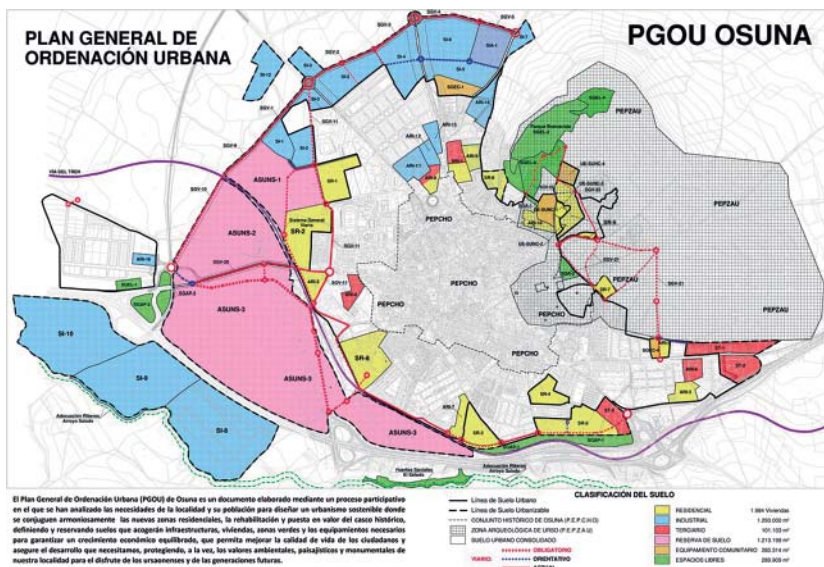


CUADERNOS DE LOS AMIGOS DE LOS MUSEOS DE OSUNA

Osuna. Diciembre 2015, n.º 17

~ SEPARATA ~



EVALUACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, EN RELACIÓN CON LA CONSERVACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA

Por

MIGUEL RANGEL PINEDA

Arquitecto urbanista



El pasado 3 de marzo de 2015, en un pleno extraordinario, fue aprobado por unanimidad el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Osuna. Un plan mucho más contenido que su predecesor, aprobado inicialmente en enero de 2007, que reclasificaba

grandes bolsas de suelo destinadas a usos residenciales, industriales y terciarios, pero que nunca llegó a entrar en vigor, puesto que veinte días antes de su aprobación también fue aprobado el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que prohibía crecimientos urbanos que supusieran incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, o crecimientos que supusieran incrementos de población superiores al 30% en 8 años. Ambas condiciones se incumplían en ese primer Plan General de Ordenación Urbana de Osuna, por lo que tuvo que ser desestimado.

En nuevo Plan General viene marcado por la recalificación de 585000 metros cuadrados para permitir la construcción de 1960 nuevas viviendas. 760 en el actual casco urbano y 1200 en los nuevos suelos urbanizables, todos interiores al trazado de las vías ferroviarias.

Este plan se enfrenta, con mayor o menor acierto, a determinadas carencias o problemas que presenta la trama urbana de Osuna como consecuencia de haber ido creciendo, a lo largo de los últimos 30 años, mediante modificaciones puntuales de las antiguas Normas Subsidiarias de Planeamiento, vigentes desde el 19 de marzo de 1985.

La nueva ordenación urbana trata de potenciar la circulación periférica del actual núcleo urbano, mediante una serie de viales estructurales que deben permitir descargar la circulación del centro histórico y mejorar las posibilidades de acceso e interconexión en distintas áreas que presentan un gran déficit de las mismas, tales como: La Farfana Alta, Cantera Luisa, José Menacho o La Cañada, por el noreste, o la Mohedana, Molinos Nuevos, Huerto de los Padres, Las Autonomías y la Pinonera, por el suroeste. Aunque probablemente se quede corto, al enfrentar este mismo problema, en áreas ubicadas al norte del núcleo urbano, puesto que no ofrece soluciones para La Peñuela, Juan de Mesa, Los Lirios o el nuevo SR-16, algo que se podría haber solucionado con un viario que conectase el final de la calle Alcalá con la carretera de El Rubio, pasando entre el SR-6 y la ampliación del parque de Las Canteras (SGEL-4), por la espalda del polígono industrial del Palomar.

Se ofrecen suelos a la Universidad de Osuna para un posible crecimiento en el futuro, y se trata de paliar la falta de equipamientos públicos existentes en todo el sector sur del núcleo urbano, aunque en ambos casos, las soluciones propuestas en el plan, podían haber sido más ambiciosas. Todos los grandes equipamientos públicos del municipio, educativos y deportivos se encuentran al noroeste, junto al parque de San Arcadio, por lo que se ha perdido una buena oportunidad

para proponer una gran bolsa de suelo destinada a equipamientos públicos adscritos a los Sistemas Generales en unos suelos idóneos para ello, como son los del SR-4, situados precisamente al sur del núcleo urbano y donde se podría haber propuesto la construcción del segundo polideportivo de Osuna, un colegio de educación infantil y primaria y un parque de unas dimensiones próximas al de San Arcadio.

Resultan muy interesantes algunos de los pasos que se han dado a nivel normativo y que pueden suponer un gran avance para la conservación, regeneración y revitalización del Conjunto Histórico Artístico Declarado (CHO), que se corresponde con la expansión urbana surgida hasta finales del siglo XVIII, conformadora básica de la ciudad histórica, y su extensión hasta el presente siglo, cuyos límites se fijan en el Plano de Ordenación n.º OC-2 «Zonificación y Dotaciones».

Aparece una nueva subzona en el CHO, respecto a las actualmente existentes en el planeamiento en vigor. Se trata de la I.V Terciaria y se corresponde a una pequeña área al norte, junto a la plaza de toros, afectando a la antigua fábrica de Pedro Bautista. En tanto no se redacte el Plan Especial de Protección, remite a lo dispuesto por la Comisión de Patrimonio, pero parece importante reconocer la singularidad de este lugar, con la esperanza de que las edificaciones más valiosas, aparezcan recogidas en el nuevo Catálogo de Edificaciones Protegidas del CHO.

Por lo tanto, el CHO queda subdividido de la siguiente manera:

- Subzona I.I.: Eje Comercial. Calles: Capitán, San Agustín, Asistente Arjona, plaza Mayor, Carrera, Pza. Cervantes, Alfonso XII, Bonifacio Obispo, Espartero.
- Subzona I.II.: Colegiata y universidad.
- Subzona I.III.: Interior Sevilla-Cristo-San Pedro.
- Subzona I.IV.: Alfonso XII.
- Subzona I.V.: Terciaria.

El plan establece que, sobre las áreas de suelo urbano definidas como «Conjunto Histórico Artístico Declarado», se redactará un PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE OSUNA, de las siguientes características:

Ámbito: *Los suelos integrantes del CHO, pudiendo ampliarse su delimitación para incluir elementos o zonas aislados de interés desde el punto de vista de la conservación patrimonial, o desde el de la necesidad de rehabilitación.*

Ojetivos: *Se propone la formulación de un nuevo soporte de planeamiento más allá del carácter controlador de este Plan General y su Catálogo, que deberá establecer políticas de intervención y gestión municipal, destinadas a financiar las operaciones de conservación, rehabilitación y remodelación. Contenido, al menos, los siguientes objetivos:*

- *Actuaciones urbanizadoras tendentes a revitalizar plazas, espacios y elementos urbanos significativos del conjunto, tales como: renovación de pavimentos, potenciación de la escena urbana con recursos como el arbolado, peatonalizaciones, actuaciones sobre los bordes, etc. Tendentes a reafirmar la condición de zona histórica.*
- *Actuaciones sobre las edificaciones del actual tejido urbano encaminadas a su mejora integral. Como renovación de las condiciones de habitabilidad e higiene en las diversas permanencias tipológicas del importante caserío residencial popular, unifamiliar y plurifamiliar. Mediante políticas municipales de rehabilitación de fachadas y de forma análoga de los patios, potenciando su uso y restauración tanto en la edificación popular, como en la singular de mayor valor patrimonial.*
- *Actuaciones concretas de carácter fiscal para hacer poco atractivo, y «no deseable», el mantenimiento de viviendas vacías como estrategia de conservación de la población actual, freno de las sustituciones indiscriminadas y el abandono de inmuebles. Dando facilidades a la propiedad privada para la conservación de la edificación catalogada y las obras en este sentido.*
- *Actuaciones de rescate, en la medida de lo posible, de inmuebles catalogados para su uso como equipamientos asistenciales y culturales.*
- *Actuaciones destinadas a la promoción de los valores patrimoniales del conjunto, el fomento de la actividad turística y hotelera y su idoneidad como lugar de reunión y certámenes.*
- *Actuaciones dirigidas al fomento de la participación ciudadana en la reflexión y manipulación de los objetivos expuestos, para que no sean exclusivamente interpretados exclusivamente por políticos y profesionales.*

Es muy importante desarrollar y alcanzar estos objetivos, no sólo a nivel normativo, sino político. Donde debe existir un compromiso

claro e inequívoco por parte de la Administración local, que se traduzcas en ayudas fiscales, facilidades para hacer atractiva la rehabilitación y conservación del caserío, principalmente residencial, que aún se conserva en el CHO e impulsar la redacción y aprobación de los preceptivos planes especiales de protección del centro histórico de Osuna y de la ciudad romana de Urso.

Una vez expresados los objetivos generales a alcanzar, el Plan General desarrolla unas ordenanzas particulares que, en líneas generales, parecen coherentes con los objetivos planteados. Si bien, en algunas cuestiones se podría haber sido más flexible, a los efectos de poder facilitar la rehabilitación y conservación del mayor número posible de inmuebles.

Las mayores innovaciones que se proponen, al objeto de hacer atractivas las rehabilitaciones, con respecto a las sustituciones, aparecen en los artículos que definen las tipologías y los patios permitidos en el CHO. Artículos III.14, III.15 y III.16.

Artículo III.14 Patios interiores

*Se consideran patios interiores a los huecos de todos los patios vi-
videros, es decir, aquellos patios a los que dan huecos de estancias,
excepto retretes, escaleras, baños y pasillos, tendrán luces rectas, con
un mínimo de tres metros. Los patios de luz y ventilación admitirán la
inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 3 metros. **En
casos justificados, se permitirán variaciones del 10% en este límite.***

La flexibilidad normativa es muy importante en los centros históri-
cos, por lo que la introducción de una tolerancia de un 10%, respecto a
las posibles medidas de los patios interiores, podría ayudar a rescatar
alguna vivienda antigua cuyos patios no cumplan con la medida inicial
de 3 metros.

Artículo III.15 Patios de manzana

- *El patio de manzana es aquél que, reuniendo las condicio-
nes establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, permite
que las viviendas que den fachada al mismo no sean consideradas
como vivienda interior. Estará comunicado con la vía pública a
través de un pasaje.*
- *El patio de manzana será único por parcela, salvo que ésta dé
fachada a dos calles, en cuyo caso se consideran las dos fachadas*

a efectos de posibilitar otro patio. Estará libre de edificación en planta baja, ocupable sólo en sótano.

- La superficie mínima del patio de manzana será de 28 m² por cada módulo o parcela, excepto en los edificios con tipología baja más dos en los que la superficie mínima del patio de manzana será de 28 m² por cada 100 m² edificables. En ambos casos, se descontarán las superficies, módulos o parcelas que den fachada a vía pública. Los patios de luces no computarán en esta superficie mínima.

- La distancia mínima entre paramentos enfrentados (considerándose luces rectas) será de 10 metros en todos los casos.

- Se deberá cubrir con edificación más del 50% del perímetro del patio de manzana.

- Se procurará hacer coincidir los patios de luces que se proyecten con los existentes medianeros.

- El pasaje interior, computable a efectos de superficie de patio de manzana, tendrá una longitud entre 6 y 30 metros, con un ancho mínimo de 3 metros. Será peatonal salvo la excepción prevista en el apartado siguiente.

- La entrada a la cochera deberá ser independiente del pasaje, salvo casos excepcionales de conservación de fachadas preexistentes protegidas u otros casos debidamente justificados.

- **Los patios existentes de edificios del Conjunto Histórico podrían computar como patio de manzana si tienen un tamaño mínimo en el que pueda inscribirse un círculo de 4 metros, si se actúa por rehabilitación debiendo tramitarse un Estudio de Detalle en este caso.**

- Las actuaciones con patios de manzana se consideran actuaciones edificatorias, estando definidos sus parámetros urbanísticos con el patio de manzana y la parcela mínima. No será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle en general, salvo lo dispuesto en el apartado anterior.

- En las actuaciones iguales o superiores a seis viviendas se deberá prever obligatoriamente una plaza de garaje por vivienda, en sótano.

El artículo III.15, junto con el siguiente, representan un cambio normativo sustancial. Por primera vez se reconoce la posibilidad de que, sin modificarlos, los actuales patios existentes en las edificaciones del

centro histórico de Osuna, puedan ser considerados como patios de manzana o patios a los que pueden dar viviendas sin ser consideradas interiores. Lo que abre las puertas a la posibilidad de transformar en plurifamiliares las grandes viviendas unifamiliares que existen en el CHO y que, ya sea por su gran tamaño, o por la gran cantidad de recursos económicos que una sola familia necesitaría para acometer el mantenimiento y la conservación, son incompatibles con las actuales formas de vida.

Artículo III.16 Tipología

En el suelo de uso residencial, la tipología edificatoria es la edificación en línea definida en el artículo II.7, cumpliéndose las siguientes condiciones:

La edificación ocupa toda o parte de la parcela, disponiendo de patios interiores con fines de iluminación o ventilación.

En caso de no estar ocupada toda la parcela, el fondo podrá destinarse a patio para almacenamiento, jardín familiar o análogo.

En el caso de equipamientos, así señalados en el plano de ordenación n.º OC-2y3 «Zonificación y dotaciones», la tipología y la edificabilidad es la que se deduce de aplicarles las de la manzana residencial en que están incluidas.

Variantes tipológicas admitidas

Las señaladas en el artículo II.7 con las siguientes particularidades para el Casco Histórico:

Las variantes tipológicas permitidas en esta Zona de Ordenación I son las siguientes:

	PATIO DE MANZANA	VÍA PÚBLICA
UNIFAMILIAR	NO	SI
BIFAMILIAR	NO	SI
PLURIFAMILIAR EN HILERA	SI	SI
DOS VIVIENDAS DÚPLEX POR PARCELA	SI	SI
CUATRO VIVIENDAS, DOS POR PLANTA, POR PARCELA	SI	SI
PLURIFAMILIAR	NO (*)	NO (*)

(*) Excepto edificios catalogados y Subzonas I.I y I.IV

Como se aprecia en la tabla anterior, se permiten viviendas plurifamiliares en las subzonas I.I y I.IV del CHO, algo que ya era posible, y

en los edificios catalogados. Esta es la gran aportación normativa del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Osuna.

Se entiende que en las actuaciones de rehabilitación en las que los patios existentes sean considerados patios de manzana, sus conexiones con las vías públicas se harán por los zaguanes o pasajes existentes en las viviendas tradicionales. En ningún caso abriendo nuevos pasajes que distorsionen las estructuras originales de las casas existentes o sus fachadas.

Aun valorando muy positivamente el gran paso adelante que se ha dado para la salvaguarda del caserío residencial que queda en Osuna, es importante incidir en algunos aspectos que se podrían haber introducido y que aún se pueden introducir con anterioridad a su aprobación definitiva, o cuando se redacte el futuro Plan Especial de Protección del CHO. Para que el mayor número posible de viviendas, se puedan beneficiar de estas ventajas normativas que las hacen atractivas para la rehabilitación. En concreto:

1. Admitir variaciones de hasta un 15%, respecto al ancho mínimo de 4 metros para los patios de manzana. Siempre que se justifique la imposibilidad de alcanzar tal dimensión, así como el incuestionable valor histórico o patrimonial de la edificación objeto de rehabilitación. En cualquier caso, para alcanzar tal consideración deberá tramitarse un Estudio de Detalle a fin de estudiar cada caso con particularidad y detenimiento.
2. Se podría permitir la concatenación de varios patios de manzana, algo que no permite el Plan General aprobado, puesto que la existencia de un patio central y otro trasero es bastante habitual en el caserío residencial de Osuna. Siempre que se cumplan las condiciones de evacuación establecidas en la legislación vigente.
3. En las actuaciones de más de seis viviendas, no se debería obligar a tener que prever una plaza de garaje por vivienda, en sótano. Siempre y cuando se justifique que es incompatible con los elementos patrimoniales a conservar en esa edificación. Ya sean estructurales, morfológicos o de composición de las fachadas.
4. Podría resultar de gran utilidad para favorecer los proyectos de rehabilitación, en actuaciones edificatorias residenciales que afecten a un determinado número de parcelas adyacentes, admitir la comunicación o servidumbres de paso entre ellas. Aunque se construyan las edificaciones que resulten ajustándose a los linderos oficialmente aprobados y se mantengan los accesos independientes.

Se podrían permitir también sótanos colectivos, siempre que sean compatibles con las estructuras a conservar.

5. En cuanto a la consideración de viviendas interiores, se podría admitir que no sean consideradas como tal, aquellas que posean al menos una estancia, excluidas cocinas y aseos, con luces a la calle o patio de manzana, con una longitud de paramento exterior no inferior a 3 metros. Pero admitiéndose variaciones no superiores al 30% de esa dimensión.

Otros aspectos importantes en los que se ha avanzado con la aprobación del nuevo Plan General, en relación con cambios normativos que hagan atractiva la rehabilitación, están relacionados con cuestiones relativas a los materiales utilizables en las fachadas de los edificios. En viviendas se permiten carpinterías de madera o de aluminio imitando la madera, de color oscuro, en ventanas y puertas, incluyendo las de cochera. Mientras que en los huecos de locales comerciales se permitirá el acero inoxidable y el aluminio lacado en colores oscuros.

La flexibilización y actualización de la norma, en cuanto a los materiales a utilizar y las condiciones estéticas de las edificaciones, siempre con la prudencia que merece un Conjunto Histórico Declarado como el de Osuna, harán más atractivas las rehabilitaciones e inversiones en los edificios del Centro.

Para finalizar, señalar los aspectos más significativos relativos al catálogo de elementos protegidos. Que se estructura de la siguiente manera:

I. BIENES PROTEGIDOS POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO. BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

a) Conjunto Histórico:

- a.1) Centro Histórico de Osuna.

b) Monumentos:

- b.1) Colegio Mayor de la Concepción de Nuestra Señora.
- b.2) Colegiata de Nuestra Señora de la Asunción.
- b.3) Muralla Urbana.
- b.4) Torre del Agua.
- b.5) Castillo Los Paredones.

II. CIUDAD ROMANA DE URSO.

III. EXTERIOR AL CONJUNTO HISTÓRICO Y CIUDAD ROMANA DE URSO.

Resulta reseñable el avance que se ha producido en la catalogación de elementos arquitectónicos fuera del conjunto histórico y de la ciudad romana de Urso. Se han catalogado 20 edificaciones de uso residencial-agrario, cortijos o haciendas, y de uso industrial agrario, molinos. Lo que debe ayudar a frenar la desaparición de esta parte tan importante del patrimonio etnológico de Osuna. También se ha hecho un buen trabajo en la recopilación de los bienes catalogados de naturaleza arqueológica, donde se recogen 127 yacimientos en el término municipal.

Sin embargo, el ámbito del catálogo es exterior al conjunto histórico artístico declarado de la ciudad de Osuna y a la ciudad romana de Urso, ya que los inmuebles del conjunto histórico artístico serán recogidos en su totalidad por el Catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Osuna, que actualmente se encuentra en redacción, aunque parado. Así mismo, no están incluidos en el ámbito de la ciudad romana de Urso, ya que la protección de dicha ciudad requerirá un tratamiento concreto y específico. Por lo tanto el catálogo del nuevo Plan General **sólo complementa** el Catálogo de Elementos Protegidos de las Normas Subsidiarias de Osuna, vigentes desde 1985, que permanece vigente.

En este catálogo de elementos arquitectónicos fuera del conjunto histórico, aparece el Museo de Espuny, sin embargo, se echa de menos una catalogación mucho más exhaustiva de las edificaciones industriales con valor patrimonial que puedan quedar, tanto en la fábrica de Espuny, como en la de Cereales Astigi, para que no pueda volver a suceder la que ya sucedió en la Fábrica de Harinas San Francisco, donde se perdieron edificaciones y elementos patrimoniales de indudable valor arquitectónico e histórico.

Ante la posibilidad de poder transformar las actuales viviendas unifamiliares, siempre que estén catalogadas, en viviendas plurifamiliares, incluso con viviendas no consideradas interiores si dan a patios existentes de más de cuatro metros de anchura, es absolutamente primordial contar con un nuevo catálogo en el que aparezcan todas y cada una de las viviendas que se puedan beneficiar de esta medida tan importante para la preservación del CHO. Por lo que la redacción del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Osuna, no solo es un precepto legal, sino que es absolutamente imprescindible y urgente para la salvaguarda de la Osuna histórica que ha llegado hasta nosotros.



El catálogo del Plan Especial debería proteger, en mayor o menor medida, todas y cada una de las edificaciones que se han conservado en el CHO. Es decir, todas aquellas que no se han sustituido, principalmente en el último cuarto del siglo pasado, que por desgracia han sido muchas más de las que hubieran sido deseables. Una catalogación que a diferencia de otras épocas, en las que estar catalogadas hacía a las edificaciones menos atractivas para el sector inmobiliario, debe servir para lo contrario, para hacerlas más atractivas siempre y cuando se actúe en ellas mediante actuaciones de rehabilitación, gracias a los cambios normativos que se han introducido en el plan.

Esta separata se imprime porque su contenido no fue incluido en la edición de la revista n.º 17 por cuestiones técnicas.



OSUNA
PATRONATO DE ARTE

BIBLIOTECA
AMIGOS DE LOS MUSEOS