

4 ABR. 2003

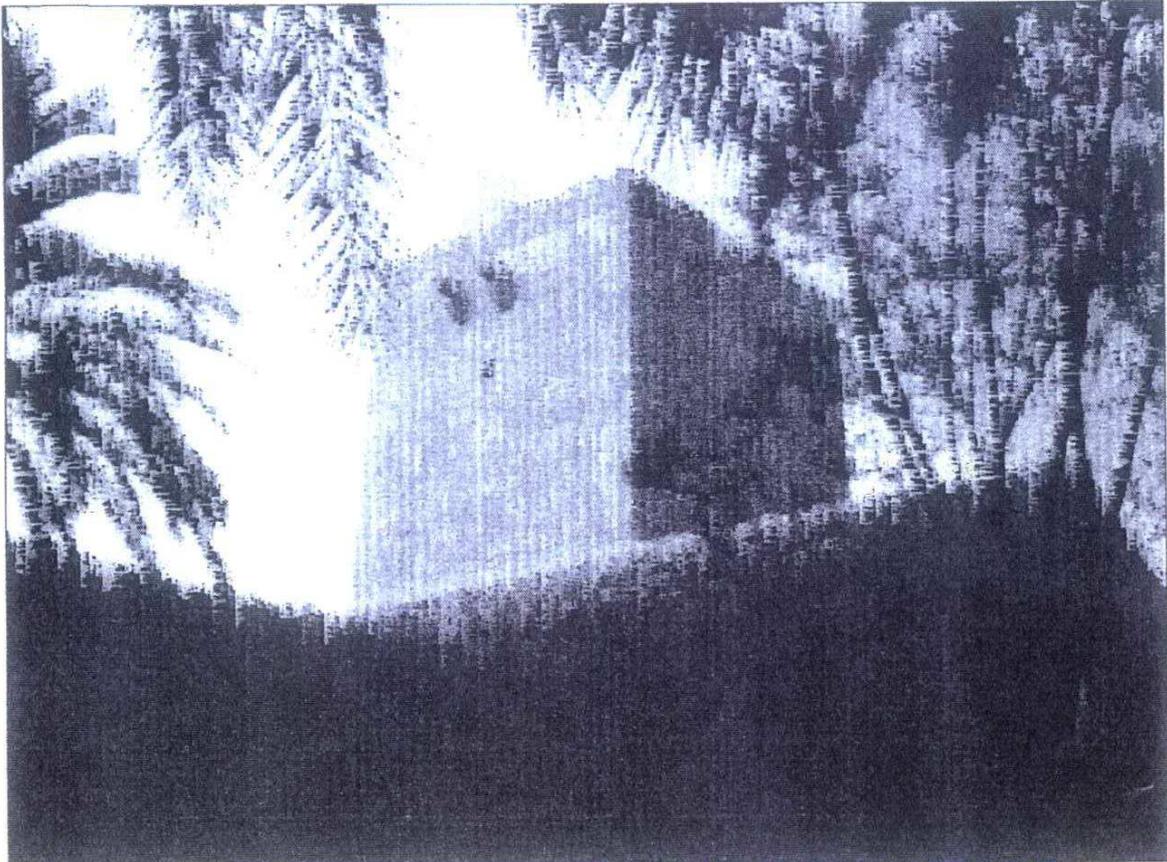
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA TORRE DE LAS ÁGUILAS DE ALICANTE

PROMOTOR:

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UA-18 DEL PGOU DE ALICANTE



Aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de... 03 DIC. 2002

JUAN A. MORENO CABRERA ARQTO.

ANGEL VAILLO OLIVERAS ARQTO.

Este tomo consta de
planos y 5 planos, numerados desde el 1 al 32

El Secretario General,



Carlos Arceaga Castaño



Planeamiento vigente

La ordenación del ámbito urbanístico, en que se encuadra el monumento objeto de protección, está contemplada en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, que resulta ser el planeamiento vigente de aplicación. Asimismo se ha de tener en cuenta la Modificación Puntual núm. 10 del plan General Apartado c) "Modificación de las alineaciones en Vía Parque en el tramo junto al paseo elevado de FGV".

Aunque en el PGOU la parcela que alberga la torre "Las Águilas" es un enclave suelo urbano situado en el interior de la Unidad de Actuación 18, resulta evidente que la protección del monumento debe ir más allá del propio enclave y por lo tanto afectar directamente al desarrollo de la actuación integrada de al Unidad de Actuación 18.

Desarrollo urbanístico de la UA-18

La Unidad de Actuación 18, tal y como está prevista en el PGOU tiene una superficie de 60.090 m², que según medición que consta en la alternativa técnica para su desarrollo, es de 59.550 m².

El uso característico asignado por el planeamiento es el residencial y más concretamente las parcelas con aprovechamiento lucrativo están todas calificadas como suelo destinado a **vivienda unifamiliar, grado 1, nivel a**. El resto de terrenos de la UA-18 están destinados a viario y a espacios libres públicos.

La ejecución de la UA-18 se inició con la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante en sesión de 5 de marzo de 1993 del Proyecto de Reparcelación. Con posterioridad el Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada de la UA-18, fue adjudicado para su gestión indirecta, en calidad de Urbanizador, a la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución 18.

RÉGIMEN LEGAL DE PROTECCIÓN

La legislación autonómica

La legislación de aplicación será la **Ley 4/1998**, de 11 de junio de la Generalitat Valenciana, del **Patrimonio Cultural Valenciano** (en adelante LPCV). El presente Plan Especial se redacta en cumplimiento de lo





preceptuado en el artículo 34, de la LPCV, que establece en su apartado 2 lo siguiente:

"La declaración de un inmueble como Bien de Interés Cultural, determinará para el Ayuntamiento correspondiente la obligación de aprobar provisionalmente un Plan Especial de protección del bien y remitirlo al órgano urbanístico correspondiente para su aprobación definitiva...."

Declaración de Bien de Interés de Cultural

La torre "Las Águilas" tiene la consideración de Bien de Interés Cultural y así consta inscrita con el número R-I-51-0009711 en el Registro de Bienes de Interés Cultural de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

CARACTERISTICAS DEL MONUMENTO

Antecedentes históricos

Transcribimos de la Guía de Arquitectura de Alacant, tomo 2 (textos Santiago Varela Botella) editado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Alicante (1980):

"Características:

En el primer tomo de esta guía se daba la relación, así como su localización de estas torres dentro del territorio denominado y conocido como Huerta de Alacant.

Dadas las características tipológicas, se incluye en una sola ficha, la totalidad de las torres puesto que una descripción pormenorizada una a una sería reiterativo. Igualmente se separa el estudio de las torres de las viviendas por responder a características funcionales distintas.

Cita Pedro María Orts y Bosch, en su libro "Alicante notas históricas" que durante la época del virrey Vespasiano Gonzaga, se realizaron diversas torres, atalayas y castillos en la costa bajo la dirección del ingeniero Juan





Bautista Antonelli. Bien pudo ser éste el autor directo de las obras de las torres de la Condomina, o bien se aprovecharon las tipologías derivadas de aquellos planos para realizarlos.

Con todo ella la función y destino tanto de las torres de costa como los interiores es similar, la defensa de los moradores del territorio de las constantes invasiones de piratas berberiscos. Si las torres del litoral permitían detectar navíos extraños, los del interior servían para dar cobijo y seguridad a los trabajadores de las proximidades.

Es la función a la que estaban destinadas las torres lo que ha condicionado a su estructura; el hecho de estar previstas para la defensa ha obligado a una formalización de muros casi ciegos con presencia de pequeñas aberturas.

Todas las torres tienen planta cuadrangular, bien se trata de un cuadrado perfecto, siendo en otros casos rectangular. Especialmente se trata de un prisma o en ocasiones de un tronco de pirámide al existir ligeros taludes en los muros. Constructivamente están realizados de sillería o en sillarejo y mampostería, aunque en estos casos se emplea la fábrica de sillar en las zonas estructuralmente más problemáticas tal como esquinas, dinteles y jambeados, en ocasiones existe alguna hilada a cierta altura que hace las veces de zuncho de atado. Finalmente están rematados por una cornisa de escaso vuelo, con almenado o sin él, que cumple con la doble función de consolidar de una parte la fábrica en cuanto hace de correa perimetral de atado y de otras garantiza visualmente la impresión de remate de la torre.

Con el transcurso del tiempo y de la situación histórica la necesidad defensiva de la torre se fue perdiendo cambiándose por ello el uso. En la actualidad el conjunto de encuentra muy degradado en cuanto al estado físico de conservación; buen número de torres se encuentran parcialmente arruinadas o desmochadas; muy pocas son las que vemos intactas.

En general el estado de indefensión del conjunto es total, ni el planeamiento vigente ni la ley de patrimonio histórico ejerce ningún tipo de protección sobre estas torres que singularizan con su indudable categoría ambiental un paisaje no siempre bien tratado.

Posteriormente, en los siglos XVIII y XIX se construyen las casa adosadas a las torres, al perder estas su uso definitivo, y primar la explotación agrícola de las tierras colindantes".





Descripción del monumento y estado de conservación

La torre tiene una planta ligeramente rectangular de unos 7 metros de longitud en sus lados E. y O. y 6 metros en los N. y S. El muro tiene un espesor de 1'30 metros.

El acceso, desde el amplio hall de la casa aneja, se realiza por medio de un hueco situado a 1 metro del suelo, de 1'50 metros de altura por 0'60 metros de ancho, rematado por un arco de medio punto.

Existe otro acceso en su cara E. La torre consta de 3 plantas (PB,+ 2) y terraza, a las que se accede por medio de una escalera de caracol.

En la fachada E. y S. existen sendos huecos a modo de ventanas en las plantas superiores. Así mismo unos huecos más pequeños o troneras en los lados E. y O. Los muros son de sillería

Los elementos anejos, rodean a la torre por tres de sus lados.

Son construcciones de una sola planta aunque con desniveles entre ellos, y de cubierta a una o dos aguas.

Los muros son de mampostería con revoco, la viguería de madera con bovedillas de revoltón y la cubierta de teja árabe antigua.

El cuerpo de acceso conserva un gran arco de medio punto de sillería en el vestíbulo frente a la torre.

Tanto la torre como las construcciones anejas, fueron objeto de una restauración años atrás y se mantienen en un muy buen estado de conservación.

En la parcela, además de un arbolado en el que predominan las palmeras y un bosque de pinos en el linde N., existe una piscina de unos 8 x 5 metros y una caseta de instalaciones.

Objetivos de la protección

La protección del monumento que es el objetivo último de este Plan Especial, debe trascender la simple conservación del elemento construido, para asegurar que el desarrollo urbanístico de su entorno más próximo no distorsione su relación con el exterior, manteniendo su "diálogo" con las otras torres de defensa cercanas y estableciendo una relación armónica con el nuevo entorno construido.

En este sentido resulta fundamental que se mantenga la percepción del monumento desde el exterior, es decir, la posibilidad de contemplación del mismo, fundamentalmente desde las zonas de uso público (espacios





libres), que se han previsto en el planeamiento. Por otra parte hay que tener en cuenta también que las torres vigía no son elementos aislados, sino que integran una red que se extendía por toda la zona y que mantenían, en un entorno rural libre de edificación, una perfecta relación visual entre ellas. Por lo tanto también resulta un objetivo de la protección mantener la posibilidad de relación visual de esta torre las "Águilas", al menos con la torre más cercana, en este caso la torre de Santiago, situada a escasos 380 metros de distancia, al otro lado de las vías del ferrocarril, así como con la también muy próxima torre Sarrió.

Se debe tener en cuenta también que, por el tamaño del edificio, la escala de contemplación del mismo ha de ser forzosamente la del peatón. Aunque el edificio se puede ver desde la vía parque cercana, al tratarse de una zona de gran circulación de vehículos, la existencia de la torre pasa casi inadvertida. Creemos que fundamentalmente se ha establecido las medidas necesarias para preservar la visión de la torre desde otras zonas de mayor tránsito peatonal, como serán las calles próximas y fundamentalmente los espacios libres públicos de nueva construcción con el desarrollo de la UE-18.

DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Atendiendo a los objetivos descritos, se ha delimitado el entorno de protección del monumento, que figura en el plano 4. Se ha configurado este perímetro con el criterio de integrar en él todos los terrenos cuya edificación afectará, de forma notoria, a la percepción del monumento desde el exterior, así como todos aquellos se encuentran en la línea de conexión visual entre la torre "Las Águilas" y la torre de Santiago.

Por otra parte y puesto que las intervenciones en todas las zonas incluidas en el entorno, no han de afectar en la misma medida al monumento, hemos considerado conveniente establecer una zonificación, diferenciando tres ámbitos, para cada uno de los cuales se establece una regulación concreta, en el apartado de las normas urbanísticas de este plan.

La zona con **nivel de protección 1** está integrada por la parcela que alberga en su interior al propio monumento. En esta zona cualquier intervención afecta de forma directa al elemento a proteger, por lo que se establece una limitación a la posibilidad de nuevas edificaciones, que se limitan a pequeñas construcciones auxiliares exentas. Se plantean normas muy estrictas de protección, no solo de la torre, sino de toda la edificación de vivienda anexa, que se considera como elemento integrante del conjunto a proteger.





En la zona con nivel de protección 1, junto a la limitación a la edificación, se regulan las actuaciones permitidas en la torre y casa anexa, así como los usos, permitiendo la posibilidad de sustituir el actual uso residencial, por el hotelero o el comercial, que resultarían compatibles con la configuración actual del edificio.

Las obras que se realicen en la zona con nivel de protección 1 quedarán sometidas al régimen establecido en el artículo 35.3 de la LPCV.

La zona con **nivel de protección 2** engloba todos los terrenos comprendidos en un círculo, de 50 metros de radio, preservándolos de nuevas construcciones, buscando preservar la posibilidad de visualización entre dichos monumentos. En esta zona se establece, junto a la limitación a la edificación, también medidas concretas sobre todas aquellas actuaciones, como cerramientos de parcela o arbolado, que pueden perturbar la contemplación del edificio desde el exterior.

La zona con **nivel de protección 3** finalmente se extiende a todas aquellas parcelas, que en un futuro, albergarán las edificaciones físicamente más próximas al monumento, es decir la "primera línea" de edificación, que deberá establecer un diálogo directo con el monumento.

En esta zona se permite la edificación, en los términos establecidos por el vigente plan general, ya que la altura máxima permitida de 3 plantas se considera adecuada, teniendo en cuenta la distancia entre estas edificaciones y la torre. Se establecen eso sí, algunas prescripciones en orden a controlar las actuaciones sobre cubierta, así como algunas consideraciones sobre las características formales de la nueva edificación, tendentes a eliminar actuaciones "miméticas" que empleen soluciones tipológicas que entren en confrontación con las características de la torre a proteger. Los usos permitidos por el plan general se entienden adecuados, por lo que se mantienen sin limitaciones.

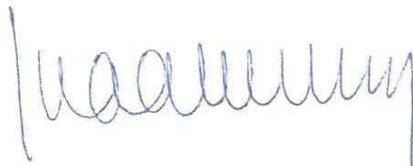
Finalmente se establece también alguna determinación sobre las actuaciones en los espacios libres públicos (zonas verdes y viario), fundamente en el sentido de evitar la aparición de arbolado de gran porte, que dificulte la visión del monumento.

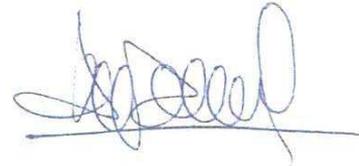


Las obras de construcción que se realicen en el entorno de protección de la torre, quedarán sometidas al régimen establecido en los artículos 35.1 y 2 de la LPCV, y por lo tanto deberán ser autorizadas por la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

Alicante, septiembre de 2002

LOS ARQUITECTOS


Juan Antonio Moreno Cabrera



Ángel Vaillo Oliveras



Aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de... 03 DIC 2002

Este tomo consta de ... 27

folios y ... 5 ... planos, numerados desde el ... 1 ... al ... 32 ...

El Secretario General

Carlos Arteaga Castaño





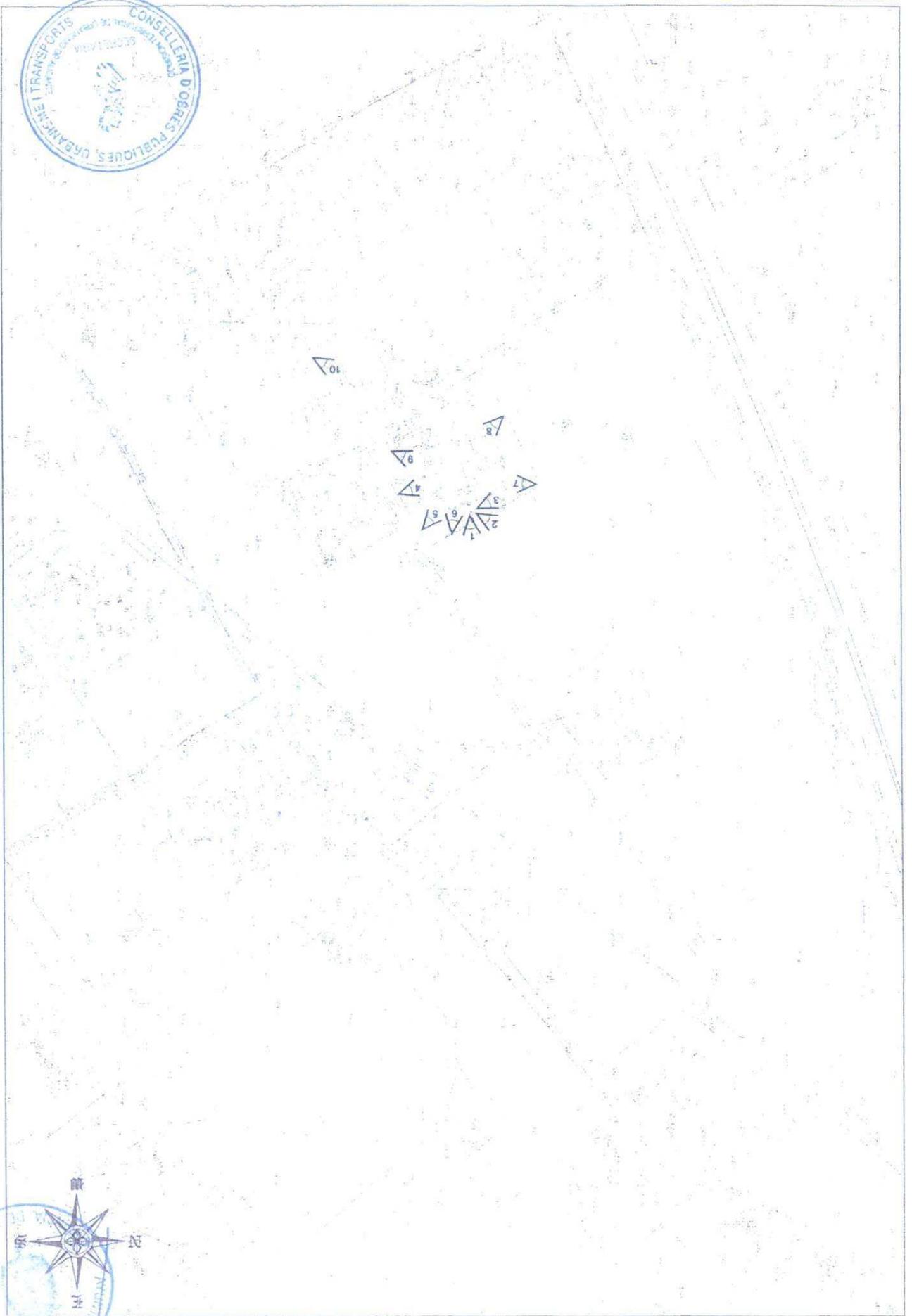


ANEXO I. REPORTAJE FOTOGRAFICO



SITUACIÓN DE LAS FOTOGRAFÍAS

ARQUITECTOS: Juan Antonio Moreno Angel Vallo



PROMOTOR: Agrupación de Inversos Unión de la CA-18

PLAN ESPECIAL de Protección de la Torre "LAS AGUILAS" ALICANTE

000011





FOTO 1



ARQUITECTOS: Juan Antonio Moreno Angel Valillo



FOTO 2



FOTO 3



ARQUITECTOS: Juan Antonio Moreno Angel Vallo

FOTO 4



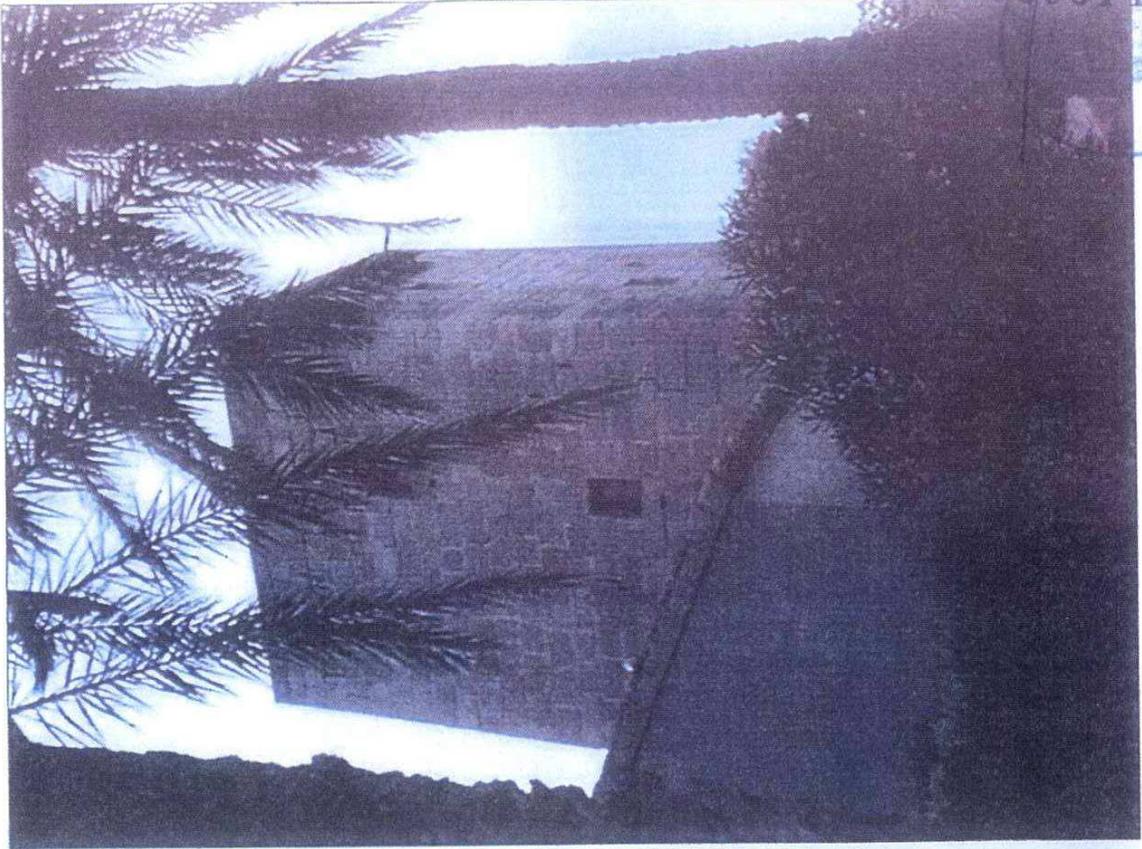
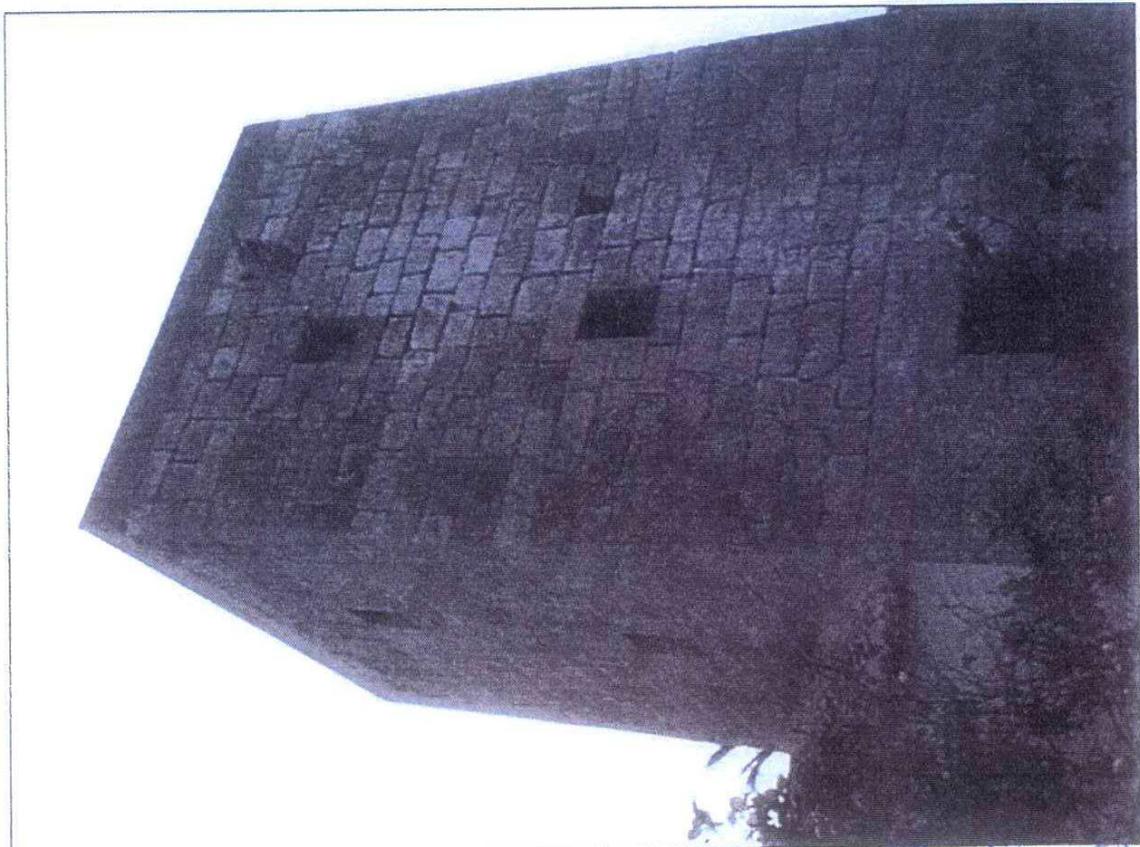


FOTO 5



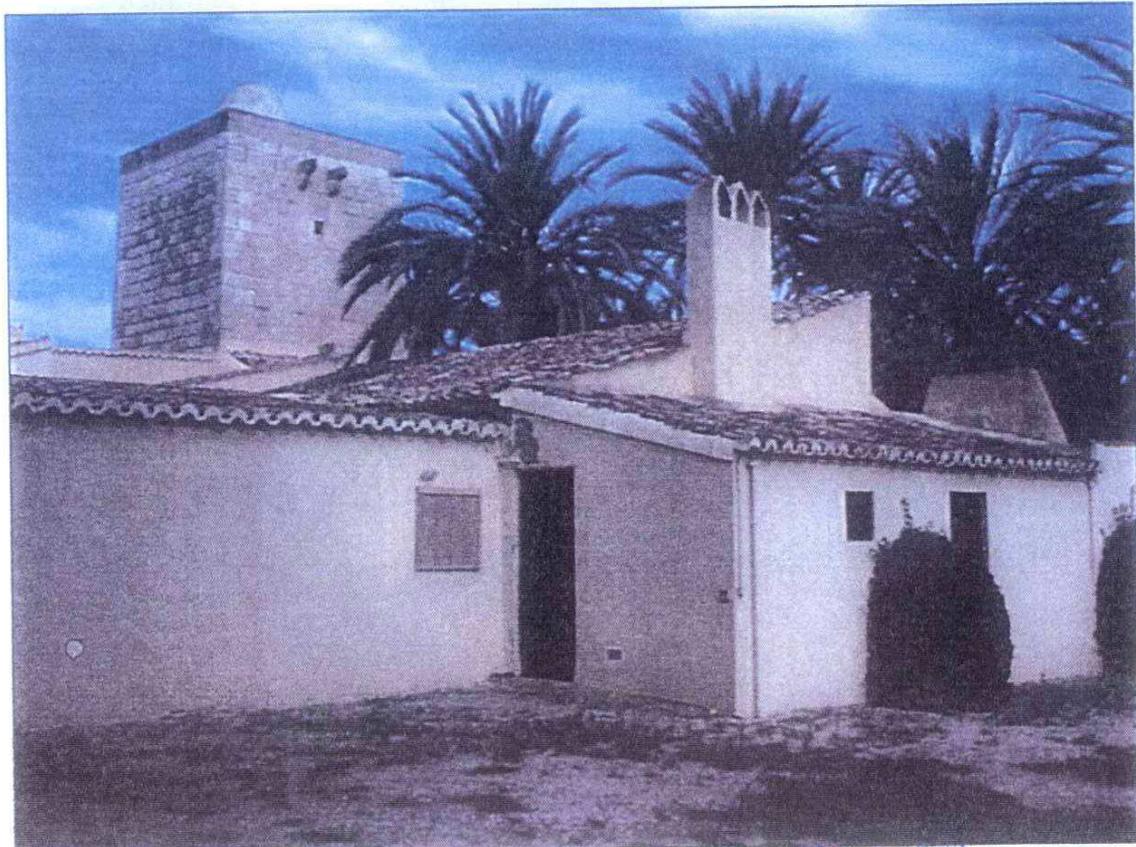
ARQUITECTOS: Juan Antonio Moreno Angel Vaillo



FOTO 6



FOTO 7



ARQUITECTOS: Juan Antonio Moreno Angel Vallo

FOTO 8





FOTO 9



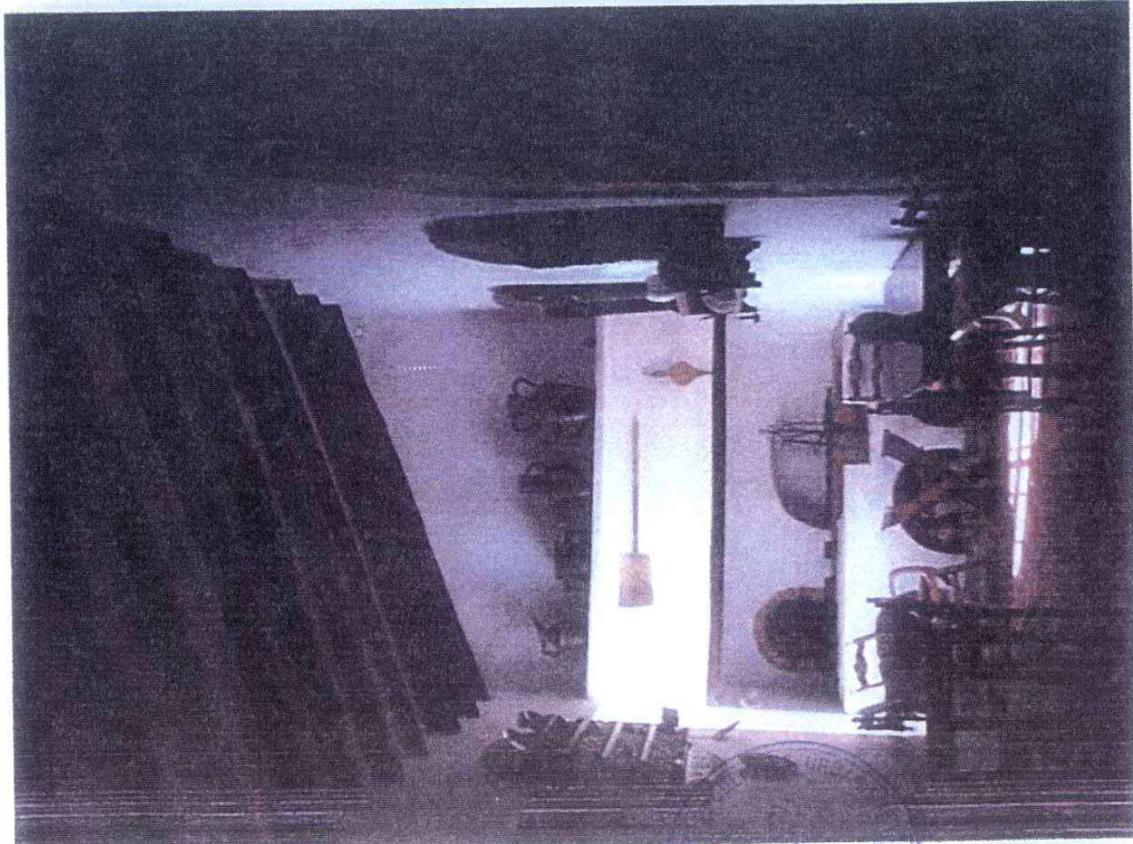
ARQUITECTOS: Juan Antonio Moreno Angel Vaillo



FOTO 10



INTERIOR 1



ARQUITECTOS: Juan Antonio Moreno Angel Vallo



INTERIOR 2



NORMAS URBANISTICAS

ASPECTOS GENERALES

Artículo 1.- Objeto del Plan Especial.

El objeto de este Plan Especial es la delimitación del entorno de protección de la torre de "Las Águilas" de Alicante, así como el establecimiento de las normas concretas para su protección.

Artículo 2.- Ámbito, aplicación y carácter del Plan Especial.

El ámbito de aplicación de este Plan Especial es el definido como entorno de protección del monumento, que figura en el plano 4.

Todas las licencias urbanísticas de construcción, edificación o uso del suelo, que se promuevan en el ámbito de aplicación del Plan Especial, deberán someterse, además de a las determinaciones de cuantos otros documentos de planeamiento puedan resultar de aplicación, a las establecidas en este documento.

El contenido de este Plan Especial deberá de ser observado, solo por los particulares, sino también por las administraciones públicas con competencias en la materia.

En el caso de modificación o revisión del plan general de Alicante, el nuevo planeamiento deberá respetar las determinaciones establecidas en este Plan Especial, sin contradecirlas ni alterarlas.

El presente Plan Especial tiene carácter de plan modificativo y complementario respecto de las determinaciones del vigente PGMO en su ámbito de aplicación.





Artículo 8.- Facultades de los propietarios.

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo será el establecido por el planeamiento vigente, sin que la aprobación de este Plan Especial suponga modificación de la clasificación y calificación de suelo establecido por aquel.

Los propietarios de suelo incluido en el ámbito de este Plan Especial, mantienen los mismos derechos y obligaciones contenidas en el planeamiento general, sin más limitaciones que las concretas prescripciones de protección, que se establecen en estas normas urbanísticas.

Con carácter particular los propietarios de los terrenos incluidos en la zona con nivel de protección 1, quedarán sometidos en cuanto a sus obligaciones, a lo establecido en el artículo 18 de la vigente LPCV.

Artículo 9.- Tramitación de las licencias.

Los proyectos de intervención en el ámbito de la zona de protección con nivel 1, tendrán el contenido establecido en el apartado 3 del artículo 35 de la LPCV y requerirán la autorización de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

Las obras de nueva planta, ampliación o reforma, en el resto de las zonas incluidas en el entorno de protección de la torre, también requerirán la autorización de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

Asimismo las licencias de actividad por cambio de uso, de la edificación de la zona con nivel de protección 1, requerirán también la autorización de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

Artículo 10.- Condiciones de edificación y uso del suelo

Los actos de edificación y uso del suelo en cada una de las zonas delimitadas, en el interior del entorno de protección de la torre de "Las Águilas", se regirán por lo que se establece en la regulación específica para cada zona en este documento. En todos los aspectos que no se concretan en el Plan Especial, será de aplicación la regulación de carácter general establecida en el planeamiento municipal vigente. En particular la zona VU1a queda modificada y pasa a denominarse zona VU1a'.





NORMAS DE PROTECCIÓN

Normas de carácter general

Artículo 11.- Jardinería y vegetación.

Tanto en los viales y zonas verdes públicas, como en las parcelas edificables de las diferentes zonas, incluidas en el entorno de protección de la torre "Las Águilas", se evitará la ocultación del monumento, mediante la aparición de masas arboladas con especies de gran porte y copa ancha. Se plantarán preferiblemente especies tradicionales de la zona como algarrobos, olivos, almendros, y sobre todo palmeras.

Artículo 12.- Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de todas las parcelas, incluidas en el entorno de protección de la torre, tendrán una altura máxima de 2 (dos) metros, de manera que no se dificulte la observación de la torre desde los espacios libres públicos.

Normas de aplicación en el Nivel de Protección 1

Artículo 13.- Delimitación.

La zona con nivel de protección 1 está delimitada en el plano 5 de este Plan Especial y corresponde a la parcela actualmente vinculada a la torre de las Águilas.

Artículo 14.- Usos permitidos.

Se consideran permitidos, además del actual uso residencial, los considerados como complementarios por el vigente plan general. Por lo tanto se permite la incorporación de los siguientes usos, que podrían en su caso, sustituir al actual uso residencial:

- a) Terciario - alojamiento temporal.
- b) Terciario - comercial.
- c) Terciario - oficinas: solo despacho profesional del mismo titular de la vivienda.





d) Dotaciones socio culturales

Artículo 15.- Tipos de obra permitidos.

La torre y la vivienda anexa se consideran elementos protegibles formando un conjunto unitario, por lo tanto no se permiten las obras de demolición (ni siquiera parcial), o ampliación del conjunto edificado. En cambio pueden realizarse obras de mantenimiento, conservación, restauración y rehabilitación o adaptación a los usos permitidos.

En edificación exenta, independiente de la construcción principal, se podrán realizar, si lo permitieran las limitaciones del plan general, pequeñas construcciones auxiliares, en una sola planta. También se permite la demolición de las pequeñas construcciones exentas existentes.

Normas de aplicación en el Nivel de Protección 2

Artículo 16.- Delimitación.

La zona con nivel de protección 2 está delimitada en el plano 5 de este Plan Especial y corresponde a un ámbito libre de edificación, con relación a la proximidad y conexiones visuales de la torre de las Águilas. Limita interiormente con la zona 1 y exteriormente con la zona 3.

Artículo 17.- Actuaciones permitidas.

En la zona con nivel de protección 2 no se permite la construcción sobre rasante. Los suelos edificables incluidos en esta zona estarán destinados a espacio libre de parcela, pudiéndose realizar actuaciones de ajardinamiento, pavimentación, construcción de piscinas y elementos similares.

Normas de aplicación en el Nivel de Protección 3

Artículo 18.- Delimitación y normativa de aplicación.

La zona de nivel de protección 3 está delimitada en el plano 5 de este Plan Especial y corresponde a las parcelas que albergarán las edificaciones más próximas a la torre de las Águilas. Se delimita exteriormente por el perímetro del entorno de protección de la torre, y limita interiormente con la zona de nivel de protección 2.





En dicha zona será de aplicación la clave VU1a', subtipo creado por este plan derivado de la clave VU1a regulada por el Capítulo 8, Vivienda Unifamiliar, del Título V del vigente PGMO. En los artículos siguientes se describen las determinaciones particularidades de esta nueva clave.

Artículo 19.- Condiciones de parcelación.

Serán de aplicación las establecidas para el grado 1 en el artículo 152 del vigente PGMO.

Artículo 20.- Condiciones de volumen.

Serán de aplicación las establecidas para el grado 1 en el artículo 153 del vigente PGMO, con las siguientes limitaciones relativas a la altura máxima de la edificación:

- La altura máxima para el grado 1' será de 3 plantas y 10 m.
- Se permite 1 planta de sótano con las condiciones establecidas en el artículo 153 del PGMO.
- En cubiertas planas, se prohíbe cualquier elemento sobre cubierta.
- En cubiertas inclinadas, estos elementos deberán quedar dentro de la envolvente de la cubierta, sin sobresalir de la misma. No se permitirá la instalación de antenas de TV o elementos similares en zonas visibles de la cubierta.

Artículo 21.- Condiciones estéticas.

Además de las establecidas por el artículo 154 del vigente PGMO, serán de aplicación las disposiciones siguientes:

Las tipologías constructivas y los materiales que se empleen en las nuevas construcciones, deberán evitar soluciones miméticas con las características de la torre de "Las Águilas". No se permitirán torreones o elementos similares sobre cubierta que puedan entrar en competencia con el elemento a proteger.

Artículo 22.- Condiciones de calidad e higiene.

Serán de aplicación las disposiciones establecidas por el artículo 155 del vigente PGMO.



Artículo 23.- Agrupaciones.

Serán de aplicación las disposiciones establecidas por el artículo 156 del vigente PGMO.

Artículo 24.- Usos.

Serán de aplicación las disposiciones establecidas por el artículo 157 del vigente PGMO.

Alicante, septiembre de 2002

LOS ARQUITECTOS

Juan Antonio Moreno Cabreja

Ángel Vaillo Oliveras



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

4 ABR. 2003

Fdo.: El Secretario de la Comunidad Valenciana de Arquitectos



Aprobado provisionalmente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de 03 DIC. 2002

Este plano consta de 27
folios, 5 planos, numerados
del 1 al 32.
El Secretario General



Carlos Arteaga Castañón





PLANOS DE INFORMACIÓN





INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-01.- SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO VIGENTE DEL ENTORNO.
- I-02.- ESTADO ACTUAL Y ENTORNO FÍSICO.
- I-03.- EJES VISUALES Y RELACIÓN CON TORRES CERCANAS.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-01.- DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DE PROTECCIÓN.
- O-02.- NIVELES DE PROTECCIÓN.

