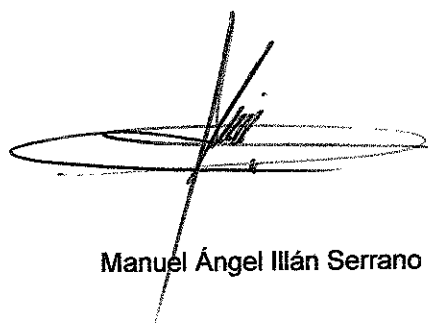


_Por parte de la propiedad existe la total disposición a intervenir en la edificación de manera definitiva debido a la gravedad la situación, y dado que existe un informe favorable por parte de la consellería de cultura se propone:

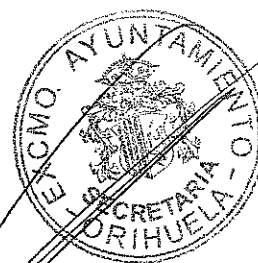
Demoler el edificio existente y garantizar de esta manera la estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble, para la **Construcción** de una edificación de nueva planta que reproduzca la edificación anterior manteniendo las condiciones volumétricas, tipológicas y ambientales esenciales que determinaron su protección y catalogación. Así como dotarlo de infraestructuras que consigan los niveles de habitabilidad óptimos y cumpliendo con las normativas de edificación actuales. Todo ello mediante materiales y técnicas de construcción contemporáneas.

Junio 2010

El Arquitecto.



Manuel Ángel Illán Serrano



B_DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL P.E.O.P.C.H.O.

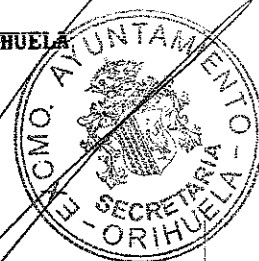
1. Página 116 de las Normas Urbanísticas
2. Ficha Modificada del edificio 10.46.03.
3. Plano nº 17 del Catálogo.

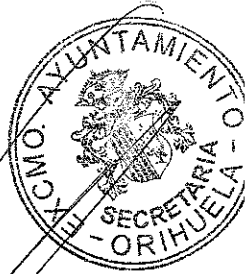


1_a_PÁGINA 116 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS **ACTUAL**

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

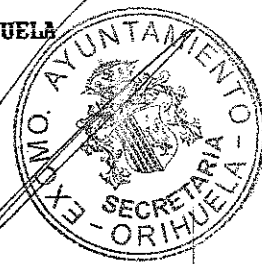


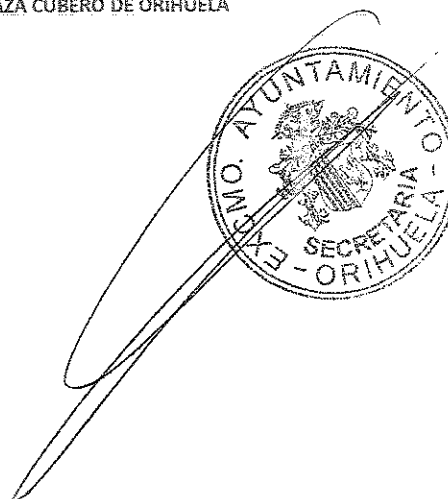


1_b_PÁGINA 116 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. **MODIFICADA**

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

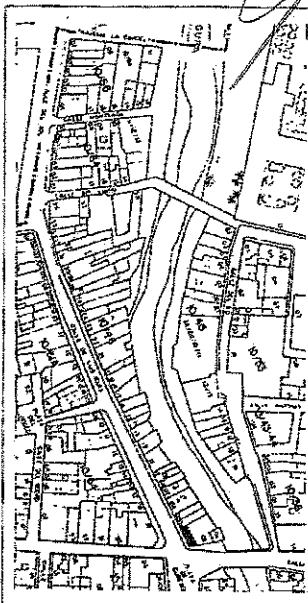
MANZANA	10.30	EDIFICIO	10.30.01	
			10.30.02	
			10.30.04	
			10.30.05	
MANZANA	10.32	EDIFICIO	10.32.02	Hospital Municipal y Galeria de Hombres
MANZANA	10.34	EDIFICIO	10.34.02	
MANZANA	10.35	EDIFICIO	10.35.01	
			10.35.01	Palacio del Corregidor
MANZANA	10.37	EDIFICIO	10.37.07	
MANZANA	10.38	EDIFICIO	10.38.19	
			10.38.20	
			10.38.23	
MANZANA	10.40	EDIFICIO	10.40.01	
			10.40.21	
			10.40.22	Conjunto de edificios de Severiano Sánchez Ballesta
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



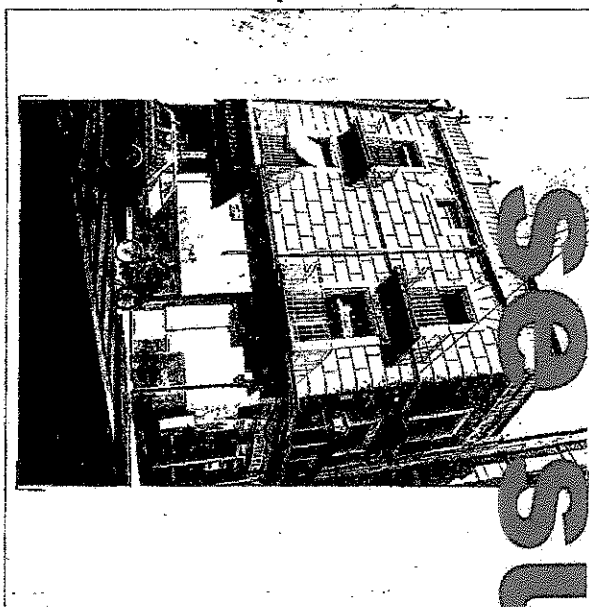


2_FICHA SUPRIMIDA DEL EDIFICIO 10.46.03.

No. 2



VISUALIZACIÓN



6.0305

7. EDIFICACION

B. OBSERVACIONES

9. PROPOSTA



FECHA DE CONSTRUCCION	1910	ULTIMA REFORMA	1946
PROFESION	FRANCISCO CONSUELO	RUCO	

NOVA	10
NOME	46
PRACON	05

SUPERFICIE PARCELA	56	SUPERFICIE CONSTRUIDA	168
SUPERFICIE OCUPIADA	56	EFICIENCIA APROX	3
Ocupacion	100%		

NUMERO DE PLANTAS 2120 ALTURA DE CORNISA 85

FACHADAS 1065 FONDO PARCELA 5/442
FONDO EDIFICADO 3/442

NÚMERO DE VIVIENDAS	1	Ocupados	1
NÚMERO DE LOCALES	1	Ocupados	1

1. The first part of the document is a title page. It contains the title of the document, the author's name, and the date of the document. The title is "The first part of the document is a title page. It contains the title of the document, the author's name, and the date of the document." The author's name is "The author's name is the name of the person who wrote the document." The date of the document is "The date of the document is the date when the document was written." The title page is the first page of the document and it contains the title, author's name, and date of the document.

PLAN IN	050
BADA	ABINIS TRACION DE LITRAS /44.000 LITROS - 7 BANDA ZAP

ENTREPLANATA
ENTREPLANATA
ENTREPLANATA

A. SEGUNDA	VIVIENDA
------------	----------

AFEECIONES PLANEAMIENTO IN ALTURA / E.O. 7

TIPOLO: RENDITA ANTICIPATA A 14/10

○

HADA
10
ESB
5
CENRO CENTRAL
V C
CONOMACON V

CHICAGO

COLOR	R210	TIEPRA	N B	GRIS.	N B
-------	------	--------	-----	-------	-----

INCLUS	A	N S	V/H	N/S
CAP/CERRAUPER	M. H.	N S	M/F	N/D

VUELOS			BALCONES	MID	En AIRETO
CORRIENTES					
CONDICIONES					

PE HARELS EIT BLANCO

[illegible]

ESTRANCIA ZONAL

COMENTARIA
El presente artículo trata de un tema muy actual y de gran importancia social, económica y política. El autor, a través de su experiencia, nos ofrece una visión crítica y constructiva del problema del acceso a la educación superior en España. El texto está dividido en tres partes: primero, se describe la situación actual; segundo, se analizan las causas del problema; y tercero, se proponen algunas soluciones. El artículo es muy interesante y merece ser leído por todos aquellos que se interesen por la educación.

© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 399–406

Journal of Management Education 35(1) 1-14

CATALOGACIÓN PROTECCIÓN GENERAL

NIVEL INTERVENCIÓN REHABILITACIÓN CON REFORMA
AL INGENIERO EXISTENTE

ALURA
S+IT

UNIDAD ACTUACION

CONDICIONES ESPECIFICAS MANTENER COORDINACION: SALA USTRADA

KES PAUKAK BAO COFECIAL

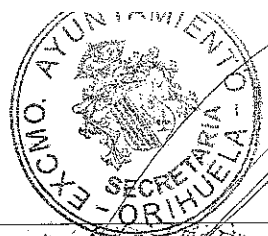
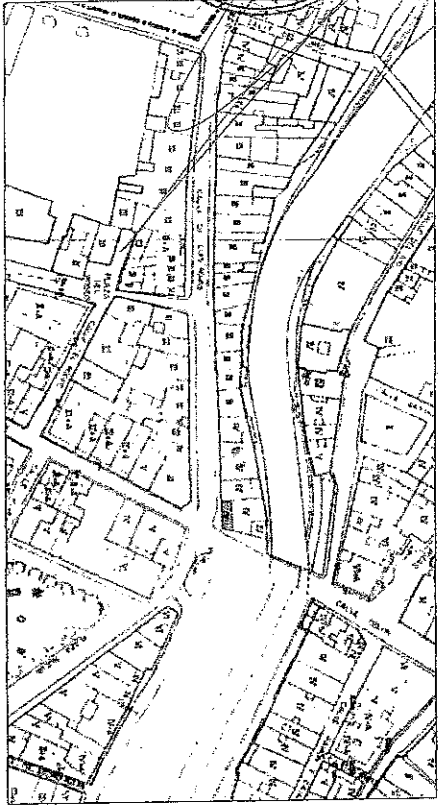


2_FICHA MODIFICADA DEL EDIFICIO 10.46.03.

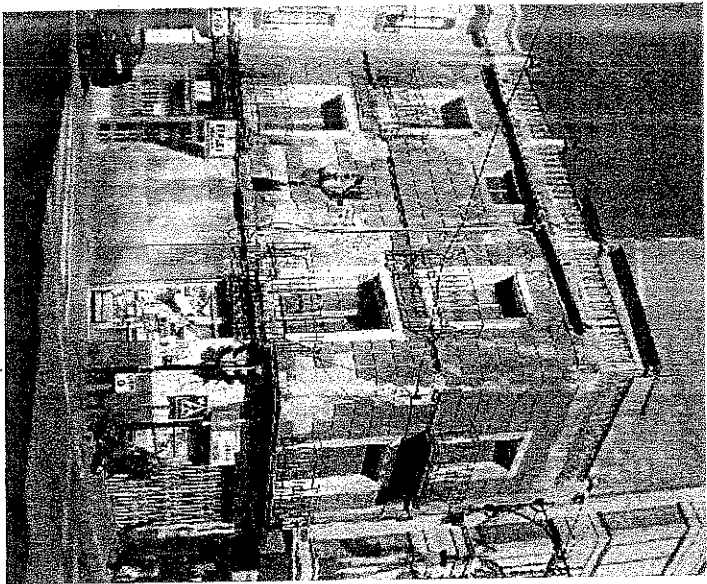
1. LOCALIZACIÓN

CALLE PLAZA CUBERO, ESQUINA CALLE LUIS RIVERA Nº 2
LOCALIZACIÓN URBANÍSTICA BUENA

2. EMPLAZAMIENTO



3. VISUALIZACIÓN



5. DATOS BÁSICOS

SUPERFICIE PARCELA	56 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA	168 m ²
SUPERFICIE OCUPADA	56 m ²	EDIFICABILIDAD APROX	3
OCUPACIÓN	100 %	ALTURA DE CORNISA	8,5
NÚMERO DE PLANTAS	1 2 0	FONDO DE PARCELA	5 / 11,2 m
FACHADAS	10 / 5 m	FONDO EDIFICADO	5 / 11,2 m
NÚMERO DE VIVIENDAS	1	OCUPADAS	1
NÚMERO DE LOCALES	1	OCUPADOS	1

6. USOS

PLANTA	USO
BAJA	Administración de Identificación de Vivienda / Tienda de zapatos
PRIMERA	Vivienda
SEGUNDA	Vivienda

7. EDIFICACIÓN

AFILIACIONES PLANEAMIENTO					PB-III ALTURAS / Z.O.7				
TIPOLOGÍA					RENTA ANTERIOR A 1910				
CALIDAD ARQUITECTÓNICA					AMBIENTAL NIVEL I				
ESTADO DE CONSERVACIÓN					DEFICIENTE				
TIPOLOGÍA	BAJOS	V	C	CUERPO CENTRAL	V	C	CORONACIÓN	V	C
MATERIAL	Zócalo: Marmol Enlucido: Rojo	Desnudo Tierra	N	B	Enlucido imitando sillares	N	B		
COLOR			N	B	Gris	N	B		
HUECOS		V	N	B	V/H	N	B		
CAPICERÍA/UPPER		Md/Ft	N	B	Md/Ft	N	B		
VUELOS			N	B	BALCONES	N	B		
ORNAMENTACIÓN					Recorrido plano de huecos en blanco			BALAUSTRADA	
ESTR. VERTICAL									
EST. HORIZONTAL									
CUBIERTA									
ACCESO Y ESCAL									

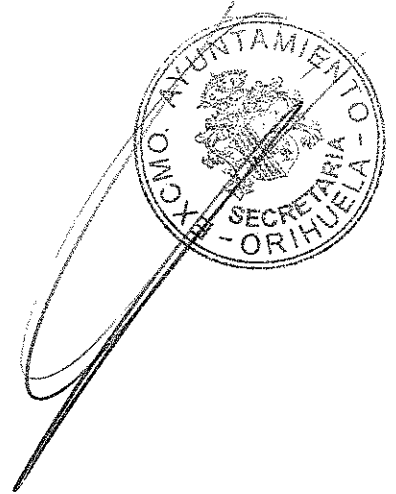
8. OBSERVACIONES

Se trata de un Anteproyecto.

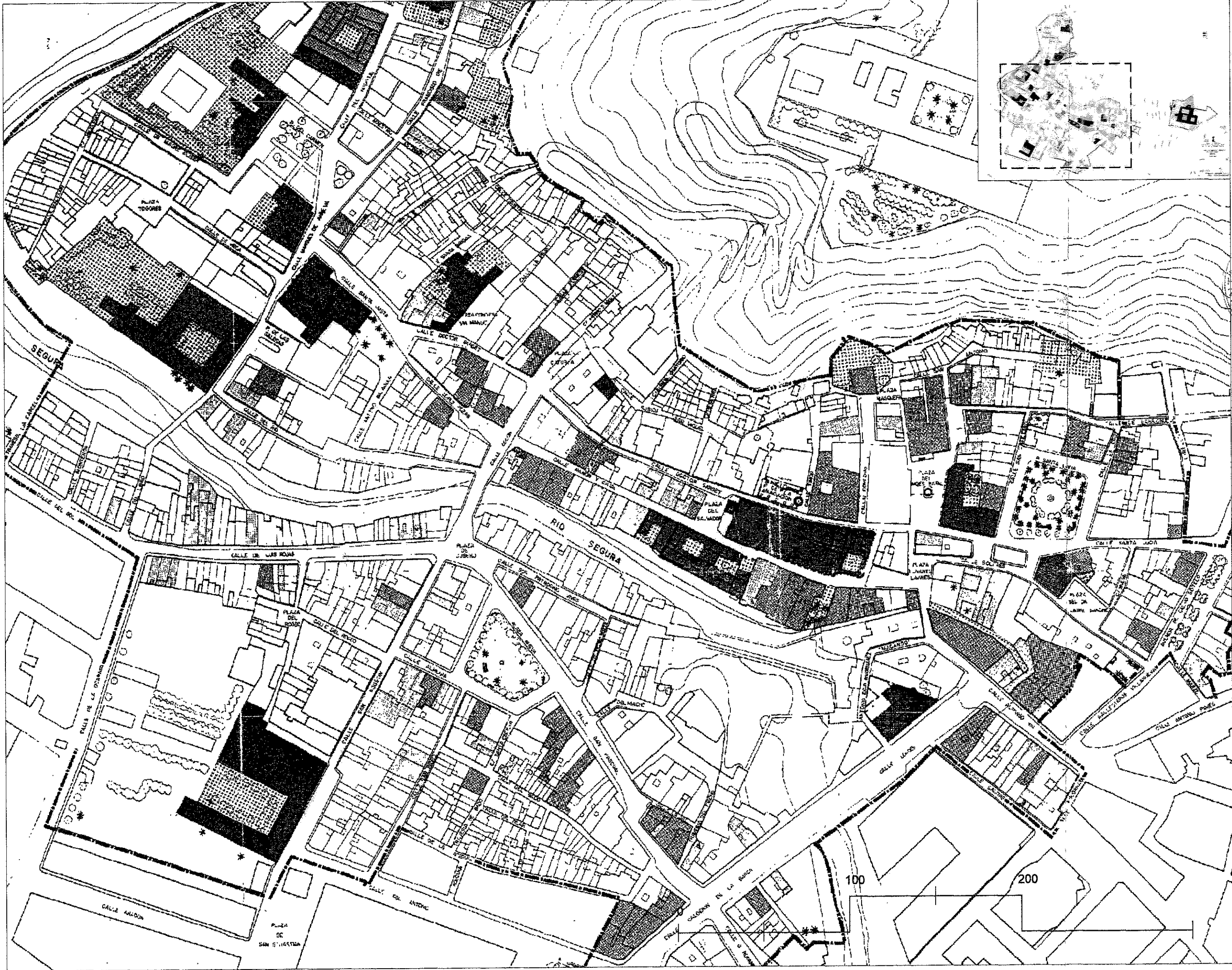
9. PROPUESTA

CATALOGACIÓN	NO CATALOGADO
NIVEL DE INTERVENCIÓN	Según Ordenanzas. EDIFICIO DE NUEVA PLANTA
ALINEACIÓN	EXISTENTE
ALTURA	BAJA + III
USOS	Según indicaciones del P.E.O.P.C.H.O.
UNIDAD DE ACTUACIÓN	
CONDICIONES ESPECÍFICAS	

FECHA DE CONSTRUCCIÓN	1910	ÚLTIMA REFORMA	1945
PROPIEDAD	D. JOSÉ MAYAS CORTÉS.		
HOJA	10	MANZ	46
PARCE	03		



3_PLANO Nº 17 DEL CATÁLOGO



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.O.P.C.H.O CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DEL EDIFICIO SITUADO EN CALLE LUIS ROJAS ESQUINA CON PLAZA CUBERO DE ORIHUELA

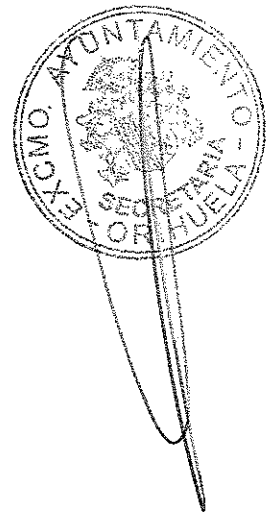
PLANO DE CATÁLOGO Nº 17. MODIFICACIÓN PUNTUAL
PROMOTOR: THADER SL
SITUACIÓN: Esquina C/Luis Rojas - Plaza Cubero, Orihuela, Alicante.

no sido aprobada por el PLANO MUNICIPAL EN SESIÓN celebrada el día 28 de SEP de 2010.
EL SECRETARIO GENERAL

JUNIO 10

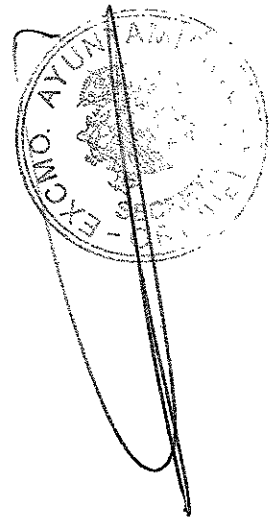
Fdo. Virgilio Estremera Saura

MANUEL ANGEL ILLAN SERRANO
Convento, 26_Callosa de Segura_Alicante.
656 18 09 24.
ctaa nº 10575

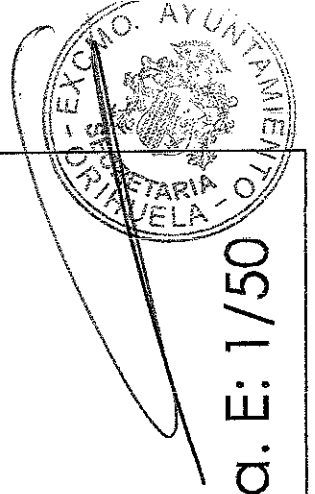


C_PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

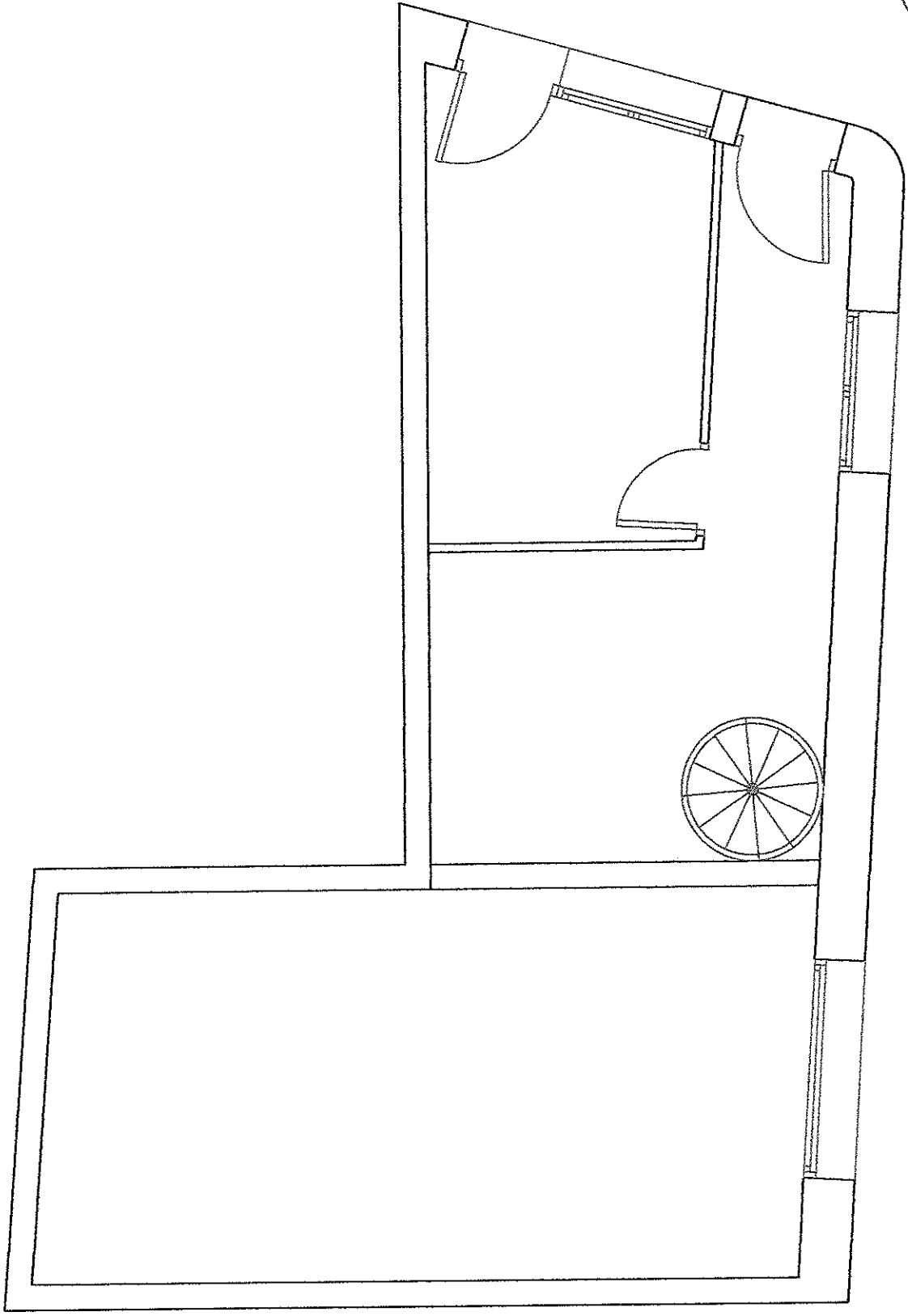
1. Plano de situación (1:2000)
2. Planos del edificio actual (1:50)

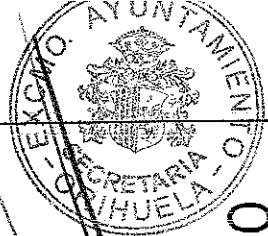


C_3.Planos del edificio actual (1:50)

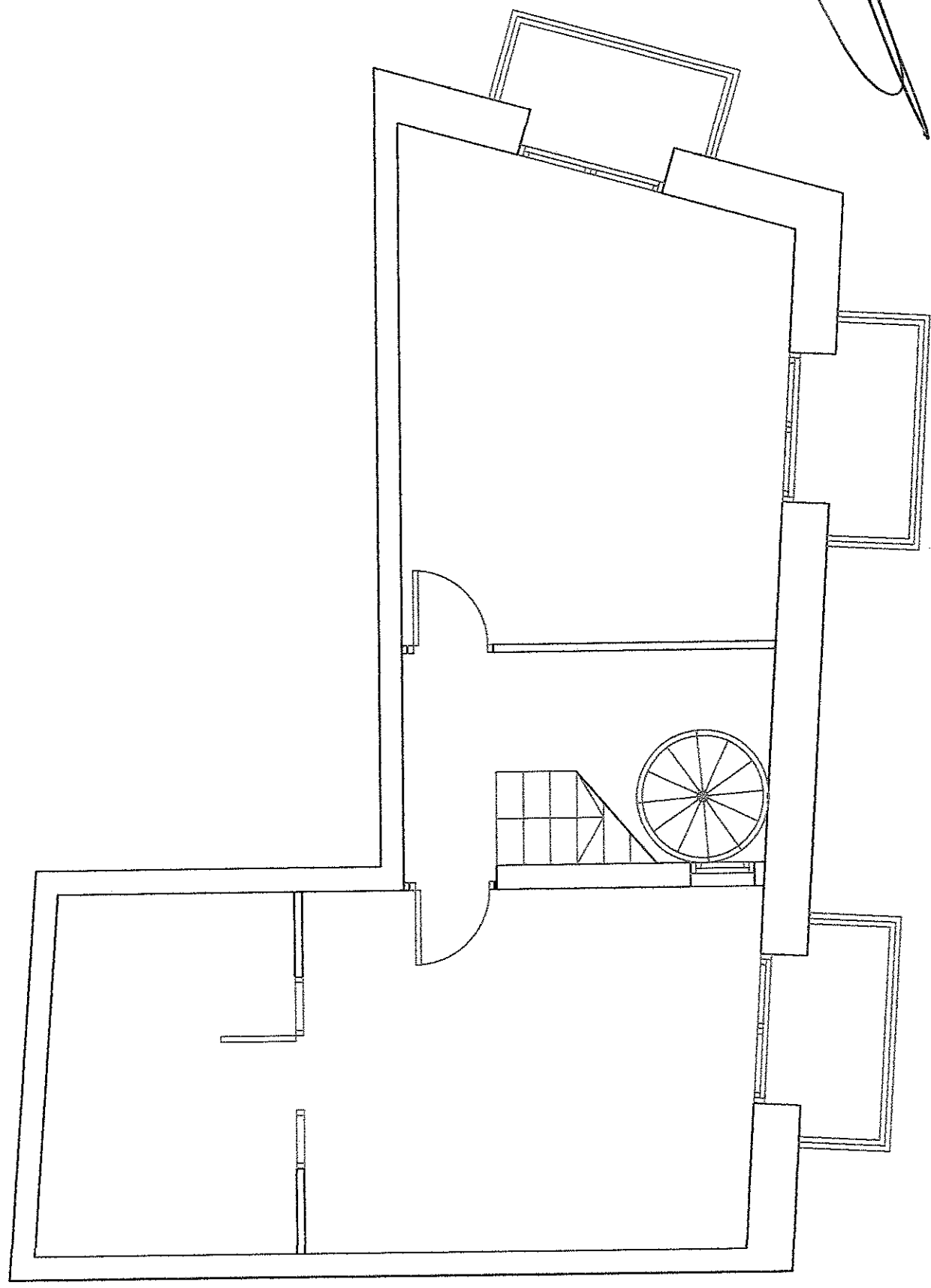


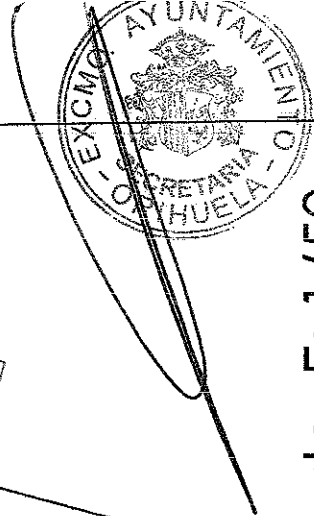
planta baja. E: 1/50



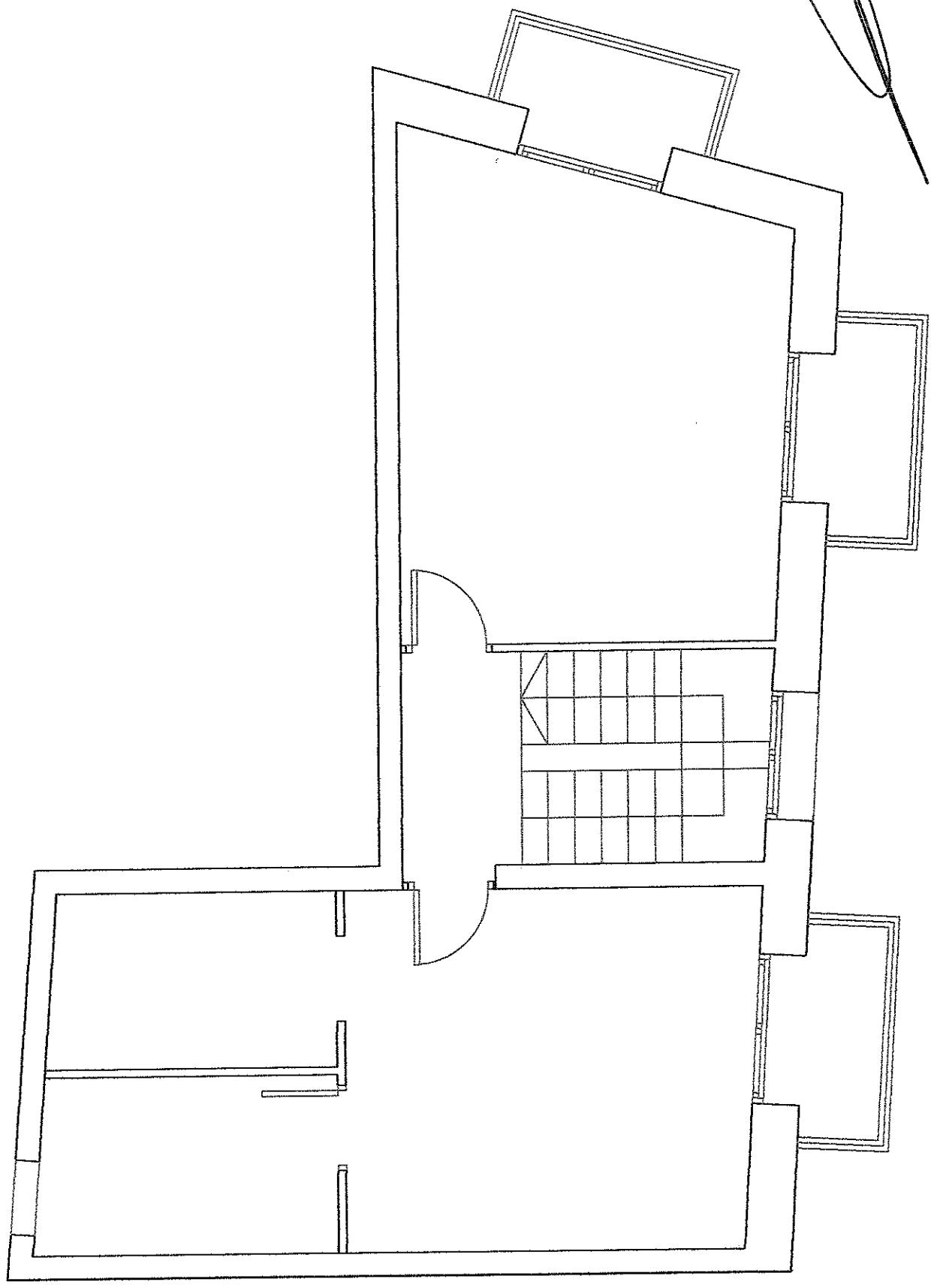


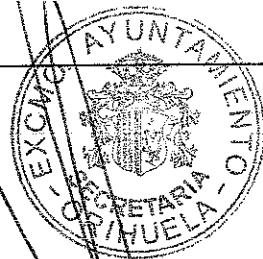
planta primera. E: 1/50



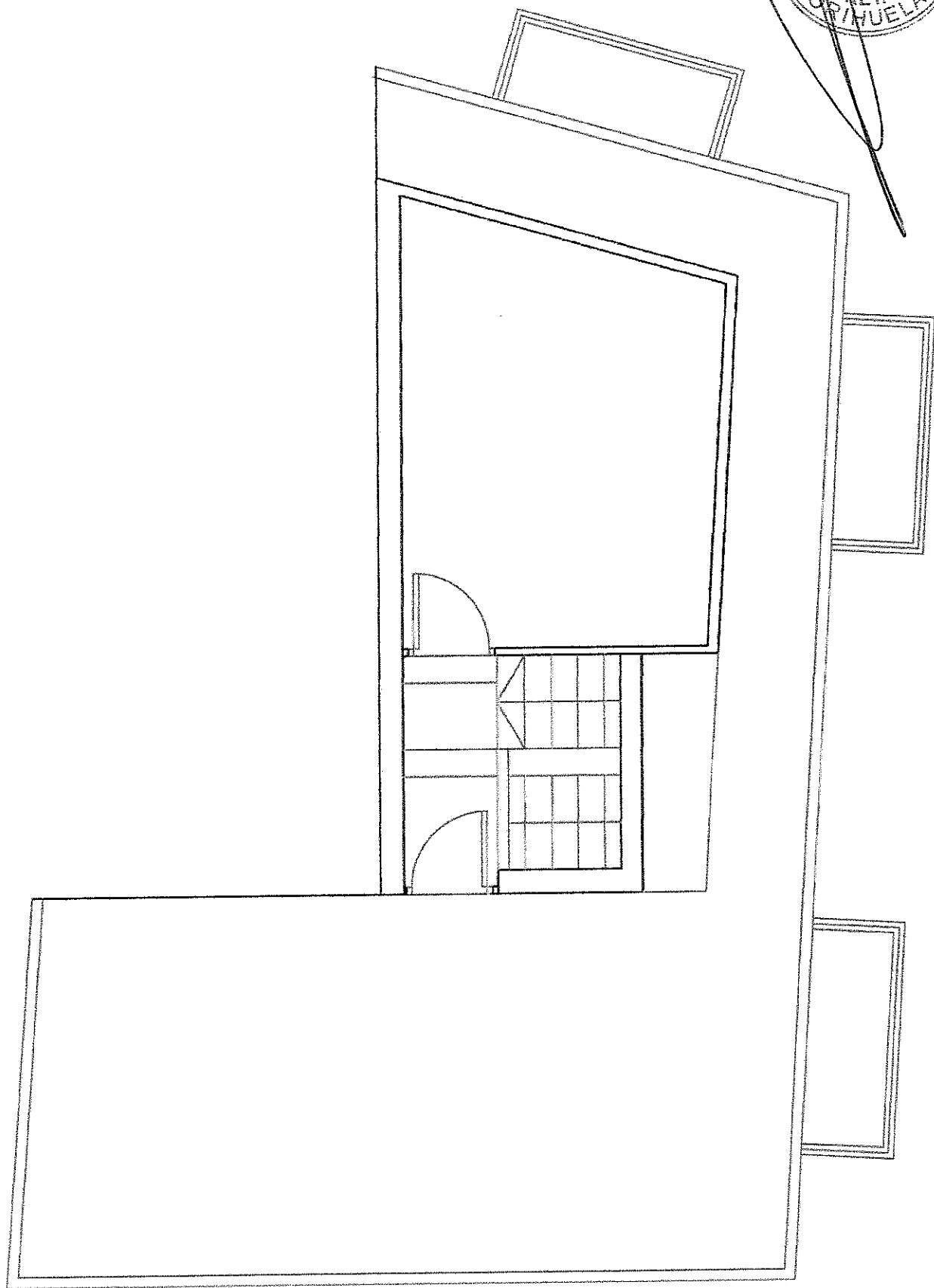


planta segunda. E: 1/50

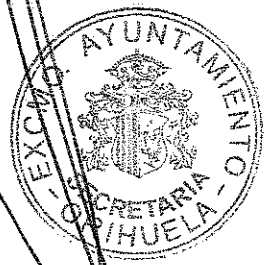




planta tercera. E: 1/50

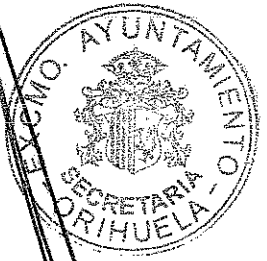


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.O.P.C.H.O CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DEL EDIFICIO SITUADO EN CALLE LUIS
ROJAS ESQUINA CON PLAZA CÚBERO DE ORIHUELA

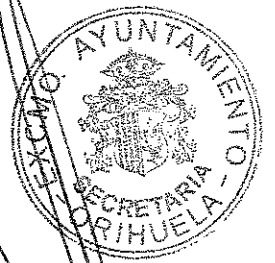


ANEXO 1_ FOTOGRAFÍAS DEL EDIFICIO

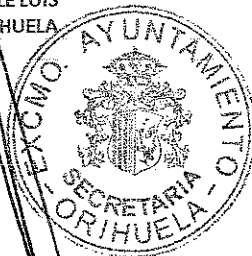




MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.O.P.C.H.O CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DEL EDIFICIO SITUADO EN CALLE LUIS
ROJAS ESQUINA CON PLAZA CUBERO DE ORIHUELA



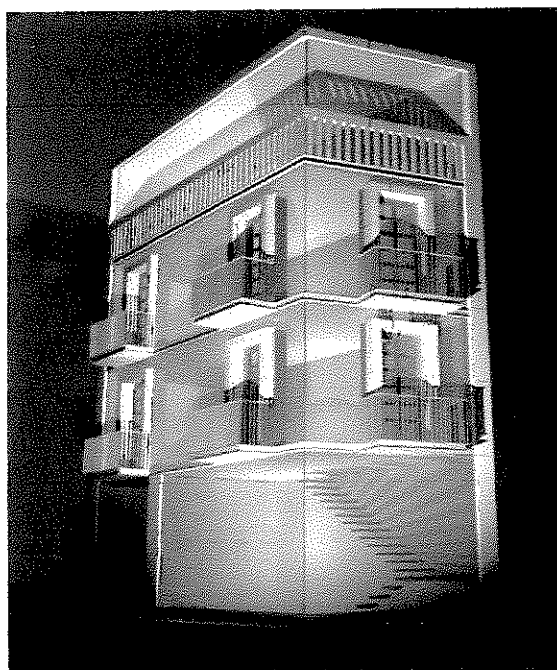
ANEXO 2_ANTEPROYECTO PROPUESTO



ANTEPROYECTO PROPUESTO

1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La nueva propuesta se trata de una edificación de planta baja y tres alturas, la cual reproduce las características esenciales del edificio original manteniendo las condiciones volumétricas, tipológicas y ambientales esenciales que determinaron su protección y catalogación. Creando un edificio de nueva planta cuya imagen rememora el edificio anterior:



Condiciones volumétricas y tipológicas: la propuesta mantiene la estructura volumétrica esencial del edificio original, siguiendo con el mismo ritmo, tamaño y proporción de huecos, de marcado tamaño vertical, vuelos y alturas; además ya que el P.E.O.P.C.H.O. nos permite planta baja y tres alturas, colmatamos la planta tercera.

Condiciones ambientales y estéticas: la nueva propuesta reproduce las características estéticas propias y reconocibles de este edificio:

_las **cornisas** horizontales que recorren la fachada de lado a lado a la altura de los balcones.

_las **barandillas** metálicas en los balcones.

_El **marco** blanco de los huecos.

_Las **carpinterías** de dos hojas de madera.

_La **balaustrada** que corona el edificio, la dejamos en la misma posición que ocupa, ya que de otra manera alteramos la escala del edificio.

_La **franja de medianería** que recorre verticalmente el edificio en el encuentro con los edificios adyacentes.

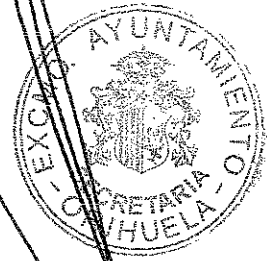
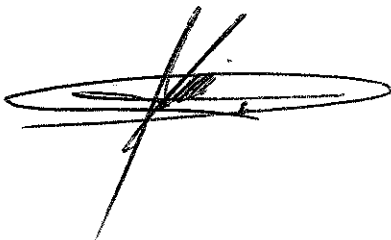
Además dotamos al edificio de nueva **infraestructura** que consiga los niveles de habitabilidad y **accesibilidad** óptimos, cumpliendo así con las normativas de edificación vigentes.

Utilizamos **materiales** propios de la zona, como estucos, piedra, caliza, o materiales de textura análoga, y empleando **colores tradicionales** que guarden relación con el entorno.

Las técnicas de construcción sin embargo emplean soluciones más contemporáneas, para realizar un edificio con interés formal y expresivo, desmaterializamos los antiguos muros de carga de la fachada, convirtiéndolos en muros de vidrio, dejando ver el interior del edificio, aumentando así la calidad espacial del inmueble, creando una solución que apuesta por un nuevo edificio concordante con las tendencias arquitectónicas actuales sin dejar de lado la memoria estética y ambiental del edificio existente, continuando de esta manera con la impronta del paso de las distintas épocas y estilos sobre las edificaciones de nuestros cascos antiguos.

El Arquitecto

Manuel Ángel Illán Serrano



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.O.P.C.H.O CONSISTENTE EN LA DESCATALOGACIÓN DEL EDIFICIO SITUADO EN CALLE LUIS
ROJAS ESQUINA CON PLAZA CUBERO DE ORIHUELA

