

3.- DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.-

3.1.- ÁREAS MORFOLÓGICAS.-

El Avance del Plan Especial de Saneamiento, Protección y Conservación del Casco Histórico de Villena redactado en 1982 establecía seis áreas diferenciadas basándose principalmente en criterios sobre el estado de conservación de los edificios y sus posibilidades de rehabilitación, denominándolas A1, A2, A3, A4, C (plaza Mayor con su propio plan Especial) y (D zona del Castillo), siendo la B la plaza de las Malvas externa al recinto.

El vigente Plan General Municipal de Ordenación de 1990 no recogió dicha división, estableciendo la suya propia denominando a todo el recinto del casco histórico como sector 8, subdividido en tres zonas en las que se permiten distintas alturas de la edificación y que son:

Zona 8/1 (límites de plaza Santa María a c/Nueva)	3
plantas Zona 8/1 (desde calle Mayor a Corredera)	3
plantas Zona 8/2 (todo el entorno del Castillo hasta las otras zonas)	2
plantas Zona 8/3 (manzana plaza Mayor)	4
plantas Interior de la plaza	3 plantas

En ambas divisiones se utilizan las calles Mayor y San Antón como límite de divisoria cuando es uno de los ejes de la ciudad histórica, salvo en su último tramo que se abrió en el XIX partiendo una gran manzana y que por lo tanto morfológicamente no puede pertenecer a dos zonas distintas. El criterio del PGMO provoca además unas calles con distinta altura en cada acera, corregido puntualmente en la Mayor, problema que se repite en la calle Baja.

El avance del anterior Plan Especial utiliza incluso la calle Tercia como divisoria cuando es un claro conjunto unitario.

En el presente Plan se han utilizado criterios basados en el desarrollo histórico de la ciudad, en el análisis de la actual trama urbana y en el de las tipologías edilicias para establecer unas delimitaciones de áreas cuya morfología mantiene una serie de constantes suficiente como para considerarla unitaria.

A continuación se reseñan las áreas establecidas y se hace una descripción de sus límites que además quedarán grafiados en el plano correspondiente:

Área 1. Es el monte de San Cristóbal y el Castillo de la Atalaya, incluyendo el parque de Santa Bárbara con los restos de murallas y la escalera, zona en la que apenas existen edificaciones y que corresponde al equipamiento primario de la ciudad.

Área 2. Comprende la zona del entorno de Santa María, que sería el origen de la ciudad, con calles de trazado irregular y multitud de recodos como vestigio de una probable trama árabe.

Área 3. Es el área de expansión de la ciudad cristiana en los alrededores de la iglesia de Santiago en época medieval con el perímetro aproximado de las murallas y el desarrollo en los siglos XVI y XVII, cuya trama de calles circundantes y transversales escalonadas es la que mejor se reconoce en el recinto del casco. En ella se encuentran los edificios más representativos de la ciudad.

Área 4. Manzana en la que se encuentra la plaza Mayor cuyo origen está en el siglo XIV como lugar cívico junto a la puerta de acceso a la ciudad y que se va formalizando como plaza hasta el XVIII, en un espacio comprendido entre la ciudad cristiana y la islámica.

Área 5. Responde al área de crecimiento desordenado de la parte alta del Casco en la que aparecen algunas construcciones antiguas diseminadas, realizadas en el siglo XIX, siendo el resto autoconstrucción bastante reciente con una trama urbana poco reconocible como tal.

Estas áreas sirven de base en la documentación definitiva para establecer la zonificación, las ordenanzas de edificación en cuanto a alturas, características, etc., así como los usos permitidos.

3.2.- PROGRAMA DE OBJETIVOS DEFINITIVOS.

3.2.1.- Introducción.

Diversos planteamientos teóricos nos han llevado a la concreción de los objetivos generales y específicos que proponemos; antes de su definición, queremos exponer algunas de estas ideas generadoras:

En las grandes ciudades, el fenómeno del alejamiento residencial del centro a la periferia viene en parte equilibrado por la nueva instalación de actividades direccionales y comerciales. En las ciudades pequeñas, el empobrecimiento poblacional del centro histórico provoca el ulterior empeoramiento de la situación de degradación e incentiva el éxodo, algunas casas son abandonadas y se crean situaciones de degradación irreversible.

Punto fundamental de la política urbanística del Ayuntamiento de Villena, en el futuro próximo, es garantizar la ralentización del proceso de degradación del tejido residencial, comercial y de servicios con el fin de conseguir la consolidación y mejora global de hábitat en esta zona de la ciudad.

El Plan Especial propone la formación de nuevas áreas disponibles con localizaciones de tipo mixto residenciales-direccionales que son la zona 5 con las U.E. 1 y 2, la U.E. 3 y la plaza Mayor que sirvan de revitalizadores Residencial-Comercial-Dotacional y de esparcimiento.

Esperamos de estas nuevas áreas tengan el efecto de revitalizar el tejido residencial en el Centro Histórico evitando, emigraciones hacia nuevas zonas exteriores. La casa en el Centro Histórico, debe llegar a ser al menos tan deseada o más que la vivienda unifamiliar o adosada en zonas de expansión o campo.



Los problemas y soluciones al tráfico de vehículos se han afrontado buscando coordinar las opciones de carácter técnico-circulatorio y los contenidos funcionales relativos a estas opciones con los valores de historia y de imagen de la ciudad. Por tanto, no se trata de una simple respuesta técnico funcional a los problemas de aparcamiento y tráfico, sino de soluciones que introduzcan, además, nuevos elementos de cualificación de los espacios urbanos y de la arquitectura global de la ciudad y que refuercen el significado que determinados recorridos han tenido en su historia.

Somos conscientes del conflicto que puede suponer la propuesta de la semi-peatonalización del Casco Histórico, pero en una exhaustiva valoración de los pros y contras entendemos que va a ser uno de los elementos revitalizadores por excelencia. No obstante se propone la construcción de aparcamientos subterráneos muy necesarios para cumplir los objetivos de revitalización del Casco Histórico: Plaza Mayor, y parking bajo equipamientos en zona 5.

Por otra parte resaltar tres condiciones mínimas que deben de existir para que se pueda hablar de calidad del hábitat urbano, de ciudad:

Que se verifique la presencia, en el interior del tejido edificatorio, de un sistema de espacios públicos y de lugares de relación. Se puede afirmar por otra parte, que esta presencia es tanto más eficaz, en cuanto que los espacios públicos mencionados sean más connotados como lugares significativos a través del lenguaje de la arquitectura. Además, es a través del repertorio tipológico (plaza, placeta, escalinata, etc) y tectónico (balcones volados, molduras, etc) como la arquitectura ha construido en la historia para expresar sus intenciones y sus contenidos. A este repertorio se pueden añadir también las técnicas compositivas utilizadas desde siempre en la historia de la ciudad y de la arquitectura para expresar el rol de lo público respecto a lo privado, para hacer distinguir lo principal de lo secundario, las funciones y los espacios ciudadanos fundamentales de los menores. Las nuevas dotaciones y equipamientos que proponemos estarán atentos a estas técnicas y su creación ayudará a mejorar el Hábitat Urbano.



Una segunda condición para que se pueda hablar la calidad urbana es que en el núcleo urbano se alcance un buen nivel de densidad y promiscuidad de las funciones cotidianas y que entre dichas funciones cotidianas, se verifique un nivel suficiente de interacción.

Una última condición es que la ciudad llegue a ser verdaderamente tal y como se presenta en la memoria, en las huellas superpuestas de su proceso histórico de formación. Desde este último punto de vista, tanto más se puede hablar de carácter urbano de un asentamiento, cuanto más los testimonios sedimentados de este proceso histórico de formación sean algo perceptible y disfrutable por parte del ciudadano y revalorizado por las nuevas intervenciones. Por consiguiente, una intervención que maltrate o elimine estos testimonios de la historia de formación de la ciudad debería ser automáticamente clasificada como antiurbana.

Por otra parte, resaltar que la Salvaguarda de un tejido urbano histórico no consiste tanto en la conservación de cada uno de los edificios aislados que componen la ciudad (los edificios considerados singularmente según su calidad arquitectónica y según su valor de testimonio histórico), sino en la conservación y valoración del conjunto de relaciones que históricamente se han consolidado entre estos edificios, entre ellos y su emplazamiento natural, entre su tipología y la morfología de los espacios urbanos más representativos y diariamente utilizados en la vida de la comunidad.

De poco servirá mantener los monumentos que nos enorgullecen si el tejido urbano sigue deteriorándose a pasos agigantados.

3.2.2.- Objetivos Generales Urbanísticos.-

A.- Conexión e Integración del Centro Histórico de Villena en la trama del resto de la Ciudad.

A.1.- Objetivos específicos.-

- A. 1.1.- Tratamiento y urbanización de los espacios urbanos que conectan el Centro Histórico con el resto de la Ciudad, potenciando los ejes vertebradores del Centro Histórico, C/. Ramón y Cajal, C/. San Antón, Plaza de Santiago, Plaza Pascual Domenech, Calle y Plaza Mayor, Plaza de Santa María, ..., así como sus accesos principales, confiando a ellos una misión regeneradora de actividad importante. El tratamiento de pavimentos y mobiliario urbano además de ayudar a recuperar la actividad es una operación imprescindible para homogeneizar estas zonas de forma que se reconozca el Casco como conjunto.
- A. 1.2.- Creación de dos nuevos ejes de Actividad que en conexión con los ejes vertebradores del Centro Histórico de más fácil conexión con la ciudad, ponga en contacto a esta con las zonas altas del Centro Histórico, hoy totalmente desligadas y desconocidas para el ciudadano.
- a) Eje peatonal Plaza Mayor, Jardín de Santa Bárbara, Jardín del Castillo y Miradores y La Pedrera.
- b) Eje rodado Plaza Mayor, Plaza Santa María, Calle La Rambla y La Pedrera.
- A. 1.3.- Creación de dos Polos nuevos de Actividad tensores del nuevo eje:
- 1º. PLAZA MAYOR: Actuación Pública-Privada que genere una importante zona de aparcamiento para residentes y público en general, Actividad Cultural y Educativa, Terciaria, de Ocio, etc, capaz de revitalizar la zona.

2º. ZONA 5-PEDRERA: Recuperación de la trama urbana de esta zona mediante la obtención y posterior oferta pública y privada de suelo residencial, educativo-cultural y de ocio con la implantación de potentes equipamientos públicos para toda la Ciudad, Comarca y porqué no Autonomía.

B.- Mejora de la Accesibilidad.

B.1.- Objetivos Específicos.-

- B.1.1.- Creación de un nuevo vial paralelo a la carretera Madrid-Alicante, capaz de ofrecer una alternativa de circulación para el paso a otras zonas de la ciudad así como facilitar el acceso a las distintas zonas del Centro Histórico, regenerando al tiempo este borde del Casco tan degradado actualmente.
- B. 1.2.- Mejora de los accesos al Castillo de la Atalaya y sus jardines a través de los umbrales de Santa Bárbara y Plaza del Mirador, en conexión con la llegada del Nuevo Vial



C.- Reforzamiento del Sistema de Equipamientos, recorridos y espacios de uso colectivo.

Calidad de Hábitat Urbano.-

C.1.- Objetivos Específicos.-

- C. 1.1.- Tratamiento y urbanización de la totalidad del casco histórico en fases sucesivas.
- C.1.2.- Creación de nuevas zonas verdes y tratamiento y mejora de las pocas existentes. Áreas de Juego y Jardines para un casco vivo.
- C. 1.3.- Creación de nuevos equipamientos de barrio, de ciudad, provinciales y autonómicas conscientes de la capacidad revitalizadora de los mismos. Para ello se obtendrán y rehabilitarán edificios protegidos y se construirán otros de nueva planta. Al tiempo se evitará la desaparición de equipamientos y servicios existentes que identifican al casco Histórico y forman parte a su vez de la memoria colectiva de la Ciudad como es el Ayuntamiento tanto en su vertiente administrativa y de servicios como en su vertiente política.
- Entre otros señalamos los equipamientos que podrían ser ubicados en el Casco Histórico.
- Edificio Administrativo del Ayuntamiento.
 - Escuela de Idiomas.
 - Escuela de Artes y Oficios.
 - Extensión de la Universidad.
 - Universidad a Distancia.
 - Talleres ocupacionales y Universidad popular.
 - Centros Cívicos y Sociales de barrio
 - Bibliotecas de Barrio.
 - Salas de Conciertos y Exposiciones.
 - Museos.
 - Equipamiento Comercial.
 - Centro de Formación Ocupacional.
 - Otros.

C. 1.4.- Esponjamiento de la trama urbana creando nuevos espacios públicos y potenciando los existentes, así entre otros:

- Alrededores Santa María.
- Conexión nuevo vial Circunvalación.
- Placeta Hernán Cortés y C/. Tetuán.
- Placeta la Tercia.
- Plaza de la Rambla.
- Plaza de Biar,
- Placeta Beatas,

C. 1.5.- Mantenimiento de los viales necesarios abiertos al tráfico en general, y cerrando el resto permitiendo el acceso solo a residentes, creando zonas específicas de aparcamiento.

C. 1.6.- Eliminación de las barreras arquitectónicas.

En el diseño de toda la red viaria así como en las zonas verdes, se estará a lo que dispongan:

Ley 1/1998 de 5 de Mayo de la Generalitat de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y dela Comunicación.

El Decreto 39/2004 de 5 de Marzo, del Gobierno Valenciano en materia de Accesibilidad en la Edificación de Pública concurrencia. Orden de 25 de Mayo de 2.004.

D.- Renovación y Mejora de las Infraestructuras.-

D.1.- Objetivos Específicos.-

D. 1.1.- Conforme se recuperen y urbanicen los distintos espacios urbanos se renovarán los sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y alumbrado público que completan a la zona prestando especial atención a:

- Recogida de aguas pluviales que eviten las escorrentías.
- Canalización subterránea de los sistemas de Telefonía, Gas y Alumbrado público así como previsión para las llegadas de media y baja tensión para las viviendas.
- Estudio de la iluminación teniendo en cuenta el carácter de las distintas zonas.
- Bocas de incendio y de riego.
- Desaparición progresiva de cableados y aparatos de aire acondicionado de las fachadas del Casco Histórico.

E.- Regeneración de la trama en zonas desestructuradas manteniendo la trama Histórica en el resto del recinto.-

E.1.- Objetivos Específicos.-

- E. 1.1.- Regeneración de la zona 5 hoy muy degradada aunque con zonas con alto interés ambiental, proponiendo una nueva ordenación capaz de compaginar suelo residencial, cultural-educacional y de ocio así como potentes equipamientos públicos a ser posible con carácter comarcal, provincial o autonómico, todo ello conexionado con una zona verde alrededor del Castillo de la Atalaya.
- E. 1.2.- Se mantendrá la trama histórica en el resto del barrio, admitiendo las pequeñas operaciones de esponjamiento necesarias para mejorar las condiciones urbanísticas del mismo.

F.- Potenciación de la actividad comercial.

F.1.- Objetivos Específicos.-

- F. 1.1.- Reurbanización de los principales ejes vertebradores del Casco Histórico con indudable tradición comercial, como es el caso del eje Santiago-Santamaría.
- F. 1.2.- Ayudas al comercio mediante una serie de recursos que el Ayuntamiento pondrá en marcha como exención de impuestos y otros incentivos que potencian y faciliten la permanencia y creación de nuevos comercios.



- F. 1.3.- Cesión de los locales que se pudieran generar con las distintas actuaciones públicas, de promoción de viviendas, equipamientos, zonas verdes, para la instalación de comercios no convencionales que estarían igualmente apoyados con medidas municipales.

- F. 1.4.- Creación de Mercadillos tradicionales y otros eventos como rastros, ferias medievales, etc.

- F.1.5.- Facilitar el acceso físico a todas las zonas del casco histórico, eliminando las barreras arquitectónicas.

- F.1.6.- Estudio de la implantación de un equipamiento comercial público-privado en la Plaza Mayor con un aparcamiento vinculado.

3.2.3.- Objetivos Generales Arquitectónicos.

A.- Salvaguarda de los valores Histórico Arquitectónicos.-

A.1.- Objetivos Específicos.-

A. 1.1.- Se protegerá el Casco Histórico de las continuas agresiones por la utilización de diversos materiales inapropiados en la construcción y rehabilitación de los edificios, así como por la introducción de nuevas tipologías y proporciones de huecos, órdenes compositivas inadecuadas al entorno, terrazas y tratamiento de cubiertas en desacuerdo con el conjunto.

A. 1.2.- LA RECUPERACIÓN CROMÁTICA.-

El color da a la Ciudad características propias que la hacen personal y distinta, cada ciudad "tiene y es" de un color, el cual emana de las propias tradiciones estéticas y tiene su raíz en la costumbre más auténtica de la cultura artesanal de empleo de los materiales del territorio.

Villena siempre ha sido una ciudad multicolor, y ésta cualidad se va perdiendo Rojos, Azules, Verdes, Amarillos y Violetas desaparecen para dar paso a un crema repetitivo y monótono.

Se propone pues la recuperación cromática de los colores tradicionales de Villena, en las partes bajas del casco Histórico y el mantenimiento del Blanco como color predominante en las partes altas junto al Castillo.

A. 1.3.- Se podrán los medios necesarios para la conservación y restauración del Patrimonio Monumental, Iglesias de Santiago, Santa María, San Antón, San José, Ayuntamiento, Plaza Mayor y otros.

- A. 1.4.-** Es necesario valorar los aspectos históricos culturales de la antigua ciudad como serían los restos de muralla, recuperando estos e integrándolos adecuadamente en la trama:
- Restos Muralla Santa Bárbara.
 - Escudos.
 - Otros.
- A. 1.5.-** Se deberá proteger y recuperar convenientemente aquellos elementos históricos que aunque ocultos, se ha detectado su existencia y que suponen un valor añadido al interés histórico del barrio.
- Ej. - Restos de bóvedas en la C/. Mayor y otros.
- A. 1.6.-** Se rehabilitarán incorporándolas al uso de ocio, comercio artesanal, y equipamiento aquellas cuevas y casas cuevas, como representación de una tipología de la arquitectura popular característica en Villena, declarándolas de protección parcial en general.
- A. 1.7.-** Se construirá la Torre del Reloj – Torre del Orejón, como claro elemento dinamizador de actividad y foco de atracción turística.

B.- Consolidación de la Función Residencial.-

B.1.- Objetivos Específicos.-

- B. 1.1.- Se pondrán los medios económicos más favorables para la Rehabilitación y renovación del Parque de viviendas.
- B. 1.2.- Se potenciará la política de obtención de suelo por parte del Ayuntamiento para así poder ofertar a los organismos públicos y a la iniciativa privada el suelo necesario para la promoción de viviendas públicas y privadas, acogidas a los planes oportunos más favorables. Sirviendo estas de efecto "locomotora" para otras actuaciones.
- B. 1.3.- Se participará activamente tanto en los planes de la administración autonómica como es el ARCHAD, y el reciente "Barrios Solidarios" así como en los planes europeos URBAN, IGLOO y otros que pudieran favorecer la renovación del Parque Residencial, haciendo así atractiva la llegada de nuevos residentes, así como evitar la desaparición de los habitantes actuales.
- B. 1.4.- Se promoverán campañas de promoción de vivienda dirigidas a grupos concretos como son:
- Juventud.
 - Tercera Edad.
 - Sectores desfavorecidos.
- con todos los sistemas de ayuda antes mencionados, y los que puedan llegar.

B. 1.5.- Eliminación de las barreras arquitectónicas.

En el diseño de las nuevas viviendas y en las rehabilitaciones se estará a lo que dispongan.

Ley 1/1998 de 5 de Mayo de la Generalitat de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y dela Comunicación.

El Decreto 39/2004 de 5 de Marzo, del Gobierno Valenciano en materia de Accesibilidad en la Edificación de Pública concurrencia. Orden de 25 de Mayo de 2.004.

3.3.- FORMULACION DE PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.-

3.3.1.- Alineaciones y Mejoras del Viario.

Para cumplir el objetivo de mejorar la accesibilidad pero a la vez reducir el tráfico interno y la ocupación de los espacios públicos por los vehículos, se hacen diversas propuestas de nuevo viario, cambios de alineaciones y aparcamientos reguladores, además del necesario tratamiento de pavimentos y mobiliario urbano para mejorar la imagen del Casco Histórico.

La propuesta de mayor envergadura en este sentido es un viario perimetral que salga de la Avenida de Alicante, bajo la autovía y permita un mejor acceso a la zona del Castillo y la Pedrera al tiempo que conecte con la zona Norte de la ciudad para descongestionar el tráfico de paso en la zona de la Corredera y reducirlo notablemente en el interior del núcleo histórico.

El trazado de dicho viario discurre en ladera afectando al menor número de edificaciones posible y evitando grandes pendientes llegando a enlazar con la calle San Juan.

Un ramal secundario desde la calle Pedrera formaría un anillo hasta volver a unirse con el principal en la Tercera Manzana.

Sus características serían las de una vía de carácter urbano y tráfico lento, con aceras anchas y espacios ajardinados.

Una segunda propuesta que se considera sustancial para la recuperación del casco histórico está destinada al esponjamiento de una trama, con el fin de crear pequeñas plazas que sirvan como focos de relación y ocio. Se crearán para las Áreas de Juego, principalmente sobre suelo Municipal de manera que se agilice la gestión y consecución de dichos espacios. En las Unidades de Ejecución continua, el desarrollo de dichas U.E. será el que posibilite la consecución de las AL



En este sentido se proponen la placeta limitada por las calles Beatas, Beata Medina y Buenavista, la de la Primera Manzana, otra en la C/.Prim y por último, las paralelas al vial perimetral.

También se sugieren ligeras modificaciones en las alineaciones de algunas calles como la Mayor junto a la plaza del mismo nombre, la calle Tercia, la del Hilo o la Primera Manzana.

Igualmente se han previsto conexiones entre viales para acortar los trayectos peatonales y facilitar el acceso a los vecinos o los recorridos turísticos en las calles Telarete con la C/. San Ramón, en la C/. Peñas con la Calle Libertad y en la ya citada de Biar para conectar con el nuevo vial.

Las Calles Mayor, San Antón y Ramón y Cajal, junto con C/. La Rambla, C/. Biar, C/. Onil, componentes del eje vertebrador del Casco Histórico se mantienen como rodadas de carácter secundario, necesarias para permitir la circulación estricta que permita comunicar el barrio con el resto de la ciudad.

El resto de las calles tendrán más la consideración de peatonales y otras la de rodado solo residentes, aunque no en sentido estricto, utilizando un sistema para permitir el acceso restringido a residentes, a la carga y descarga de mercancías a determinadas horas y a los vehículos de bomberos, ambulancia y otros servicios que deban acceder circunstancialmente.

Para ello se propondrá un tratamiento de la superficie con materiales adecuados a su uso, eliminando las aceras y que mejore la funcionalidad y la imagen del viario.

Los aparcamientos se organizan concentrándolos en tres zonas próximas al perímetro exterior con el fin de hacerlos desaparecer en la superficie de las calles, creando algunas plazas en el viario perimetral antes citado y aparcamientos subterráneos en la plaza Mayor y aledaños, y bajo los equipamientos de la Pedrera.

3.3.2.- Remodelaciones Urbanas.

En el presente documento se plantean cuatro remodelaciones urbanas primordiales para la revitalización del núcleo histórico que están relacionadas entre sí, puesto que formarían dos ejes de actividad con carácter vertebrador de la zona, uno Peatonal y otro Rodado, en complementariedad con el clásico de la calle Mayor y la plaza de Santiago, y otras dos que completan el marco de actuaciones urbanas con entidad propia, sin menosprecio de otras que aún con menor entidad son así mismo importantes para la revitalización del Casco Histórico

Una de ellas, planteada sobre la plaza Mayor, trata de recuperar un espacio urbano y los edificios que lo conforman de indudable interés histórico cultural. Otra va destinada a reordenar la zona de Santa Bárbara, y su extremo opuesto Norte, que llamaremos desde ahora "Plaza del Mirador", teóricamente zonas verdes en la actualidad pero que, ni por su estado ni por su accesibilidad, responden a dicho uso. Estos espacios están vinculados entre sí y a su vez con el Castillo de la Atalaya, lo que permitirá rediseñar un conjunto de gran importancia para la ciudad, configurando el Eje Peatonal Plaza Mayor La Pedrera.

La tercera sería la reurbanización del eje rodado Plaza Santa María, C/. La Rambla, La Pedrera que comunicaría el eje Santiago-Santa María con La Pedrera.

La cuarta se propone en la zona alta, la más desestructurada, propuesta que está ligada a la del vial perimetral antes citado, generando una zona de dotaciones, y de actividad recreativa-lúdica, que haga atractiva su visita al ciudadano de Villena o al visitante, compatibilizándola con la residencial que actualmente es dominante y que se pretende regenerar. Esta remodelación posiblemente la más costosa en cuanto a gestión, será posible, a partir del desarrollo de las dos Unidades de Ejecución continuas, U.E.1 y U.E. 2.

La quinta es una actuación eminentemente residencial y de dotación de Área de Juego. Se trata de la Zona Verde paralela a la Calle La Leña ,ejemplo en la consecución de áreas de juego así como de suelo para la promoción de nuevas viviendas.

Por último la sexta actuación que completa el marco de las remodelaciones urbanas se refiere a la U.E.3 discontinua que una vez urbanizada, configurará el acceso Norte al Jardín de la Atalaya.

A) ORDENACIÓN DE LA PLAZA

MAYOR A.1. ANTECEDENTES.

Este espacio urbano y arquitectónico aparece como maclado en una manzana de grandes dimensiones, en el borde sur de los límites del casco histórico, tiene forma rectangular con 25x30 m de lado, rodeado de edificación está abierto al Norte a la calle Mayor y al Sur con un arco a la plaza del Rollo. Aunque está actualmente abandonado, parcialmente amputado, quedando parte como solar, en parte sustituido por un gran edificio, restando tan solo en pie su mitad sur y la fuente junto a la calle Mayor, ha sido uno de los elementos más emblemáticos de la ciudad histórica, pasando por distintos usos, el último de los cuales fue mercado.

La noticia más antigua que se tiene sobre el uso de este espacio urbano se remonta a 1386 <<cuando los oficiales y “hombres buenos” de Villena se ajuntaron el 12 de marzo “en la torre de la plaza y la fuente” según lo tenían de uso y de costumbre>> como nos explica José María Soler.

Este lugar extramuros usado para las reuniones públicas se encontraba junto a la puerta de la muralla y la torre del Reloj, derribada en el siglo XIX, donde también se situaba el antiguo Ayuntamiento que se trasladará a la plaza de Santiago en el XVI, así como el famoso y poco conocido “Orejón de Villena”.

Su formación tuvo lugar en un largo proceso, ya que inicialmente, en la época citada y hasta el siglo XV, era un espacio abierto que en diversas intervenciones fue cerrándose con edificaciones hasta alcanzar la forma actual.

En el siglo XVI, concretamente en 1560, el Ayuntamiento decide edificar en ella el Almuñí destinado al acopio del trigo del Pósito, ocupando el ángulo Norte próximo a la muralla que rodeaba el casco urbano.

En el siglo XVIII se produce la transformación más importante al adquirir el Ayuntamiento en 1712 unas casas situadas en medio de la actual plaza y derribarlas, con el fin de configurar el espacio rectangular que hoy observamos. La construcción del ángulo Sur se realizó años más tarde siguiendo el aspecto de las fachadas ya existentes. En el grabado de Villena ya citado no aparece todavía el espacio configurado como tal, por lo que debió realizarse bastante avanzado el siglo. Si se muestra su traza muy similar a la actual en el plano militar francés de comienzos del XIX.

A mediados de dicho siglo XIX se realizaron diversas obras de embellecimiento y ornato, construyéndose la fuente y la alberca semicircular de sillería, según proyecto de Francisco Morell y Gómez.

Los distintos nombres que ha tenido a lo largo del tiempo, Mayor, Pública, Vieja, de Abastos, del Mercado, de la Constitución, Calvo Sotelo, hacen pensar en la gran importancia que tuvo y en su papel representativo de la ciudad de Villena.

Formalmente se puede considerar como dentro de la tradición de las plazas mayores españolas de tipo cerrado que se construyeron a partir del siglo XVIII, tanto por su ordenación como por la geometría, aunque en lo conceptual sigue gozando de las particularidades de la plaza medieval, no ya por su cronología sino por su situación junto a la entrada de la ciudad y su función de filtro a los que accedían a la misma, así como por las actividades que en ella se han realizado, de reuniones o mercado, frente al papel representativo que tenían las plazas típicas de lugar para fiestas y ceremonias.

Las fachadas de las casas están resueltas con gran austeridad de medios formales y sin ornamentación y en una de ellas aparecen dos lápidas que recuerdan las fechas del nacimiento y la muerte de Ruperto Chapí, ya que nació en dicha casa, lo que supone un argumento más en su consideración de valor histórico y cultural.



La altura de los edificios es de dos o tres plantas alcanzando los 10,80 m de cornisa, ligeramente superior a la medida que establecía la regla de Alberti sobre edificios en plazas cuya altura debe estar comprendida entre $1/3$ y $1/6$ de su ancho.

La propuesta del equipo redactor es dedicar tanto las edificaciones que se conservan como el solar del lado Norte a dotaciones públicas, proponiendo como paso previo la adquisición de las propiedades que no sean municipales.

También se determina la posible creación de un aparcamiento público que afectaría al espacio público interior de la plaza, así como al de la Plaza del Rollo colindante.

A.2. REVISION DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA PLAZA DEL MERCADO DE VILLENA.

La Plaza Mayor dispone de un Plan Especial Aprobado por el Pleno Municipal en sesión de 7 de Abril de 1.983. Este Plan Especial, se redacta en un momento histórico, con un estado determinado de los inmuebles que configuraban la Plaza y aportando unas soluciones adecuadas que establecieron unas políticas de protección necesarias para la conservación de este espacio único y de innegable interés histórico, urbanístico y arquitectónico.

El estado de la Plaza ha evolucionado, encontrándonos que además del deterioro generalizado de los inmuebles existentes, una de las alas que configuran la Plaza, ha desaparecido.

Por otro lado el Plan Especial del Casco-Histórico propone como acabamos de decir, usos dotacionales tanto para el solar del ala derribada, como para gran parte de la edificación existente. Este uso dotacional está perfectamente justificado en el Plan Especial, confiando a los Equipamientos que se desarrollen un gran poder revitalizador del Casco-Histórico.

Por todo ello es por lo que se propone replantear alguna de las soluciones arquitectónicas, así como alguna de las normas que en su día estableció el Plan Especial de la Plaza Mayor.

Las soluciones arquitectónicas se refieren especialmente al tratamiento de las fachadas.

Las decididas e interesantes soluciones propuestas, bien para acometer el diseño de las partes gravemente afectadas o simplemente inexistentes en las edificaciones existentes, bien para elevar una planta en las edificaciones que así lo admiten de cara a obtener una igualdad en la altura de cornisa, merecen ser replanteadas. Por ejemplo, el diseño que propone el Plan Especial de la Plaza para el Alzado "Norte", dispone un muro cortina, que entendemos que en su día obedeció a la intención de una actuación neutra ante la necesaria elevación para igualar cornisas y el tratamiento sobre una zona de la fachada, especialmente degradada.

Parece lógico pensar que esta interesante solución debe reconsiderarse ante la inexistencia del edificio a restaurar.

Con esta misma filosofía, se proponen soluciones de muro cortina para las elevaciones de planta y otros huecos en otras zonas de la Plaza.

Ante estas circunstancias creemos necesaria una reflexión sobre como debe ser la piel que defina la imagen de esta Plaza Mayor.

1. La inexistencia de gran parte del ala Norte, ya hemos comentado que aconseja la no realización de uno de los diseños más potentes propuestos en el Plan Especial.
2. El Casco Histórico de Villena, de gran interés ambiental, contiene escasos edificios catalogados con protección parcial e integral que lo identifiquen inequívocamente. Creemos que no se deben perder esas señas de identidad de por sí escasas.
3. La Plaza Mayor, supone por otro lado una solución única, y uno de los elementos más emblemáticos de la ciudad histórica. Esta circunstancia viene perfectamente documentada tanto en la memoria del Plan Especial de la Plaza como en los antecedentes que se acaban de exponer.
4. El que se conserve por otro lado gran parte de la Plaza, en concreto las alas Sur, Este y Oeste, aportan la necesaria preexistencia definitoria de cómo fue la Plaza años atrás. Los inmuebles existentes definen perfectamente la tipología de huecos, molduras, cerrajería en definitiva los parámetros constructivos necesarios para una posible reconstrucción de la zona que hoy falta.



Ante todo lo anteriormente expuesto se abren dos posibilidades; la primera, permitir un diseño alternativo o reinterpretativo de una zona hoy inexistente; la segunda, Reconstruir de manera fiel la fachada tal y como existió, circunstancia esta posible dada la información gráfica existente y además la conservación de gran parte de los inmuebles primigenios.

Este equipo redactor, por todo lo anteriormente expuesto y además dado que la Ley contempla la posibilidad de la fiel reconstrucción acuerda la reconstrucción de la Plaza de la forma más fiel al estado llegado hasta nuestros días. Para ello se revisará el diseño del Plan Especial de la Plaza Mayor, contemplando la inclusión de los elementos tipológicos que cada lateral de la Plaza repite, consiguiendo de esta manera la unidad formal que reconocen a este tipo de Plazas Mayores Españolas, y que sin duda recupera la Plaza Mayor de Villena, como el único espacio urbano y arquitectónico unitario del Casco Histórico.

B) REORDENAMIENTO ZONA DE SANTA BARBARA Y SU EXTREMO OPUESTO COMO ACCESOS SUR Y NORTE AL JARDÍN DEL CASTILLO DE LA ATALAYA.

Esta propuesta tiene por objeto recuperar el área de la Escalera de Santa Bárbara y las otras escaleras colindantes así como el bosquecillo de pinos en la antigua zona de la ermita así como su extremo opuesto Norte la Plaza del Mirador que completarán lo que llamaremos desde ahora el Jardín del Castillo de la Atalaya.

En primer término para los habitantes del Casco Histórico, ya que esta zona en la actualidad carece absolutamente de zonas verdes y espacios lúdicos de calidad.

En segundo término para la totalidad de los habitantes de Villena y en tercero para los turistas y visitantes.

Dos son las ideas de esta propuesta:

1º.- Mejorar la accesibilidad a la zona del bosquecillo de la ermita, y por supuesto la urbanización de la misma, creando lo que sería el acceso Sur al Jardín del Castillo.

Se pretende que el acceso no deba hacerse necesariamente por una escalera en forma directa sino que se pueda recorrer el trayecto en forma serpenteante, mediante nuevos espacios de vinculación de las escaleras a mitad de recorrido. De esta forma el acceso será más suave y a través de zonas ajardinadas y con atractivos que permitirán un paseo singular y agradable. Ello exige un esmerado diseño ya que en ningún momento se debe perder la imagen de la trama medieval de calles rectas en dirección al Castillo.

Las zonas ajardinadas a lo largo del nuevo paseo permitirán la localización de actividades que revitalicen el casco a la vez que hagan más atractivo el paseo.

Se propone pues la realización de conexiones a media manzana entre las calles del Pozo, Padre Oliver, Arco y Santa Bárbara, permitiendo itinerarios circundantes y facilitando la accesibilidad hacia las zonas altas.

Las actividades antes mencionadas se pueden desarrollar en las propiedades que manteniéndose, tendrán un nuevo frente sobre el paseo lo que permitirá utilizarlos como comercios.

También algunas áreas sobrantes del nuevo trazado podrán ser alquiladas o vendidas por el Ayuntamiento para estas actividades, con lo que se podría amortizar en buena parte la inversión, sin contar los ingresos futuros por nuevas actividades comerciales y lúdicas y el mejoramiento urbanístico de la zona, que supondrá inmediatamente un incremento del valor de las propiedades y el interés por rehabilitarlas.

En el aspecto comercial será de interés revitalizar la llegada de ciudadanos y visitantes para lo cual se promoverá la instalación de actividades de importante flujo social y artístico que inyectará en la zona un área de mayor calidad urbana, tales como bares, cafeterías, heladerías, restaurantes, tascas y culturales como talleres y salas de exposición de pintura y escultura, artesanos, café – teatro o peñas literarias y artísticas, etc.

La potenciación de esta zona colaborará fuertemente en la rehabilitación de la Plaza Mayor con la que formará un eje de gran atractivo urbanístico.

2º.- Crear una entrada Norte y Urbanizar el extremo opuesto de Santa Bárbara consolidando lo que hemos llamado “Jardín del Castillo de la Atalaya”.

Esta zona que hemos llamado “Plaza del Mirador” con vocación de jardín, se encuentra abandonada, cuando presenta unas condiciones excepcionales para convertirse por una parte, como decía el enunciado, en acceso al Jardín del Castillo, a través de la placeta triangular nº 15 y del acceso a media calle de La Libertad, al tiempo que sería nexo de unión con la nueva zona de equipamientos y la llegada del nuevo vial.

Por otra parte presenta unas condiciones maravillosas para consolidarse como dice su nombre en un “mirador” tanto hacia el Castillo como sobre el Rabal y El Valle del Vinalopó.

El desarrollo de estas última actuación urbanística se le confía a las U.E.3.

C) REURBANIZACIÓN INTEGRAL DEL EJE PLAZA MAYOR-“LA PEDRERA”

Se trata de la urbanización del vial que une las dos zonas donde se pretende intervenir, garantizando la comunicación entre ellas y facilitando el efecto “mancha” regenerador del que se hablaba en la definición del objeto de la propuesta. La urbanización de este vial potenciará la implantación residencial así como de servicios, siendo además soporte para una de las actuaciones sociales, la realización de una Escuela Taller de Pintura, que actuará sobre las fachadas de este vial, consiguiendo al tiempo objetivos arquitectónicos y sociales.

D) REORDENACIÓN DEL BARRIO ALTO “LA PEDRERA”.

El Área 5 de las áreas morfológicas que denominamos barrio alto se desarrolló urbanísticamente entre los siglos XIX y XX, ya que no aparece ninguna edificación en el plano militar francés de primeros del XIX pero lo podemos observar ya consolidado en el de Figueras Pacheco de 1916.

Su crecimiento se produce para llenar un espacio vacío de la ciudad consolidada, en la parte Noreste entre el cerro de San Cristóbal y la sierra de la Villa, cuando la tendencia en esa época era la de crecer hacia el Oeste. Se va por tanto formando una ciudad planificada en dicha dirección con una orografía muy plana, mientras que en la zona en estudio lo hace de forma anárquica con un trazado de calles y manzanas desestructurado y que probablemente responde a un proceso de ocupación de suelo por parte de población emigrante.

La propuesta pasa por mantener como uso dominante el residencial con la incorporación de Equipamientos potentes a los que se les confía un gran poder regenerador y revitalizador del Casco Histórico. Se realizarán las sustituciones necesarias para la ejecución del vial perimetral, al que se le confía un papel preponderante dado lo importante de facilitar el acceso a una zona que se encuentra prácticamente aislada, al tiempo que se pretende sirva para descongestionar de tráfico interior al Casco Histórico.



También se deben mantener los inmuebles de valor ambiental, especialmente las cuevas que todavía perduran, tanto las que están a la vista, como las que se encuentran en el interior de las distintas casas del Centro Histórico. A todas ellas se les cataloga de Protección Integral.

Los cambios de trama deberán ordenar mejor el espacio urbano creando plazas ajardinadas y con un adecuado mobiliario.

Parte de las edificaciones existentes deben ser sustituidas igualmente para la realización de equipamientos que sirvan a toda la ciudad. Alrededor de estos equipamientos se promoverían locales ligados al sector turístico y de Servicios como bares, restaurantes, locales de ocio, papelerías... Sería muy importante así mismo la proliferación de locales de artesanía, conformando todo ello un conjunto que genere una economía importante para el Casco Histórico y que permita su revitalización continuada.

El desarrollo de toda esta actuación urbanística se le confía a las U.E. 1 y U.E. 2 que se consideran Prioritarias.

E) ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN CALLES: ORTIGAS, BEATAS Y LAS LEÑAS.

En un entorno en que la propiedad Municipal se acercaba al 50 % de propiedad del suelo se estableció en el Plan Especial Vigente, la U.E.3 que se pensó como ejemplo para la obtención de suelo de uso Residencial y Áreas de Juego. En el transcurso de los últimos años, desde la aprobación del Plan, se han consumado los derribos de las Propiedades Municipales iniciales, así como otras compras de inmuebles por parte del Ayuntamiento. En el estudio propiciado por la Modificación puntual nº 2, y ante la evidencia de la consecución de una zona AL, que muestra clara vocación de zona verde, es por lo que una vez conseguido este objetivo, y de cara a facilitar por otra parte, la promoción de viviendas de particulares que puedan estar interesados a venir a vivir al Centro Histórico, es por lo que se decide eliminar esa Unidad de Ejecución, la U.E. 3 y dar paso a posibles inversiones inmediatas de particulares.



El esponjamiento de la trama urbana se ha conseguido mediante la creación de nuevos espacios integrados a la estructura urbana, cuyas dimensiones no signifiquen un cambio traumático en la estructura urbana medieval del área, conservando las calles peatonales, con sus dimensiones y características escaleras, así como la morfología del entorno.

La construcción de viviendas de nueva planta implica, por otra parte, la radicación de nuevas familias en condiciones de habitabilidad modernas, con mejores condiciones de luminosidad diurna, accesibilidad y aparcamiento del coche. Todo ello en una vivienda a pocos metros del centro cívico y comercial de Villena.

Tanto el espacio verde generado que permitirá zonas de ocio para los vecinos como los nuevos locales comerciales y talleres con acceso desde la propia placeta, facilitarán el incremento de la interacción urbana y la atracción hacia el lugar.

En definitiva, el mejoramiento de las condiciones del medio urbano implica directamente a los vecinos del área inmediata y sirve como efecto demostración para los no tan cercanos, de modo que la actuación urbanística pueda tener efecto multiplicador para los habitantes del Casco Histórico y los posibles interesados en vivir en el, que hoy en día ven en las condiciones medioambientales la principal limitación para decidir su traslado.

F) ESPONJAMIENTO DE LA TRAMA URBANA.

El Plan Especial de Rehabilitación tiene como objeto primordial, revitalizar el Casco Histórico haciéndolo mas habitable, mejorando las condiciones del ecosistema urbano, creando ciudad.

Para ello resulta imprescindible el esponjamiento de la actual estructura urbana, sin por ello perder el carácter medieval del área en que está enclavada la actuación.

Crear ciudad supone mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, incorporar áreas de ocio y encuentro de los ciudadanos a la vez que actividades económicas que dinamicen la vida en el área urbana próxima a la actuación.

Estas remodelaciones urbanas se le confía a las Unidades de Ejecución que más adelante se desarrollan.

▪

3.4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.-

3.4.1.- Delimitación y Zonificación.

En los últimos tiempos hemos asistido a continuas modificaciones de los límites del Casco Histórico de Villena al no haber existido una delimitación que definiera unívocamente dichos límites, así mientras Cultura establecía unos límites, el P.G.O.U. de 1.991, marcaba unos límites distintos. Esta contradicción llevó a la realización de una modificación puntual que clarificara esta situación aprobada recientemente y que basaba su propuesta de redelimitación en la de Cultura.

El Plan Especial del Casco-Histórico, propone una nueva delimitación, basada en los estudios históricos de la trama, de campo y de la realidad actual.

Realicemos un breve análisis de las últimas delimitaciones:

A) PLAN GENERAL DE 1.991.

Este plan define el Sector 8, y lo divide en varias zonas que pasamos a describir:

ZONA 8.1.-

1.1.- Zona Plaza de Santiago.

Esta zona está delimitada por las calles Corredera, Joaquín M^a. López, Ramón y Cajal, C/. Mayor y C/. Maestro Caravaca.

1.2.- Zona Santa María.

Zona delimitada por las calles Nueva, Biar, Baja, Tercia, Iglesia de Santa M^a., Hilo.

ZONA 8.2.-

Zona del Castillo y resto del Castillo.

ZONA 8.3.-

Zona de la Plaza Mayor.

Zona que rodea a la plaza Mayor, Calles Hilo, Mayor, Maestro Caravaca, Plaza el Rollo y C/. Nueva.

Esta zona tiene su propio plan Especial.

Esta zonificación obedece a una necesidad de marcar distintas alturas entre la zona 8₁ y la zona 8₂, separando además las zonas por el Centro de las calles, lo que provoca una falta de unidad de las alturas de cornisa, salvo en el caso de la calle Mayor a la que el Plan General se refiere explícitamente confiriéndole un tratamiento unitario.

B) DELIMITACION DE CULTURA.

La delimitación del Casco Histórico que hace Cultura no coincide con la del Plan General ya que aquella se reduce en las zonas Corredera, Joaquín M^a. López y calle Hernán Cortes y General Prim, y amplía en la zona paralela a la Carretera de Madrid-Alicante.

Esta reducción en las zonas Corredera y Joaquín M^a. López entendemos que intenta acoplarse a la línea de la antigua muralla cristiana que todos los estudios apuntan a situarla aproximadamente por la citada delimitación.

C) MODIFICACIÓN PUNTUAL RECIENTE.

Esta Modificación retoma la delimitación de Cultura aunque solo en parte; así recoge con exactitud el límite paralelamente a lo largo de la C/. Corredera y Joaquín M^a. López sin embargo a partir de la C/. Juan Chaumel vuelve la delimitación del actual P.G.O.U., dejando nuevamente patente la contradicción entre ambas delimitaciones.

Ante esta situación pasamos a justificar la delimitación que este Plan Especial Propone:

1º.- En primer lugar establecer una única delimitación a todos los efectos.

2º.- Estamos de acuerdo con la delimitación de Cultura en parte de su trazado aunque proponemos unos pequeños retoque a través del estudio exhaustivo realizado. Así mismo se asumen algunos de los parámetros introducidos tras la última modificación puntual con las puntualizaciones siguientes:

- La delimitación por la C/. Nueva y paralela a la C/. Corredera se mantiene en primer lugar porque intenta acoplarse a la línea de la Antigua Muralla cristiana que todos los estudios apuntan a situarla aproximadamente por la citada delimitación, y en segundo lugar porque el desarrollo urbano de los últimos tiempos ha permitido la edificación en altura con grandes edificios que hacen impensable que este borde anuncie el Centro histórico. No obstante pensamos que se deberían proteger las únicas dos entradas al Centro Histórico en esta zona, que todavía mantienen características de dicho Centro, como son la entrada al Callejón del Chicho, flanqueada por edificios con tipologías a mantener además catalogadas como Protección Parcial ambas P.P. 15 y P.P. 16 y el acceso por Ramón y Cajal, que pensamos debe tener un tratamiento especial ya que es protagonista de una perspectiva que hay que proteger a toda costa de la Iglesia de Santiago, con dos edificaciones también catalogadas P.P. 5 y P.P. 6.

- Esta delimitación además se pretende corregir para recoger totalmente la casa protegida de López Tarruella, con P. Integral (P.I.) que la actual delimitación de Cultura y modificación puntual última parten por la mitad.

Por otra parte para completar el espíritu que creemos hizo sacar del ámbito a la calle Corredera, creemos que tanto la calle Joaquín M^a. López como la C/. Juan Chaumel, deben acoplarse a la línea de la muralla sacando fuera del Centro Histórico una serie de edificios nuevos, de altura considerable que no tienen nada que ver con las características del barrio, ni social ni tipológicamente según ha constatado la encuesta, no obstante se sigue con el criterio de definir las zonas por la mitad de las manzanas para conseguir igualar cornisas y con ello dar una imagen unitaria a las calles, que realmente son casco histórico, sobre todo en estas zonas tan importante relacionadas con Monumentos declarados B.I.C. y con un futuro Equipamiento Público como es el caso del antiguo colegio de Carmelitas.

3º.- La ampliación hasta las calles Hernán Cortes y General Prim vienen avaladas por las encuestas en cuanto a las tipologías existentes así como por el sentimiento de la Población. Además por el criterio que hemos intentado de no definir las zonas por el centro de las calles sino por la mitad de las manzanas para intentar dar una imagen unitaria a la calle, el ámbito del Plan Especial pretendemos ampliarlo a la mitad de las manzanas lindantes a la calle Verónica y la Cruz igualmente a la mitad de la manzana entre la calle Hernán Cortes y San Crispín, abarcando la Casa del Pueblo y ambas fachadas de la primera calle, que además hoy por hoy es el único acceso rodado al Centro Histórico y pensamos que también se debería presentar con tratamiento especial.

4º.- La ampliación del Ámbito hasta la carretera Madrid-Alicante, creemos que es correcta aunque ajustándola al borde de la misma, recogiendo parte de la sierra de la Villa a través de la cual se va a desarrollar el Nuevo Vial que pretende facilitar el Acceso a la parte alta del Casco Histórico, y que confinará dos zonas dedicadas a Jardines que pensamos tienen una vinculación especial con el casco por su relación visual y el amparo que ofrecen al casco histórico en su zona Norte.

Por todo ello creemos justificada la modificación del Ámbito del Plan Especial para conseguir concretar una única delimitación basada en los estudios que se han realizado para este Plan Especial del Casco Histórico.

Fuera de este contexto la nueva zona 8₄ creada tras la última modificación puntual quedaría establecida con las nuevas modificaciones anteriormente expuestas y que se reflejan en el Plano P1, considerando validos los parámetros urbanísticos que rigen a esta nueva zona resultante 8₄.



3.4.1.2.- Zonificación.

Se entiende por "Zona" cada una de las superficies delimitadas en el plano P-2 de Zonificación en función de su tratamiento homogéneo en cuanto a tipologías, usos y alturas de la edificación.

En el interior del Casco Histórico, se han modificado los límites de zona respecto a los que fijaba hasta ahora el Plan General para evitar que transcurran dichos límites por los ejes de calle, con los consiguientes desajustes en las alturas de cornisa.

Las zonas diferenciadas son 1, 2, 3, 4 y 5 según criterios morfológicos ya enunciados anteriormente en el apartado 3.1 Áreas Morfológicas.

La zona 2 vinculada según las áreas Morfológicas al entorno de Santa María la hemos extendido concéntricamente y abrazando a la zona 1 por motivos orográficos y de igualdad tipológica.

En las zonas 2 y 3 se establecen las subzonas 2a, 2b, 3a, 3b por diferencias de alturas al permitirse o no elevar una cornisa por motivos de iguales alturas de cornisa en esa calle o por razones de protección de visuales. Se crean en esta última modificación otras dos subzonas, 3d y 3c que obedecen a un motivo exclusivo de diferenciación de alturas.

En la zona 5 correspondiente a la zona más desestructurada y donde las actuaciones pretenden ser más contundentes, existen distintas alturas por manzanas en función de la orografía del terreno y otros objetivos particularizados o bien por su uso como equipamiento, o por protección de visuales.

3.4.2.- Alineaciones y Alturas de la Edificación.

Las alineaciones de la edificación en el recinto del Casco Histórico de Villena son las existentes salvo aquellas específicamente señaladas en el plano de ordenación P.3., y que han sido indicadas en el apartado 3.3.1. de esta Memoria.

Los retoques y nuevas alineaciones que planteaba el P.E. antes de su modificación, tenían como finalidad principal conseguir espacios de uso público en el interior de la trama urbana mediante el esponjamiento de la edificación o permitir el paso de vehículos o peatones a zonas en la actualidad intransitables. La Modificación Puntual Nº 2 elimina la práctica totalidad de los retranqueos y retoques de las alineaciones, dejando la trama en su estado original, salvo en la zona de la Pedrera se modifican la mayoría de las alineaciones al reestructurarse por completo la trama urbana.

En cuanto a las alturas de la edificación se han respetado en la mayoría de los casos las que fija el Plan General aunque también se ha tenido en cuenta la realidad física del Casco y se han modificado los límites de las zonas para evitar que transcurran por los ejes de calle, produciendo disparidades en las líneas de cornisa.

Se propone una transición gradual entre zonas de forma que se pase de permitir tres plantas y cambra a eliminar la cambra y posteriormente permitir dos plantas y cambra, de forma que no exista nunca una diferencia mayor a una planta, salvo en ocasiones por la preservación de las visuales.

Cambios de Alineaciones:

Plazas:

C/.Prim.

C/Primera Manzana

Zona de la Pedrera

Calles: C/. Telarete: Apertura escalera.

C/. Revueltas.

C/. Maestro Caravaca.

C/. C/. S.José

C/. Primera Manzana.

C/. Onil a Ronda nueva.

C/. Palomar.

Los cambios de alineaciones en general suponen una pérdida de superficie del solar original y por tanto una minoración del aprovechamiento urbanístico del solar en cuestión; así los casos que no estén afectados por alguna Unidad de Ejecución, al tratarse de pequeñas correcciones del viario, este Plan Especial propone que la minoración del aprovechamiento, se pueda compensar de la manera que el M.I. Ayuntamiento considere conveniente.

3.4.3.- Red Secundaria. Red Viaria.

Para cumplir el objetivo de mejorar la accesibilidad y al tiempo minimizar el tráfico interno y la ocupación de los espacios públicos por los vehículos, se hacen diversas propuestas de nuevo viario, cambio de alineaciones y aparcamientos reguladores, además del necesario tratamiento de pavimento y mobiliario urbano para mejorar la imagen del Casco Histórico.

Hasta el momento el uso más general e intensivo del espacio público es el transporte, en sus facetas de tráfico rodado-público o privado, aparcamientos y tránsito peatonal.

Las calles y pocas plazas existentes están totalmente dominadas por el vehículo, o bien aparcado o bien atravesándolo, el espacio urbano hasta el momento se encuentra invadido por el coche. Este Plan Especial persigue conseguir que la situación cambie y que sea el peatón el que adquiera un papel protagonista en defensa de una mejora del hábitat urbano.

La Red Viaria se ha dividido en 5 tipos diferentes según sus usos. Los diferentes tipos de viales tienen por objeto el ordenamiento circulatorio principalmente de vehículos dentro del casco teniendo en cuenta la recuperación de la habitabilidad en las diferentes zonas, permitiendo en las calles que sea posible, el acceso controlado de los vehículos de los residentes a viviendas y garajes.

Las calles que no permiten el tránsito vehicular han sido clasificados como Peatonales y Escalinatas.



Las calles discurrirán como espacios al mismo nivel separando la zona de paso peatonal de la rodada, por un cambio de pavimento ayudado por motivos de seguridad cuando sea posible por bolardos que separarán ambas zonas, que como decimos, se encontrarán cuando sea posible a nivel para conseguir una mayor amplitud visual, al tiempo que se eliminan las barreras arquitectónicas.

El criterio de eliminación de barreras arquitectónicas, estará presente en todo momento en el diseño de los viales de manera que siempre que sea posible se prime la anchura de las aceras para conseguir que se puedan cruzar dos carros de niños, minusválidos, etc.

El tránsito vehicular se canaliza pues, principalmente por las calles de Rodado Principal y Rodado Secundario.

En el diseño de toda la red viaria se estará a lo dispuesto en:

- El R.D. 556/1989 de 19 de mayo: Medidas mínimas de accesibilidad en los edificios.
- El Decreto 192/1988 de 12 de diciembre: Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

No obstante dadas las características morfológicas del Casco Histórico en casos justificados se podrán aceptar soluciones que acerquen al máximo el cumplimiento de estas y normativas.

a) RODADO PRINCIPAL.

El Vial de Circunvalación del Casco puede ser utilizado por todo tipo de vehículos y por los peatones.

Vial Norte de Acceso al Castillo.

En todos los tramos de este tipo de vial se prevé la ejecución de canalizaciones subterráneas para:

- Alumbrado Público.
- Riego arbolado.

El pavimento de la calzada se ejecutará con los siguientes materiales:

- Bordillo de hormigón premoldeado de 25 x 12 cm s/ solera de hormigón.
- Firme flexible tipo A-321 de 43 cm. de espesor compuesto por:
- Sub-base de zahorra granular de 15 y 20 cm. respectivamente.
- Capa de rodadura de 8 cm. de espesor de aglomerado asfáltico, simulando adoquín.

Las aceras se realizarán mediante una capa de hormigón ruleteado de 4 cm. de espesor, sobre solera de hormigón de 10 cm. de espesor, fajas perimetrales a ambos lados de losas de granito nacional de 60 x 40 x 3 cm. y faja central y transversales cada 4 m. de canto rodado de 15 cm. de ancho.

Se prevé la instalación de una papelera tipo Marte Inox de waprover o similar y banco Montseny de Dae o similar, cada 50 metros de recorrido del vial y Farolas sobre báculos de tipo "Bambú" de DAE o similar y lámparas de vapor de mercurio.

El arbolado se ubicará en la acera y se realizará con alcorques B Taulat de Fundición benito o similar cada 6 m. y plantación de Pino Piñonero. También se prevé la instalación de un sistema de riego automático por goteo.

La superficie total prevista es de 8.555'00 m².

C/. Nueva, Corredera, Joaquín M^a. López, La Cruz, Hernán Cortés, aunque completan el anillo

Rodado Principal necesitarían un estudio individualizado.

b) RODADO SECUNDARIO.

Las calles para Tráfico Rodado Secundario pueden ser utilizadas por todo tipo de vehículos y por los Peatones. No se permite el aparcamiento en superficie. Se mantienen las estrictamente necesarias para facilitar la comunicación dentro del Casco-Histórico, así como la de este con el resto de la ciudad. Se procurará progresivamente que estos viales tiendan a ser rodados solo residentes, en cuanto el vial Norte de Acceso al Castillo esté en uso.

En todos los tramos de este tipo de calle se prevé la ejecución de canalizaciones subterráneas para la posterior renovación de la infraestructura de:

- Alcantarillado.
- Aguas pluviales.
- Energía eléctrica.
- Alumbrado Público.
- Gas ciudad.
- Telefonía.

El pavimento se ejecutará mediante adoquines de hormigón negro de 20 x 20 ó 20 x 30 tipo Forte o similar sobre solera de hormigón, con pendiente hacia el centro de la calzada donde se prevé una faja de piedra borriol de losas de 20 cm. de ancho por 40 cm. de largo y 4 de espesor. También se colocarán dichas fajas longitudinalmente separando el adoquín de la acera de granito al corte que se completará hasta las fachadas.

Se prevé la instalación de una papelera Marte Inox de waprover o similar cada 50 metros de recorrido del vial y Farolas tipo "Bambú" de DAE o similar y lámparas de vapor de mercurio.

Las aceras se delimitarán cuando el ancho de la calle lo permita mediante la instalación de bolardos modelo Villena de FDB o similar.

La superficie prevista es de 9.435,00 m².

c) RODADO SOLO RESIDENTES.

Las calles para Acceso de Residentes pueden ser usadas peatonalmente ó mediante bicicletas por cualquier persona. Con vehículos de 4 ruedas y ciclomotores solo por los vecinos residentes para acceso a garajes o carga y descarga en locales y viviendas.

En todos los tramos de este tipo de calle se prevé la ejecución de canalizaciones subterráneas para la posterior renovación de la infraestructura de:

- Alcantarillado.
- Aguas pluviales.
- Energía eléctrica.
- Alumbrado Público.
- Gas Ciudad.
- Telefonía.

El pavimento se ejecutará mediante adoquines de hormigón negro de 20 x 20 ó 20 x 30 tipo Forte o similar sobre solera de hormigón, con pendiente hacia el centro de la calzada donde se prevé una faja piedra de borriol de losas de 20 cm. de ancho por 40 cm. de largo y 4 de espesor. También se colocarán dichas fajas a modo de acera junto a las fachadas de las edificaciones que a ambos lados limitan la calzada, absorbiendo las irregularidades.

Se prevé la instalación de una papelera Rambla de Santa Cole o similar cada 50 metros de recorrido del vial y Farolas o apliques tipo "Bambú" de DAE o similar y lámparas de vapor de mercurio.

En los accesos desde las calles rodadas se prevé la instalación de bolardos telescópicos modelo H.275 de FDB o similar, para permitir solo el paso de vehículos de residentes.

La superficie prevista es de 11.520,00 m².

d) PEATONAL.

Entendemos por peatonal, las calles que solo pueden ser usadas peatonalmente ó mediante bicicletas por cualquier persona, así como las aceras.

En todos los tramos de este tipo de calle se prevé la ejecución de canalizaciones subterráneas para la posterior renovación de la infraestructura de:

- Alcantarillado.
- Aguas pluviales.
- Energía eléctrica.
- Alumbrado Público.
- Gas Ciudad.
- Telefonía.

El pavimento será de dos tipos, según la zona del Casco en que se localice la calle:

El tipo A: se ejecutará mediante adoquines de hormigón negro de 20 x 20 ó 20 x 30 tipo Forte o similar sobre solera de hormigón, con pendiente hacia el centro de la calzada donde se prevé una faja de piedra de borriol losas de 20 cm. de ancho por 40 cm. de largo y 4 de espesor, al igual que longitudinalmente, junto a las fachadas de las edificaciones que a ambos lados limitan la calzada.

El tipo B: se ejecutarán con un pavimento de canto rodado sobre solera de hormigón, con pendiente hacia el centro de la calzada donde se prevé una faja de piedra de borriol en base a losas de 20 cm. de ancho por 40 cm. de largo y 4 de espesor, al igual que longitudinalmente a las fachadas de las edificaciones que a ambos lados limitan la calzada.

Se prevé la instalación de una papelera tipo Rambla de Santa Cole o similar cada 50 metros de recorrido del vial. Las farolas o apliques del alumbrado público serán del Modelo "Bambú" de la firma DAE o similar con lámparas de vapor de mercurio.

En los accesos desde calles rodadas se prevé la instalación de bolardos tipo Villena de FDB o similar.

La superficie prevista es de 3.636,00m².

e) ESCALINATA.

Las calles con escalinatas son las que se localizan en las laderas del monte del Castillo y requieren escalones para salvar la fuerte pendiente.

El diseño previsto es concordante con el utilizado en la escalinata de Santa Bárbara.

En todos los tramos de este tipo de calle se prevé la ejecución de canalizaciones subterráneas para la posterior renovación de la infraestructura de:

- Alcantarillado.
- Aguas Pluviales.
- Energía eléctrica.
- Alumbrado Público.
- Gas Ciudad.
- Telefonía.

Los escalones se ejecutarán con bordillos de piedra caliza de 10 x 22 cm. sobre solera de hormigón.

Las canalizaciones superficiales de aguas pluviales se ejecutarán mediante dos bordillos de piedra caliza de 10 x 22 con un canto redondeado entre los caudales se colocará una losa, también de piedra caliza, de 15 cm. de ancho por 60 de largo y 4 cm. de espesor sobre solera de hormigón.

El pavimento de escalones se realizará con pavimento de canto rodado sobre solera de hormigón.

Se prevé la instalación de una papelera tipo Rambla de Santa Cole o similar cada 50 metros de recorrido del vial y Apliques tipo "Bambú" de DAE o similar y lámparas de vapor de mercurio. Las barandillas de agarre se realizarán apoyadas en las fachadas o lateralmente sobre postes.

La superficie prevista es de 2.916'00 m².

f) APARCAMIENTO.

Consideramos dos tipos de aparcamiento:

- Aparcamiento en superficie:

Las zonas previstas son anexa a Vial Rodado principal, por lo que se efectuarán con los mismos criterios constructivos, materiales y acabados.

La superficie total estimada es de **617'00 m².**

- Aparcamiento subterráneo:

Se prevé su ejecución en sótanos de edificios dotacionales y bajo espacios públicos ubicados en 3 zonas:

- Plaza Mayor: 2 plantas. 2.253'60 m².

- Nuevo Vial: 1 planta. 761'88 m².

- La Pedrera: 1 planta. 1.589'48 m².

La superficie estimada es de **4.064'96 m².**

g) ROTONDAS E ISLETAS.

Son áreas libres que facilitan la circulación vehicular sin estar incorporadas a la calzada. Tendrán un tratamiento superficial similar al de las zonas verdes.

Se prevén rotondas e isletas con una superficie total de 284'41 m².

SUPERFICIE DE LOS DISTINTOS VIALES Y APARCAMIENTOS QUE DEFINEN LA RED VIARIA:

Rodado Principal.	8.926'88 m ² .
Rodado Secundario.	5.814'99 m ² .
Rodado solo Residentes.	9.056'08 m ² .
Peatonal.	10.648'41 m ² .
Escalinatas.	2.916'00 m ² .
Aparcamientos Superficie.	617'00 m ² .
Aparcamientos Subterráneo.	4.604'96 m ² .
Rotondas e Isletas.	<u>284'41 m².</u>
Total Red Viaria.	42.868'73 m².
Total Red Viaria (sin aparcamiento subterráneo). .	38.263'77 m².

3.4.4.- Red Secundaria. Equipamientos.

El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y urbanística (Decreto 67/2006, de 12 de mayo del Consell) en su art. 126 define siete tipos de equipamientos atendiendo al uso a que se destinan a saber:

- El equipamiento puede ser:
 - **Educativo-cultural (ED)**: centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.
 - **Recreativo-Deportivo (RD)**: recintos cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.
 - **Asistencial (TD)**: servicios sanitarios, los de asistencia y bienestar social o los de carácter religioso
 - **Infraestructura-servicio urbano (ID)**: instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.....
 - **Administrativo-Institucional (AD)**: sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.
 - **Dotacional-Residencial (DR)**: Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y dedicadas a residencia habitual y permanente en régimen de alquiler, para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.
 - **Dotacional de Uso Múltiple (MD)**: Comprende aquellos suelos dotacionales, cuyo uso específico y asignación debe ser pospuesto a un momento posterior de la gestión de instrumento de planeamiento.

A.- EQUIPAMIENTOS EXISTENTES:

El Casco Histórico de Villena contiene una serie de equipamientos existentes que corresponden al ámbito de toda la ciudad, dando servicio al Casco Histórico y a esta. Fundamentalmente corresponden a Equipamientos de tipo Administrativo-Institucional (AD) y Educativo-Cultural (ED).

Tenemos por una parte a los edificios más representativos de la ciudad casi todos con carácter Administrativo-Institucional (AD), como son el Ayuntamiento, El Castillo de la Atalaya, Las Iglesias de Santa María y Santiago, Ermitas de San Antón y San José y la Casa del Festero; edificios que pertenecen inequívocamente al Casco Histórico y son representativos tanto del propio barrio como de toda la ciudad. Esta situación en si misma ya es importante en tanto en cuanto estos edificios y sus usos son referencia obligada para todos los ciudadanos de Villena y para los visitantes foráneos. No obstante respecto a ellas es preciso tener presente dos cuestiones fundamentales:

En primer lugar ser conscientes de preservar y potenciar los usos que de estos edificios se emanan, con especial atención al administrativo del Ayuntamiento tanto en su vertiente política como en la puramente técnica-administrativa evitando por todos los medios de desaparición y traslado de ninguno de sus usos a otro lugar de la ciudad.

En segundo lugar decir, que es necesaria una puesta en valor de estos equipamientos de "toda la vida", en base a la reurbanización de sus entornos a la potenciación de sus usos y a la venta tanto en el ámbito de la ciudad como a nivel turístico de las bondades y excepcionales condiciones de los mismos.

En cuanto a los edificios existentes de tipo Educativo-Cultural (ED) encontramos La Casa de la Cultura como otro de los equipamientos de la Ciudad, gran generador de actividad que conviene potenciar por lo que supone para el Casco Histórico; quizá sea el único equipamiento junto al Ayuntamiento en este momento capaz de generar de manera continua, actividad para el barrio.



A nivel de ciudad ya solo nos queda comentar el edificio en Plaza de Santiago y C/ Marqués de Villoros, donde con carácter plurifuncional se encuentran situada una extensión de la Casa de la Cultura, así como las Aulas de Informática, Conservatorio de Música y la Concejalía de Turismo. Por otra parte encontramos otro edificio también en Plaza de Santiago esquina a Callejón el Chicho donde se ubica actualmente la Cruz Roja, equipamiento de tipo Asistencial (TD).

A nivel de Equipamiento de barrio encontramos la guardería de Santa María que sin grandes condiciones realiza una buena labor en la zona y la Tercia edificio protegido donde se ubican la Asociación de Vecinos el Rabal y el Rabalillo, asociación que desde hace tiempo viene realizando una importante labor social en el Casco Histórico, y donde se podrá ubicar tras la rehabilitación que se va a realizar, la Oficina del Plan, un centro de Medio Ambiente, un Centro de servicios sociales, y otros usos.

B.- EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS:

El equipo redactor de este Plan Especial, tanto en el Documento Preliminar como en tantos foros, conferencias y exposiciones al público que han realizado, viene dejando patente la confianza expresa y la importancia total que a los Equipamientos se les ha confiado, como uno de los pilares y motores principales de la rehabilitación del Casco-Histórico. Rehabilitación social, del comercio y de la función residencial vienen unidos a la instalación de nuevos equipamientos a la hora de conseguir el éxito de este Plan.

Esta contundencia en nuestras afirmaciones viene avalada por el estudio y conocimiento de las experiencias realizadas en el desarrollo de otros planes especiales, los cuales han concluido que la elección de unos buenos equipamientos para el barrio, **preferentemente de tipo educativo y a ser posible no solo de ciudad sino con carácter provincial** e incluso autonómico, han sido claves a la hora de la revitalización del barrio.

Antes de pasar a describir los equipamientos propuestos, dada la diversidad de usos, fin último dentro de un mismo uso y oportunidad temporal y de realización real, es importante reseñar que cualquiera de los usos señalados en el plano de equipamientos, bien exclusivo o compartido, podrá ser cambiado de ubicación, de proporción en cuanto al espacio utilizado y de uso propiamente dicho justificando suficientemente este cambio.

Pasemos pues a definir los equipamientos propuestos:

1) Educativo-Cultural (ED).

Conscientes del papel regenerador y revitalizador de los equipamientos de tipo Educativo- Cultural (ED) se proponen 2 equipamientos que tendrán un uso principalmente educativo, aunque se han grafiado en algún caso compartidos con el uso RD, Deportivo - Recreativo por la gran vinculación con este uso.

Además ya hemos indicado que la proporción a la hora de contabilizar los m² construidos es meramente indicativa pudiendo esta modificarse, de manera justificada.

Estos equipamientos se sitúan en los dos nodos tensores del nuevo eje vertebrador, Plaza Mayor – Unidad de Ejecución 1 y 2.

A.- Unidad de Ejecución nº 1 y 2.

A) La Unidad de ejecución nº 1, albergaría un equipamiento potente de uso claramente Educativo y de carácter a ser posible provincial o autonómico, conscientes que alrededor de él se generarían otros servicios y traerían consigo la ocupación del tejido residencial a saber:

- Escuela de Idiomas.
- Escuela de Artes y Oficios.
- Extensión de Universidad.
- Centro de Formación Ocupacional.
- Salas de Conciertos y Exposiciones.
- Escuela de Hostelería.
- Etc.

La Unidad de Ejecución nº 2 podría albergar un uso igualmente educativo por los motivos antes mencionados, o cultural complementando al uso educativo de la 1. Cualquiera de los ejemplos antes mencionados podría establecerse en esta U.E.

B) Plaza Mayor.

Creemos que debe ser un elemento generador de actividad por excelencia.

Evidentemente este importante papel dinamizador, debe mantenerse, sea cual fuere el uso a que se destine finalmente.

Los distintos nombres que ha tenido a lo largo del tiempo, Mayor, Pública, Vieja, de Abastos, del Mercado, de la Constitución, Calvo Sotelo, hacen pensar en la gran importancia que tuvo y en su papel representativo de la ciudad de Villena.

Formalmente se puede considerar como dentro de la tradición de las plazas mayores españolas de tipo cerrado que se construyeron a partir del siglo XVIII, tanto por su ordenación como por la geometría, aunque en lo conceptual sigue gozando de las particularidades de la plaza medieval, no ya por su cronología sino por su situación junto a la entrada de la ciudad y su función de filtro a los que accedían a la misma, así como por las actividades que en ella se han realizado, de reuniones o mercado, principalmente frente al papel representativo que tenían las plazas típicas de lugar para fiestas y ceremonias.

Esta dualidad en cuanto al tipo de actividades, es la que nos llevó en el avance a valorar los dos posibles usos, Educativo Cultural y el de Infraestructuras-Servicio Urbano que daría cabida a un establecimiento comercial, ya que estudiando históricamente su vocación, comprobamos como en los últimos 75 años vino siendo utilizada como lugar comercial; Plaza, Mercado, Abastos, son conceptos inherentes a ella. Este carácter comercial sumado al ocio, reuniones, fiestas y ceremonias iba a garantizar esa actividad que queremos diaria y no puntual, es por ello que propusimos que uno de los dos edificios dotacionales de la Plaza Mayor , e incluso los dos tuvieran el carácter de dotación comercial.

Posteriormente y dada la importancia dada a los equipamientos educativos y por otra, la oportunidad del Plan Revita, se marcaron un equipamiento Educativo-Recreativo que ha ostentado hasta ahora y otro Dotacional TD que ha sido construido recientemente con financiación proveniente de este Plan. La aprobación de este Plan Especial y la estrategia y propuesta desarrollada por este equipo redactor, junto al M.I. Ayuntamiento, permitió acceder por concurso, al Plan Revita que con fondos Féder europeos ha permitido desarrollar diversas actuaciones de revitalización, entre ellas el equipamiento asistencial TD para mayores, como decía recientemente construido.

Las oportunidades de dinamización para el Casco Histórico son muy importantes y la coyuntura actual de escasas, por no decir nulas inversiones públicas, ha llevado al M.I. Ayuntamiento, a solicitar al equipo redactor, un cambio de este Equipamiento Educativo que actualmente ostentaba uno de los suelos de la Plaza Mayor. Se nos ha solicitado, trasladar este equipamiento a otro lugar del Centro Histórico, conscientes de la necesidad de mantener este tipo de equipamiento, dejando el suelo con un uso Terciario que permita desarrollar una actividad que hace no mucho tiempo, también esta Plaza Mayor ostentó.

Estamos hablando del uso Hotelero. Esta Plaza también históricamente ha tenido este uso, primero como posada, y recientemente como decía con el Hotel Alicante que dio servicio durante mucho tiempo a la población. De todos es conocida la carencia de Plazas hoteleras que existe en Villena a nivel de población, por lo que entendemos que este uso Terciario-Hotelero, podrá ser también un potente dinamizador para el Centro Histórico con sinergias diarias de actividad sobre toda la ciudad.

Se debería estudiar la viabilidad de la realización de un aparcamiento subterráneo utilizando el suelo de la Plaza, así como la Plaza del Rollo y calles adyacentes. Es preciso tener en cuenta la absoluta necesidad de la creación de plazas de aparcamiento para los habitantes del barrio así como para los foráneos.

Además de estos edificios de nueva planta, se propone la rehabilitación de otros tres edificios, marcados así mismo de equipamientos dos de ellos actualmente de propiedad privada que habría que recuperar, que son: uno con Protección Integral, la Casa en C/. López Tarruella con indudable interés Artístico-Arquitectónico tanto interior como exteriormente que podría albergar usos como:

- Salas de Miniconciertos y Exposiciones, biblioteca, turismo, museo, archivo.....

Otro con Protección Parcial, la casa cueva en C/. Primera Manzana,



subida al Castillo, de interés Arquitectónico-Ambiental, de privilegiada situación junto al Castillo de La Atalaya. Conserva cuevas interesantes y es un claro exponente de una tipología a punto de extinguirse que a todas luces conviene conservar rehabilitándola. Para diversos usos.

Por otro lado, en los primeros años de desarrollo de este Plan Especial, se ha desarrollado otro equipamiento en la Pedrera, el Centro de Visitantes que acoge alguno de los usos que ya apuntábamos importantes para la zona:

Usos relacionados con el Castillo de la Atalaya como:

- Exposiciones, Turismo, Información histórico-cultural, Exposición y Venta recuerdos, Servicios en General...

Otro equipamiento también desarrollado es el de la Tercia, hasta hoy sede de la AA.VV. el Rabal, y el Rabalillo. Tras su rehabilitación este edificio marcado de equipamiento Educativo-Administrativo-Asistencial se ha convertido en un centro cívico-educativo-social, tal y como proponía el P.E. que alberga entre otros

- La AA.VV. el Rabal.
- El Rabalillo.
- La Oficina del Plan Especial.
- El Gabinete de Desarrollo Económico
- Centro Medio-Ambiental, etc.

2) Infraestructuras -Servicios Urbanos.

Hasta ahora se habían marcado como equipamientos ID los que existían como infraestructuras dentro del Casco Histórico: los dos edificios que albergan sendos transformadores y el depósito municipal de Aguas. Tras la ligera modificación del ámbito del Plan Especial, se recoge el otro depósito Municipal de Agua.

3) Deportivo-Recreativo (RD).

Este tipo de Equipamiento se ha grafiado simultaneado con el Equipamiento de tipo Educativo-Cultural, por la gran vinculación que con este tiene, tanto a nivel deportivo, como para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

Tras la solicitud por parte municipal a este equipo redactor, del traslado del equipamiento RD-ED que existía en la Plaza Mayor a otro lugar del Centro Histórico, se propone situar en la Pedrera este equipamiento que marcado como recreativo RD, complemente a los Educativos ED que contempla la U.E.2

También aparece grafiado junto a un ED en la Unidad de Ejecución 1, complementando la importante oferta dotacional de esta zona alta que necesita de importantes motores revitalizadores.

4) Asistencial (TD).

Se proponen dos edificios de nueva planta y otros dos a rehabilitar dedicados a servicios de asistencia y bienestar social.

Los edificios de nueva planta son:

- Edificio en la Unidad de Ejecución 2.

Este edificio podría albergar lo que actualmente se llama un C.P.C. CENTRO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Los Centros de Participación Ciudadana (C.P.C.) son equipamientos sociales alrededor de los cuales se debe generar actuaciones de carácter integral. La integralidad viene definida por la corresponsabilidad de las diferentes áreas que actúan garantizando el bienestar de las personas (Vivienda, Sanidad, Educación, Formación, Empleo, Servicios Sociales).

Realizar una intervención con metodología integral quiere decir que la acción comunitaria no debe empezar a partir de la creación de un CPC, sino que éste llega a formar parte de un trabajo sistemático realizado, tanto por los profesionales que actúan en la zona, como por la corresponsabilidad vecinal que está dispuesta a afrontar e intervenir en la resolución de conflictos. Cada una de las partes, establece las líneas de acción que le son propias, estableciendo un objetivo común.

Este Centro podría albergar una pequeña extensión de la comisaría de policía, con especialización en la problemática del Casco-Histórico.

- Edificio en la Plaza Mayor.

Como ya he comentado este edificio ya se ha desarrollado como Equipamiento Asistencial. Este edificio alberga un Centro para Mayores, cumpliendo varios objetivos:

- Integración de los mayores en una zona céntrica de la Ciudad.
- Interacción con la Juventud y las actividades educativas del otro equipamiento de la Plaza Mayor.
- Revitalización de la zona. Los edificios a rehabilitar son:

El actualmente ocupado por la Cruz-Roja en la Plaza de Santiago, que se sigue manteniendo con ese carácter de servicio de asistencia y bienestar social y que se debería de rehabilitar para acoger, entre otros usos, a todas las ONGs, Organizaciones no gubernamentales, de tipo solidario de la ciudad.

El anteriormente comentado de la Tercia recientemente rehabilitado.

5) Administrativo-Institucional (AD).

Los nuevos equipamientos que se proponen con carácter Administrativo-Institucional son:

- El edificio a rehabilitar en la Plaza Pascual Doménech, la planta baja del edificio a construir entre las C/. Párroco Azorín, C/. Ramón y Cajal y C/. Revueltas, y la Casa del Pueblo.

El edificio a rehabilitar en la Plaza Pascual Doménech, albergará los servicios técnicos del M.I. Ayuntamiento de Villena, hoy ubicados en un espacio a todas luces insuficiente. Este cambio, a un edificio situado en el Casco-Histórico es fundamental de cara a evitar que ninguna de las actividades o funciones que actualmente se desarrollan en el Casco- Histórico, se saquen fuera de éste ámbito.

El equipamiento que se propone en Planta Baja entre las calles Párroco Azorín, Ramón y Cajal y Revueltas, es un ejemplo de colaboración iniciativa Pública-Iniciativa Privada, tal y como el Plan Especial contempla en el apartado de viabilidad económica para la consecución de los objetivos que el Plan Especial propone. La planta baja será equipamiento administrativo y el resto del edificio, será de uso residencial.

El edificio de nueva planta a realizar en C/ Pedreras, Centro de Recepción de Visitantes de la Ciudad, que pretende acoger al visitante, prepararlo para la visita al castillo e informarle de los tesoros de Villena.

Pasamos a continuación a cuantificar la superficie de los distintos equipamientos antes comentados.

a) **Educativo – Cultural (ED)**

Existente:	Castillo de la Atalaya.	2.872'63 m ² .
	Casa de Cultura, Plaza Santiago.	565'63 m ² .
	Casa del Festero, Plaza Santiago.	922'61 m ² .
	Turismo -Conservatorio.	455'84 m ² .
	Guardería Santa María.	216'50 m ² .
	Centro La Tercia en C/. Tercia.	<u>136'46 m².</u>
	Total.	5.169'67 m².

Propuesto:	Casa Tarruella, C/. Capitán L. Tarruella.....	344'78 m ² .
	Centro La Tercia en C/. La Tercia. - Baja.....	316.33 m ² .
	C/. Primera Manzana esquina C/. Primera Manzana.	387'17 m ² .
	C/. Primera Manzana, subida Castillo.	87'77 m ² .
	C/. Pedrera y C/. Prim.	832'16 m ² .
	C/. Segunda Manzana y Ronda nueva: 761'88 m ² / 2.	<u>380'94 m².</u>
	Total.	2.349,15 m².
	<u>Existente y Propuesto.</u>	<u>7.518,82 m².</u>

b) **Deportivo-Recreativo (RD)**

Existente:	Casa de Cultura, Plaza de Santiago.	565'63 m ² .
	Plaza de Santiago, Callejón Chicho (Cruz Roja). ..	222'40 m ² .
	Total.	788'03 m².
Propuesto:	La Pedrera.	711,45 m ² .
	C/. Segunda Manzana y Ronda nueva.	<u>380'94 m².</u>
	Total.	1.092,39 m².
	<u>Existente y Propuesto.</u>	<u>1.880,42 m².</u>

c) **Asistencial (TD).**

Existente:	Cruz Roja, Plaza de Santiago.	222'40 m ² .
Propuesto:	Plaza Mayor con Plaza del Rollo.....	389'22 m ² .
	C/ Baja, Plaza la Tercia	316'33 m ² .
	C/. Primera Manzana y Rambla.	<u>192'95 m².</u>
Total.		898'50 m².
<u>Existente y Propuesto.</u>		<u>1.120'90 m².</u>

d) **Infraestructura – Servicio Urbano (ID).**

Existente:	Transformador C/. Moltó.	16'85 m ² .
	Transformador Plaza Biar.	68'38 m ² .
	Depósito de agua.1	<u>733'17 m².</u>
	<u>Depósito de agua 2.....</u>	<u>1.880,42 m²</u>
Total.		2.698,82 m².
<u>Existente.</u>		<u>2.698,82 m².</u>

e) **Administrativo – Institucional (AD).**

Existente:	Parroquia de Santiago.	1.922'41 m ² .
	Iglesia de Santa María.	1.123'63 m ² .
	Ayuntamiento.	675'53 m ² .
	Ermita de San Antón.	358'42 m ² .
	Ermita de San José.	<u>161'78 m².</u>
Total.		4.241'77 m².

Propuesto:	La Tercia en C/. La Tercia 949'02 m ² /3.	316'33 m ² .
	Colegio Carmelitas C/. Ramón y Cajal.	1.073'07 m ² .
	Casa del Pueblo C/. Hernán Cortés.	413'14 m ² .
	Servicios Técnicos Plaza Pascual Domenech.	322'88 m ² .
	Centro de Recepción de Visitantes C/ Pedreras.....	<u>124'01 m².</u>
	Total.	2.249'43 m².

Existente y Propuesto. 6.491,20 m².

TOTAL SUPERFICIE EXISTENTE EQUIPAMIENTOS. 12.302,29 m².

TOTAL SUPERFICIE PROPUESTA EQUIPAMIENTOS. 6.589,47 m².

SUPERFICIE TOTAL DE LOS EQUIPAMIENTOS. 18.891,76 m².

3.4.5.- Red Secundaria. Zonas Verdes.

El ROGTU, en su artículo 126 define cuatro clases de zonas Verdes a saber:

- **Área de Juego (AL):** Son aquellas, colindantes a un equipamiento, en que quepa inscribir un círculo de 12 m. de diámetro, debiendo tener siempre 200 m². de superficie mínima. Si no cumplen estas condiciones se considerarán elementos de la Red Viaria (RV).

- **Jardín (JL):** Son aquellas cuya superficie mínima sea de 1.000 m². en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.



- **Parque Urbano (QL)**: Son aquellas cuya superficie mínima sea de 2'5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 m. de diámetro.

- **Parque Natural (NL)**

El casco histórico de Villena, contempla dos de estas clases, Áreas de Juego (AL), Jardines (JL), en base a la propia escala del barrio, que no presenta superficies capaces de cumplir las condiciones que los parques requieren.

Así pasaremos a definir y cuantificar estos dos tipos de zonas verdes que el Plan Especial pretende consolidar.

1.- Áreas de Juego:

Dentro de estas áreas de Juego (AL) podemos distinguir entre las existentes y las que se proponen de nueva creación. En adelante a las mayores de 500 m². les llamaremos plazas y a las menores de 500 m². placetas.

1.a.- Existentes:

Son aquellas plazas y placetas que aunque necesiten de una intervención para su reurbanización integral están consolidadas tanto por las manzanas edificadas como por los viales actuales, conformando espacios de gran belleza la mayoría de ellas.

	<u>Sup/m².</u>
1º.- Plaza de Santiago y C/. Marqués de Villores.	1.776'36 m ² .
2º.- Plaza del Ayuntamiento y Plaza de Pascual Doménech.	1.110'26 m ² .
3º.- Plaza Mayor.	963'49 m ² .
4º.- Plaza de Santa María.	946'95 m ² .
5º.- Placeta junto a C/. Tetuán.	619'45 m ² .
6º.- Placeta de la C/. Empedrada.	123'45 m ² .
7º.- Placeta Colache.	133'37 m ² .
8º.- Placeta Primera Manzana – C/. La Rambla.	323'79 m ² .
21º.- Placeta de la Tercia.	153'11 m ² .

1.b.- Áreas de Juego de Nueva creación:

Como ya se dijo en la justificación de esta Modificación Puntual nº 2, los “esponjamientos” de la trama urbana, aun manteniéndose en algunas zonas, pasan a tomar menor relevancia como elemento revitalizador del Centro Histórico. La estrategia y filosofía del Plan Especial, totalmente consensuada con las distintas fuerzas política, Ayuntamiento, Asociaciones de Vecinos y vecinos en general, trece años después, cambia. Demostración inequívoca de cómo ha cambiado la situación socio-económica y la percepción de los habitantes del barrio. Este cambio, conduce a un planteamiento más posibilista que aún dejando y creando nuevas AL y JL plantea una nueva distribución de esos espacios, con el criterio de no situarse sobre las propiedades particulares y sí la mayoría, situándose sobre suelo municipal.

Los esponjamientos que se siguen manteniendo pretenden conseguir unos espacios, que inviten a vivir alrededor de ellos, que potencien la relación entre los vecinos, y que ayuden a regenerar la trama urbana.

En función de la escala de intervención podemos definir varias formas de esponjamiento, que dan como resultado, la obtención de las nuevas áreas de juego, por desarrollo sobre suelo municipal, a partir de la U.E.3 y por el desarrollo de Unidades de Ejecución continuas en los casos de reordenaciones más amplias, la U.E.1 y la U.E.2.

La modificación puntual nº 2 que nos ocupa ha situado la mayoría de estos esponjamientos, como decía, sobre suelo municipal, por lo que las U.E. discontinuas han desaparecido salvo en un caso.

Encontramos diferentes tipos de actuaciones:

1.b.1.- Retoques de Alineaciones mediante los que se modifica el espacio público y privado sin que se transgreda la conformación tradicional de ambos.

Creación de nuevas placetas por semejanza a las del contexto, pequeñas alteraciones de la trama que toman como referencia escalar primitivos espacios de su entorno; así emergen placetas como:

- 14.- Placeta en Primera Manzana, Rambla. **291,83 m².**
- 12.- Placeta en C/. Peñas, C/. Libertad. **247,25 m².**
- 13.- Placeta Prim. **335,33 m².**

1.b.2.- Aquellas otras plazas o placetas que existían y que se ven ampliadas y mejoradas mediante pequeños retoques de alineaciones o cirugía urbana similares a las realizadas en el apartado anterior:

- 15.- Placeta triangular, C/. Pedrera. **213'97 m².**
- 20.- Placeta de San Antón. **272'23 m².**
- 18.- Plaza de Biar. **624'27 m².**

1.b.3.- Placetas que se configuran por el vaciado o demolición de edificaciones existentes, o por la utilización de espacios residuales, como forma de recuperación de estos para la revitalización del Centro Histórico.

- 7.- Plaza en C/. Beatas, La Leña. **728,23 m².**
- 10.- Placeta paralela al nuevo vial. **689,07 m²**
- 11.- Placeta paralela al nuevo vial. **264,84 m²**

1.b.4.- Reordenaciones más amplias que interpretan las leyes de configuración de la trama urbana.

Son redefiniciones más amplias de determinados entornos hoy totalmente desestructurados que se pretenden desarrollar a partir de Unidades de Ejecución que en número de cuatro, se han establecido en las zonas donde la actuación pretendida involucra a un número considerable de actores público- privado, en base a conseguir las Áreas de Juego que estamos definiendo así como suelo para la construcción de Equipamientos y nuevas viviendas.

“Abstraídos los invariantes estructurales de la trama original, se adecuan estos a nuevas necesidades urbanas y objetivos establecidos en la fundamentación del Plan Especial. Así se organiza el conjunto de espacios libres y edificación de forma unitaria y autónoma pero en continuidad con el tejido en que se insertan de forma que la ordenación permite una lectura del espacio nuevo en sintonía con el contexto”.
(Texto del libro 5 años de intervenciones en Ciutat Vella-Valencia).

Con esta mentalidad se han diseñado las dos unidades de Ejecución que se mantienen y que han permitirán crear nuevas áreas de juego.

Unidad de Ejecución nº 2:

- 9.- Plaza rectangular rodeada de equipamientos y nuevas viviendas.432'00 m².

Unidad de Ejecución nº 1:

- 23.- Plaza irregular junto a equipamiento, que servirá como extensión de este y para relación de los vecinos.....831'74 m².
- 16.- Placeta trapezoidal resultado del vaciado de una manzana hoy bastante deteriorada. 240'80 m².
- 17.- Placeta de las Cuevas en la 2ª Manzana. 953,60 m².
- 27.- Placeta irregular. 267'02 m²

A modo de resumen, la superficie de Áreas de Juego (AL) es la siguiente:

	Nº.	Superficie
1º.- Areas de Juego Existentes.	9	7.569,19 m ² .
2º.- Areas de Juego de Nueva Creación.	18	5.034,46 m ² .
Total Areas de Juego (AL).	27	12.603,65 m².

2.- Jardines:

Tres son los jardines que el Casco Histórico de Villena admite aunque solamente a efectos de cumplimiento de las condiciones geométricas que el Reglamento del Planeamiento dispone ya que necesitan una intervención para su reurbanización integral, que les convierta realmente en Jardines.

2.1.- Jardín del Castillo de la Atalaya.

El Jardín del Castillo de la Atalaya, se pretende que se configure como el segundo eje vertebrador del casco histórico junto con los nodos Plaza Mayor, Unidad de Ejecución nº 1 y 2, nodos que en el futuro dotarán al casco histórico de los principales nuevos equipamientos que ayuden a revitalizar el mismo.

La plaza Mayor, y la Unidad de Ejecución nº 1 y 2 se encuentran como tensores en este eje que aunque físicamente no permita una comunicación fluida entre componentes al estar separados por pendientes importantes reúnen en sí mismo la filosofía que ha inspirado el desarrollo de este plan Especial en la búsqueda de esos elementos capaces de dotar de actividad y consiguientemente revitalizar el casco histórico de Villena.

Este jardín del Castillo de la Atalaya presenta varias zonas diferenciadas:

a) Subida-Escalinata de Santa Bárbara.

Recientemente reconstruida, es el primer nexo de unión del eje C/. Mayor y el Nodo-Área de Juego de la plaza Mayor con la primera parte del Jardín del Castillo, Santa Bárbara.

b) Jardín de Santa Bárbara.

Se constituye como el umbral Sur al gran jardín del Castillo de la Atalaya. El acceso a esta parte del jardín se podrá realizar a través de las distintas escalinatas que de manera casi concéntrica, con su carácter medieval, se dirigen hacia el castillo con su mejor exponente en la escalinata antes mencionada. A través de esta escalinata y recorriendo el Jardín, se pretende que se pueda visitar los restos de muralla que se deberán restaurar y consolidar convenientemente.

c) Jardín del Castillo y Miradores.

El Jardín del Castillo supone una de las actuaciones más importantes, por la repercusión que este entorno tiene tanto en la población de Villena como en los turistas y visitantes. El entorno del Castillo supone el nodo de atracción más importante que hoy en día tiene el casco-histórico por su gran interés cultural, histórico- artístico y turístico.

Esto implica la necesidad de una gran intervención para poner en valor, la

urbanización que se ha ido realizando en los últimos años y cuyo recorrido necesita iniciarse en la zona norte, zona sobre la que hoy ya se ha intervenido y de la que se necesita completar la propiedad municipal, y estudiar una actuación conjunta que unifique el diseño de un Jardín que tiene la importante misión de vertebrar el casco en el sentido norte-sur, conectando a través del nuevo mirador norte del Castillo o plaza del Mirador y de la plaza triangular nº 15 , con la explanada de acceso al Casco Histórico del Nuevo Vial con el pequeño equipamiento que dará servicio y dinamizará el entorno y con los grandes equipamientos de la Unidad de Ejecución nº 1 y 2.

El desarrollo de la zona sobre la que todavía no se ha actuado y que es necesaria completar se confía a la unidad de ejecución discontinua U.E. 3 que se propone al efecto y que viene explicada igualmente en el apartado de Unidades de Ejecución.

La superficie total del Jardín del Castillo de la Atalaya (J.L. 1) es de 14.797,05 m².

2.2.- Jardines de la Sierra de la Villa – Bajo y Alto –

La zona que hoy se propone como Jardín de la Sierra de la Villa, en la delimitación del actual P.G.O.U. se encuentra fuera del ámbito de calificación como suelo urbano.

Nuestra propuesta como jardín se basa en los siguientes criterios:

- a) El ámbito del Plan Especial por consiguiente del P.G.O.U., se amplía y recoge los lindes del citado Jardín.
- b) La realización del nuevo vial perimetral supone la mejora evidente de accesibilidad tanto a la zona norte del Casco, como al resto de la ciudad, pero al mismo tiempo implica la necesaria urbanización de una zona hasta el

momento totalmente virgen y que deberá ser tratada con una gran exquisitez a la hora de su integración en el entorno y de minimizar el impacto ambiental que este nuevo vial pudiera suponer.

c) La zona propuesta tiene una orientación y vistas excelente sobre el Casco Histórico y el resto de la ciudad con grandes posibilidades de recorrer mediante sendas y miradores.

La superficie total de los dos Jardines de la Sierra de la Villa es:

Jardín de la Sierra de la Villa Alto (J.L. 2).	14.397,75 m ² .
Jardín de la Sierra de la Villa Bajo (JL. 3).	<u>5.208'90 m²</u>
Total Jardines de la Sierra de la Villa.	19.606,65 m².

En estos 19.606,65 m². se incluyen 5.132'99 m². pertenecientes al Parque Público, hasta hoy fuera del Suelo Urbano, para su integración dentro del Ámbito del Plan Especial, consiguiendo una regularización de los límites y espacios del citado Plan Especial y su posterior urbanización.

A modo de resumen, la superficie de los Jardines (JL) es la siguiente:

Jardines existentes a reurbanizar.	14.797,05 m ² .
Jardines de Nueva Creación.	<u>19.606,85 m²</u> .
Total Jardines (JL).	34.403,90 m².

3.4.6.- LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

A modo de introducción, los Planes Especiales delimitan dentro de cada uno de los territorios, ámbitos de aplicación de ordenanzas pormenorizadas. Estos subámbitos (clasificados como ZONAS – Áreas de calificación urbanística), permiten la particularización de las citadas normas reglamentarias.

La delimitación de UNIDADES DE EJECUCIÓN dentro del ámbito del Plan Especial, se intuye como una auténtica necesidad que sirva de proceso de validación patrimonial del planeamiento. Tal validación llevará aparejada la necesaria intervención de la OFICINA DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA del Plan que más adelante definiremos que haga efectivas las actuaciones programadas.

Al respecto, dentro de los criterios legales establecidos en la L.U.V. en su artículo 36 dice que la ordenación pormenorizada, incluye todas las determinaciones que de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial que se refieren.

Con carácter pormenorizado, pasamos a detallar la sistemática utilizada por el equipo redactor para la propia delimitación del plan en un total de TRES UNIDADES DE EJECUCIÓN. Art. 58, 1 y 4 *Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o una de sus fases. Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.....*

“Al configurar las Unidades de Ejecución se procurará una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras y se fomentará su desarrollo por iniciativas urbanizadoras de diferentes dimensiones”.

3.4.6.1.- UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 1.-

El número 1 no implica orden en cuanto a la posibilidad de intervención, simplemente el hecho de estar más próxima al vial perimetral que ha condicionado en gran manera el diseño de esta unidad, es el que ha definido dicha numeración. Aunque las Unidades de Ejecución 1 y 2 podrían haber formado una nueva Unidad se han separado en dos para facilitar su desarrollo, incorporando en cada una de ellas suelo residencial, suelo para equipamientos y zonas verdes de nueva creación.

Al Sur aparecen el equipamiento y la principal zona verde, el diseño de ambos ha venido condicionado por la aparición sobre el vial perimetral de una rotonda para resolver la circulación vehicular en su llegada a la zona alta del Casco, así como la continuación del mismo hacia la zona alta de la ciudad.

El vial llamado cuesta de los gitanos se encarga de unir las dos zonas Norte y Sur, proponiendo su ampliación de forma que permita la salida de los vehículos que lleguen a la explanada de la zona norte.

El equipamiento Educativo-Deportivo que se propone, preferentemente de carácter comarcal, provincial e incluso autonómico, se estima prioritario porque su obtención llevará consigo el reclamo de la juventud así como la creación de nuevos servicios alrededor de este equipamiento y la consolidación residencial.

Se prevén como posibles equipamientos: Escuela de Artes y Oficios, Extensión de la Universidad, Centro de Formación Ocupacional, Escuela de Hostelería, etc.

La citada Unidad de Ejecución se encuentra colindante con la Unidad de Ejecución número 2 – también actuación prioritaria del Plan Especial. Tiene una superficie de **6.908,70 m²**. y atiende a las siguientes características :

En la zona norte, se mantiene el status edificatorio existente, destacando en la llamada segunda manzana la rehabilitación de las Casas-Cuevas declaradas de Protección Integral por su evidente interés arquitectónico-ambiental, y ser el último exponente de este tipo de arquitectura.

La manzana residencial en forma de V, respeta sustancialmente la edificación allí consolidada, con una zona de reordenación de la manzana en lo que se refiere a una serie de modificaciones en las alineaciones, ya que lo que se persigue con esta modificación es el resultado de unos fondos lógicos de edificación, la integración de un área de juego-zona verde en la propia manzana y la ampliación de la "Cuesta de los gitanos".

Igual ocurre con la siguiente manzana residencial que también respeta la edificación allí consolidada. Se propone en ambas manzanas una planta cambra, en las zonas más bajas que por las fuertes pendientes, permitirá enrasar con las dos plantas de las zonas más altas y la cambra en la zona más alta llegando al aparcamiento del vial, ya que no molesta a las visuales. Todo ello para permitir concentrar la edificabilidad que se sustrae tras la creación del equipamiento y zonas verdes.

La morfología de esta Unidad de Ejecución viene condicionada al este por el vial y la rotonda y al Oeste por la Unidad de Ejecución 2 y la propia estructura irregular del Casco-Histórico

CUADRO RESUMEN ESTANDARES URBANISTICOS U.E. 1.

CONCEPTO	SUPERFICIE M 2	PORCENTAJE
EQUIPAMIENTO ED	380'94 m ² .	5'51 %
EQUIPAMIENTO RD	380'94 m ² .	5'51 %
RESIDENCIAL RES.	2.500,37 m ² .	36,20 %
AREA DE JUEGO – AL.	1.630,98 m ² .	25'62 %
APARCAMIENTO Bajo R.	380'94 m ² .	---
APARCAMIENTO Sup.	99'65 m ² .	1'45 %
PEATONAL	944,60 m ² .	13,67 %
VIALES	970,30 m ² .	14'04 %
SUPERFICIE U.E.	6.908,70 m².	100 %

PROPIEDAD MUNICIPAL	1.649,25 m²	23,88 %
----------------------------	-------------------------------	----------------

PROPIEDAD PRIVADA	2.332,38 m²	33,76 %
--------------------------	-------------------------------	----------------

CAMINOS PÚBLICOS	2.927,07 m²	42,36 %
-------------------------	-------------------------------	----------------

SUPERFICIE U.E.	6.908,70 m²	100 %
------------------------	-------------------------------	--------------

3.4.6.2.- UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 2.-

La Unidad de Ejecución 2 que abarca una superficie total de **2.104,10 m²**, atiende a las siguientes características: El ámbito físico de la actuación responde a un área que se desarrolla urbanísticamente entre los siglos XIX y XX, ya que no aparece ninguna edificación en el plano militar francés de primeros del Siglo XIX, pero la observamos ya consolidada en el plano de Figueras – Pacheco del año 1.916. Su crecimiento se produce para llenar un espacio vacío de la ciudad consolidada en la parte noreste entre el Cerro de San Cristóbal y la Sierra de la Villa. Este crecimiento se realiza de forma anárquica, con un trazado de calles y manzanas desestructurado y que responde a un proceso de ocupación de suelo posiblemente por parte de población inmigrante y de escasos recursos económicos.

En el diseño adoptado, por una parte, se han abstraído las invariantes estructurales de la trama original más próxima, ya que en esta zona como decíamos, la trama se encontraba totalmente desestructurada, o mejor dicho, no existía.

Así, se propone las nuevas manzanas a modo de rótulas que se concadenan entre sí y que se definen exteriormente por los viales que actualmente existen (Cuesta de los Gitanos – 2^a manzana), y por la línea de los muros existentes que definen el Jardín del Castillo de la Atalaya.

Del mismo modo, interiormente las manzanas quedan definidas por los propios edificios y por las plazas que se crean que como decía mantienen las invariantes de la trama original próxima, a saber, escala, accesos tangenciales, etc.

La propuesta actual pasa por el mantenimiento del uso residencial con la creación de nuevos equipamientos.

Junto al uso de residencial, destaca sobremanera el diseño de dos manzanas dedicadas a equipamiento público a las que confiamos un papel de generador de actividad capaz de servir de punta de lanza de la necesaria y urgente revitalización del casco histórico de VILLENA.

Se prevén como posibles Equipamientos: Centro de Participación Ciudadana, Oficina de Servicios Sociales, y cualquiera de los equipamientos educativos nombrados en la U.E.1, Escuela de Artes y Oficios, Escuela de Hostelería, Centro de formación ocupacional, etc.

En cuanto a la distribución de zonas verdes aparecen equilibradas respecto a la cirugía urbana propuesta. Una es existente y otra de nueva creación, alrededor de la cual se disponen las viviendas y los equipamientos. Junto al edificio de carácter educativo-cultural generado por el Plan Revita, se consolidará, tras su desarrollo un importante nodo de actividad para el Centro Histórico, regenerador y dinamizador del mismo. Por otro lado, en cuanto a su tamaño corresponden a las necesidades tanto de las manzanas residenciales como de los equipamientos públicos.

Es importante señalar que a través de la zona verde triangular en la zona norte, concretamente el área de juego nº 15, se va a producir la conexión con el Jardín del Castillo de la Atalaya consolidándose la comunicación entre la explanada de Llegada del Nuevo Vial, Plaza del Mirador, Jardín del Castillo, Plaza de Santa Bárbara y Plaza Mayor, por lo que se cuidará la resolución de esta conexión evitando las construcciones que fuera de ordenación se han podido producir en los últimos años.

Los viales se generan en base a una adecuado tráfico viario, casando los existentes de la segunda manzana y de un tramo de la Cuesta de los gitanos, con los de nueva creación que se proponen.

En los semisótanos de los edificios de equipamientos públicos y nueva plaza se prevé la construcción de un aparcamiento que junto al aparcamiento dispuesto en la U.E. 1 ayudarán a solucionar el complejo problema del debido estacionamiento de vehículos.

CUADRO RESUMEN ESTANDARES URBANISTICOS U.E. 2

CONCEPTO	SUPERFICIE M 2	PORCENTAJE
Equipamiento E.D.	574,88	27,32 %
Equipamiento T.D.	192'95	9,17 %
RESIDENCIAL – RES -	435,12	20,68 %
Área de juego – A.L.	645,97	30,70 %
Aparcamientos	(bajo rasante) 1.503'62	%
Peatonal	255,18	12,13 %
Viales	-	-
SUPERFICIE U.E.	2.104,10	100 %

PROPIEDAD MUNICIPAL	718,02	34,12 %
----------------------------	---------------	----------------

PROPIEDAD PRIVADA	394,70	18,76 %
--------------------------	---------------	----------------

CAMINOS PÚBLICOS	991,38	47,12 %
-------------------------	---------------	----------------

SUPERFICIE U.E.	2.104,10 m²	100 %
------------------------	-------------------------------	--------------

3.4.6.3.- UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 3.-

Las Unidades de Ejecución número 5 en el Plan Especial inicial, antes de la Modificación Puntual nº 2, se diseñaron con un carácter discontinuo, con un total de DIEZ ACTUACIONES AISLADAS, dirigidas a revitalizar el Casco-Histórico haciéndolo más habitable, mejorando las condiciones del ecosistema urbano. En definitiva creando ciudad.

La filosofía de la clasificación urbanística fue la de la obtención de sistemas locales – espacios libres –que sirvieran de lógica trama urbana y a su vez descongestión de una presente ordenación urbanística que peca de una notable insuficiencia de los citados espacios libres. De ahí que la búsqueda de un adecuado desarrollo sostenible fuera un objetivo básico en la programación de este Plan Especial.

Las distintas razones ya comentadas en la memoria justificativa de la Modificación Puntual Nº 2, lleva a seguir manteniendo determinadas zonas libres AL, situadas sobre propiedad municipal, y la eliminación de la totalidad de Unidades de Ejecución discontinuas, salvo la ahora llamada U.E 3.

La gestión urbanística de esta Unidad de Ejecución nº. 3 podrá ser tramitada a partir de cuatro procedimientos distintos:

1.- Expropiación forzosa.

En base al artículo 66.8 de la L.R.A.U. que dice *“Cuando el programa se desarrolle por gestión directa de la Administración, ésta puede optar por la expropiación forzosa, con pago en metálico...”*

Este camino solamente sería aconsejable en casos de extrema conveniencia, estando agotados los otros caminos.

2.- Por transacción inmobiliaria con los propietarios afectados.

El Ayuntamiento de Villena, ha venido realizando operaciones puntuales, dirigidas a conseguir objetivos determinados o ante la oferta de ciertos propietarios con el objetivo

de ir consiguiendo suelo y en definitiva Patrimonio Municipal. Esta fórmula es perfectamente válida, dirigiendo los esfuerzos de compra hacia esta zona afectada por la Unidad de Ejecución.

3.- Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

Las T.A.U.s. como convenios urbanísticos dimanantes entre el M.I. Ayuntamiento de Villena y los propietarios afectados.

4.- Por permuta con otras propiedades municipales.

Transferencias de aprovechamiento.

1.- Los propietarios de una finca pueden transferir su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos son adquiridos en virtud de aquella transferencia, que legitimará la posterior edificación de los mismos.

2.- La transferencia de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas.

Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

3.- La validez de toda transferencia exige la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el excedente de aprovechamiento que es objeto de adquisición con la transferencia. No obsta para la validez de la transferencia ni el destino urbanístico -público o privado- de la finca cedida, ni su clasificación -como suelo urbano o urbanizable-, ni el hecho de que las fincas afectadas estén ubicadas en distintas áreas de reparto, pero el Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de transferencias inadecuadas para el desarrollo del Plan....

5.- Las reparcelaciones voluntarias -concertadas entre los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias- se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los números anteriores. Su aprobación puede surtir todos los efectos previstos en el artículo 69.3.

De igual modo, el aprovechamiento objetivo total referido en el número anterior podrá calcularse estimativamente, aplicando al suelo con aprovechamiento lucrativo un índice o varios de edificabilidad unitaria que sean los típicos de las parcelas de la zona o los correspondientes a las más representativas, *teniendo en consideración preferente el aprovechamiento objetivo de las construcciones de mayor antigüedad e interés histórico* y las posibilidades de edificación sobre los terrenos pendientes de consolidación.

En definitiva, la obtención de los espacios libres que dimanen de las Unidad de Ejecución 3, podría venir refrendada por la utilización del mecanismo de las T.A.U.s. que podrían ser aplicadas:

- En las manzanas de carácter Residencial que fueran de titularidad Municipal en el ámbito de otras Unidades de Ejecución del Plan Especial, la U.E. 1, U.E. 2,. Esta posibilidad dada la necesidad de suelo para la promoción de vivienda pública y cooperativas, así como la atención a la reparcelación de las propiedades que le son intrínsecas, sería poco realizable.
- En otros suelos del Término Municipal, fuera del Plan Especial bien al amparo del actual P.G.O.U. o bien lo que estimamos sería más conveniente en el desarrollo de la revisión del P.G.O.M. que previsiblemente pudiera tener lugar en breve plazo. Estas dos últimas opciones son las que consideramos más viables.

La Unidad de Ejecución nº 3 – Espacios libres, al igual que la U.E.1 y la U.E. 2 se Podrán subdividir y desarrollar en más de una fase para poder facilitar la consecución del objetivo último.

U.E.3.- En los últimos años se ha venido actuando en los alrededores del castillo, con la finalidad de ir acondicionando el entorno del monumento – equipamiento del Castillo de la Atalaya, sin duda el más representativo, del Casco-Histórico y obligado referente para cualquier visitante de la ciudad así como para la memoria colectiva del pueblo de Villena. Estas actuaciones se han centrado por una parte en el saneamiento de las distintas zonas, previa compra de diversas casas, casas nuevas y cuevas que han ido siendo derribadas y limpiado el lugar de escombros, y por otra realizando una serie de muros de mampostería de piedra y caminos que permitan un recorrido alrededor del Castillo, creándose en la zona sur del mismo una importante plaza, la plaza del Castillo, que se ha convertido en un espacio acogedor con impresionantes vistas sobre la ciudad de Villena.

Este tratamiento se vio interrumpido en la zona Norte. Esta zona se encontraba muy degradada. Recientemente se ha actuado puntualmente, precisando todavía de una decidida intervención que complete lo que hemos llamado El Jardín del Castillo de la Atalaya.

Dos son los objetivos de esta Unidad de Ejecución:

1º.- La urbanización de esta parte del Jardín de la Atalaya que llamaremos

“Plaza del Mirador” con lo que se conseguiría:

- Consolidar esta zona como el Umbral Norte o puerta al Jardín del Castillo.
- Convertirlo en nexo de unión y acceso a través de la plaza triangular con la zona de los nuevos equipamientos, así como con la explanada de acceso del Nuevo Vial al Casco Histórico completando así el llamado eje transversal Plaza Mayor – U.E.1.
- Crear en la zona alta un mirador con vistas excepcionales sobre el Castillo, el Rabal y el Valle del Vinalopó, que actualmente se utiliza así por visitantes aunque en unas condiciones deplorables.
- Crear en la zona baja una plaza de características similares a la anteriormente descrita de la plaza del Castillo.

2º.- La consecución de un Nuevo Equipamiento con una doble finalidad:

- Conseguir un edificio con un uso relacionados con el Jardín y los propios del Castillo.
- Conseguir un edificio de gran interés tipológico dentro de los de su categoría de casa-cueva, escaso exponente de unos edificios que por desgracia se han ido derribando y que se pretende rehabilitar poniendo énfasis en la parte de las cuevas que posee y que deben prevalecer como muestra de una tipología de gran interés.

La superficie de ésta Unidad de Actuación discontinua es de **1.479,15 m²**.

CUADRO RESUMEN ESTANDARES URBANISTICOS U.E. 3.

CONCEPTO	SUPERFICIE M 2	<u>PORCENTAJE</u>
EQUIPAMIENTO ED	87,77	4'82 %
Jardín – J.L.	1.391,38	73'49 %
Viario Peatonal		
SUPERFICIE U.E.	1.479,15	100 %

PROPIEDAD MUNICIPAL	-	-
---------------------	---	---

PROPIEDAD PRIVADA	274,15	18,53 %
-------------------	--------	---------

CAMINOS PÚBLICOS	1.205,00	81,47%
------------------	----------	--------

SUPERFICIE U.E.	1.479,15	100 %
------------------------	-----------------	--------------

3.4.6.4.- RETOQUES DE ALINEACIONES Y EDIFICIOS CATALOGADOS.

Especial atención se merecen los Edificios Catalogados y los retoques de Alineaciones, que sin llegar a marcarlas como Unidades de Ejecución discontinuas, se pretende desde este Plan Especial proponer unas orientaciones tendentes a facilitar tanto los pequeños retoques de determinadas alineaciones, como la presentación de todo un legado patrimonial, que queremos no suponga una losa para los propietarios de dichos inmuebles catalogados, ofreciendo alternativas basadas en la existencia del mecanismo legal de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, las TAU_s.

A.- Pequeños retoques de Alineaciones.

Los propietarios afectados por pequeños retoques de Alineaciones para mejora de la trama, podrán compensar la pérdida de edificabilidad motivada por ese ajuste de Alineación, bien con el importe de la Licencia Urbanística o con otro tipo de compensación que el M.I. Ayuntamiento determine.

B.- Edificaciones Catalogadas por el Planeamiento Urbanístico.

El tema de los edificios catalogados es uno de los asuntos pendientes en los desarrollos de los planeamientos de las grandes y pequeñas ciudades. Ello es debido a que el propietario de un edificio catalogado está obligado a conservarlo, cuidarlo y mantenerlo, y el propietario del solar colindante puede venderlo a un precio de mercado. Es por ello tradicional el considerar la catalogación de un solar como una carga y una desgracia que cae sobre su propietario.

A pesar de que la filosofía angular de la Ley del Suelo actual y de todas las anteriores, ha sido y es, el reparto justo de beneficios y cargas entre los propietarios, ello es posible en todos los solares, incluso en zonas verdes y equipamientos, pero nunca en los solares con edificios catalogados.

Si este país contara con muy pocos recintos histórico-artísticos, sería lógico que a través de subvenciones del Estado, de las Autonomías o Municipales, se pudiera compensar dicha injusticia, pero la cantidad de recintos histórico-artísticos no sólo en las grandes ciudades, sino también en muchísimos pueblos, hace inviable el que existan fondos para paliar tan gran injusticia.

La Ley Urbanística Valenciana permite que a través del planeamiento, y en su caso, a través de los Programas de Actuación Integrada, se pueda modificar aquél para hacer viable las actuaciones. Es evidente que la Ley Valenciana permite, por una parte, la definición de Áreas de Reparto y el cálculo correspondiente del Aprovechamiento Tipo de dichas Áreas de Reparto, y por otra, permite las transferencias del Aprovechamiento urbanístico, no sólo entre solares de la misma clase de suelo, sino entre terrenos de distinta clasificación, como es el urbano y el urbanizable. Es decir, la Ley Valenciana permitiría que cada edificio catalogado de una zona histórica, por ejemplo, de dos alturas, inmerso en una zona donde se permiten tres plantas, formara un Área de Reparto con un solar de las mismas características de Suelo Urbano o Urbanizable, donde se permitiera por ejemplo, ocho alturas, de tal forma que en este caso el propietario del edificio catalogado tendría, sin aplicar coeficientes, derecho a compensarse la planta que no puede construir, obteniendo, ahora sí, un reparto justo de beneficios y cargas.,

Los solares sobre los que existen edificios catalogados, deberían de recibir su compensación sólo y exclusivamente cuando se ejecutara la rehabilitación del edificio catalogado con arreglo a su grado de protección. El hacerlo creando Áreas de Reparto de solares dos a dos de las mismas características de superficie, unos catalogados y otros no, no puede obligar a que no se edifique el edificio que no está catalogado, hasta que se rehabilite el edificio catalogado, por lo que en este caso, sería necesario hacer una bolsa que debería administrar el Ayuntamiento, por la que el edificio sin catalogar compense al edificio catalogado en dinero, que quedaría en depósito municipal mientras el edificio catalogado no efectúe la rehabilitación. Con ello, se obligaría siempre a una Reparcelación económica.

Los comentarios y propuestas que se vierten en este apartado pretenden dar unas pautas que ayuden a solucionar un problema pendiente no solo en el Casco-Histórico de Villena sino en la mayoría de Centros Históricos.

Podemos distinguir, no obstante entre los distintos tipos de protección. Es evidente que en cualquiera de los casos, sería solución la compra por parte del M.I. Ayuntamiento de Villena u otro organismo público de los inmuebles protegidos en especial los que tienen protección Integral, y sobre todo los que además están clasificados como de Equipamiento Público; no cabe duda que es muy difícil atender a todas las necesidades del Casco por lo que se deben plantear otras opciones como las T.a.u.s. anunciadas.

Los edificios catalogados con Protección Parcial podríamos distinguir aquellos que se encuentren en buen estado y sean susceptibles de rehabilitación, que serían igualmente susceptibles de T.a.u.s., o de las ayudas que anualmente los presupuesto del M.I. Ayuntamiento pudieran establecer, y por otra parte aquellos edificios con Protección Parcial en estado de ruina, para los que según el apartado Bd del Catálogo, se ha establecido en determinadas condiciones, la posibilidad de consolidar determinados derechos edificatorios.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Ayuntamiento podrá establecer:

1. Transferencia de Aprovechamiento a alguno de los suelos que con capacidad edificatoria obtenga el M.I. Ayuntamiento en alguna de las U. Ejecución planteadas en este Plan Especial.
Dada la necesidad de suelo para la promoción de Vivienda pública, vemos esta posibilidad lejana y poco realizable.
2. Transferencia de Aprovechamiento a alguno de los suelos actualmente en desarrollo o que queden por desarrollar, en el ámbito del P.G.O.U.V.
3. Transferencia de Aprovechamiento y vinculación de los edificios catalogados que presenten la problemática antes descrita, a la calificación y desarrollo de determinados suelos en la próxima revisión del P.G.O.U.
4. Consignación económica establecida-anualmente para compensar las posibles consumaciones de rehabilitación sobre edificios protegidos, que renuncien a su potencial exceso de aprovechamiento.

Todo lo hasta aquí expuesto no viene sino a ser la conclusión que a este respecto se deriva de la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo en la máxima de *"La compensación, principio informador de rango constitucional"*. Efectivamente, en materia de compensación urbanística, la STS, Sala 4.^a de lo Contencioso-Administrativo, de 2 de noviembre de 1982, en su noveno considerando estableció, con relación al principio del reparto equitativo de beneficios y cargas, que estamos ante "uno de los principales (principios) del moderno Derecho Urbanístico, exaltado al rango de principio general en nuestra Constitución, con carácter jurídico general en su art. 14".

Con carácter más general y con respecto a la ejecución de instrumentos de planeamiento, la STS, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 22 de febrero de 1999 señaló que *"el principio de igualdad, proclamado por el artículo 1.1 de la Constitución como valor esencial del ordenamiento jurídico y así expresado en su artículo 14, determina como necesaria consecuencia impeditiva de la desigualdad derivada del planeamiento, que la misma quede justificada en el momento del planeamiento y compensada, a través del igualitario reparto de beneficios y cargas, en el momento de su ejecución"* (pronunciamiento acogido, entre otras en Sentencias del TS de fechas 21 de junio de 2001 y 29 de octubre de 1996).

Por tanto, entiende nuestro alto Tribunal que el principio del reparto equitativo de beneficios y cargas derivados del planeamiento encuentra cobertura constitucional en el principio general de igualdad del art. 14 CE (y por extensión, según entendemos, la compensación como principio informador de toda planificación u ordenación territorial).

Dado que la actividad planificadora es indiscutiblemente de naturaleza administrativa por ser competencia pública la aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento u ordenación territorial y que también la ejecución de los planes participa de esa naturaleza pública (particularmente en los sistemas que hemos venido denominando como concurrenciales, pero también en aquellos sistemas en los que la tarea urbanizadora es encomendada a la iniciativa privada, como ocurre en el sistema de compensación, si bien en este caso la participación pública queda reducida a un mero deber de tutela administrativa), la Administración debe ser escrupulosamente respetuosa en la aludida protección del principio de igualdad, mediante el respeto a la compensación como principio.

3.4.7.- CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES DEL PLAN ESPECIAL. -

SUPERFICIE TOTAL P.E. = 207.033,90 m ² .						
CONCEPTO	CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²).	SUPERFICIE (m ²).	PORCENTAJE		
RV -	TOTAL RED VIARIA	52.359,14	48.890,49	23,61 %	23,61 %	RED VIARIA
AV -	APARCAMIENTO en Superficie APARCAMIENTO Subterráneo	707'28 * 3.468,65				
ED -	E. EDUCATIVO CULTURAL	7.125,07	17.550'53	3'44 % 0'91 % 0'54 % 0'97 % 3'14 %	9,00 %	EQUIPAMIENTOS
RD -	E. DEPORTIVO RECREATIVO	1.880,42				
TD -	E. ASISTENCIAL	1.120'90				
ID -	E. INF – Servicio Urbano	2.018,30				
AD -	E. ADMINISTRATIVO	6.501,50				
AL -	Z.V. AREAS DE JUEGO	12.603,65	47.160,60	6,09 % 16,69 % -----	22'78 %	ZONAS VERDES
JL -	Z.V. JARDINES	34.556,95				
QL -	Z.V. PARQUES	-----				
T	TERCIARIO	553,80	553,80	0,27 %	0,27%	T
Total Red Secundaria.....			113.601,62	54,87 %	54,87 %	
Total Suelo Residencial.....			92.878,48	44,86 %	44,86 %	
Sup. Total Plan Especial.....			207.033,90	100 %	100 %	

* El aparcamiento subterráneo no se encuentra contabilizado.

Villena, Julio de 2.013

Por el Equipo Redactor

ESTUDIO DE ARQUITECTURA VILLENA S.L.P.

El Arquitecto:

Fdo.:
JOSE MIGUEL ESQUEMBRE MENOR.



TOMO II.

3.- DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

3.1.- Áreas Morfológicas.	Pag. 1
3.2.- Programa de Objetivos Definitivos.	Pag. 3
3.2.1.- Introducción.	Pag. 3
3.2.2.- Objetivos Generales Urbanísticos.	Pag. 6
3.2.3.- Objetivos Generales Arquitectónicos.	Pag. 13
3.3.- Formulación de Propuestas de Ordenación.	Pag. 17
3.3.1.- Alineaciones y Mejoras del Viario.	Pag. 17
3.3.2.- Remodelaciones Urbanas.	Pag. 19
3.4.- Ordenación Pormenorizada.	Pag. 30
3.4.1.- Delimitación y Zonificación.	Pag. 30
3.4.2.- Alineaciones y Alturas de la Edificación.	Pag. 35
3.4.3.- Red Secundaria. Red Viaria.	Pag. 36
3.4.4.- Red Secundaria. Equipamientos.	Pag. 46
3.4.5.- Red Secundaria. Zonas Verdes.	Pag. 59
3.4.6.- Las Unidades de Ejecución.	Pag. 68
3.4.6.1.- Unidad de Ejecución nº 1	Pag. 69
3.4.6.2.- Unidad de Ejecución nº 2	Pag. 72
3.4.6.3.- Unidad de Ejecución nº 3	Pag. 75
3.4.6.4.- Retoques de Alineaciones y Edificios Catalogados	Pag. 80
3.4.7.- Cuadro General de Superficies del Plan Especial	Pag. 84

