

# DICTAMEN PARA LA DETERMINACIÓN Y ADECUACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN LEGAL Y NORMATIVA DE LA FINCA LANGOSTINA (ORIHUELA)



## PARTE I

---

Marco A. Celdrán Bernabeu, Dpto. de Análisis Geográfico Regional

Fernando Vera Rebollo, Dpto. de Análisis Geográfico Regional.

Elisa Rico Cánovas, Dpto. de Análisis Geográfico Regional

Colaboración externa:

Tomás Vicente Martínez Campillo, escritor y profesor jubilado de Ciencias de la Naturaleza del IES Los Alcores, San Miguel de Salinas

## PARTE II

---

Rubén Martínez Gutiérrez, Dpto. de Estudios Jurídicos del Estado.

Colaboración externa:

Santiago Vañó Candeal, Licenciado en Historia del Arte y Máster en Gestión Cultural

## PRIMERA PARTE

---

<b>1. EL PATRIMONIO CULTURAL EN ESPACIOS TURÍSTICOS LITORALES</b>	<b>8</b>
1.1. Argumentos para la protección, conservación y el uso social y turístico de los bienes patrimoniales	8
<b>2. EL CONTEXTO DE REFERENCIA</b>	<b>21</b>
2.1. El campo del bajo segura y su modelo agrario tradicional como marco de análisis. la ocupación y colonización agraria del secano litoral a partir de los siglos XVIII y XIX	21
2.2. La transformación del modelo económico y territorial desde los años sesenta del siglo XX. La irrupción del turismo y la construcción de asentamientos residenciales	41
<b>3. CARACTERIZACIÓN E IDENTIDAD DE LA FINCA LANGOSTINA</b>	<b>50</b>
3.1. Identificación catastral de la finca	50
3.2. Principales características de la construcción	52
<b>4. REFLEXIONES CLAVE EN TORNO A LA VALORIZACIÓN Y PROTECCIÓN DE UNA FINCA RÚSTICA EN UN ENTORNO TRANSFORMADO POR EL PROCESO URBANIZADOR</b>	<b>67</b>
<b>5. CONTENIDOS Y PROPUESTAS PARA LA PRESERVACIÓN Y USO COMO BIEN CULTURAL</b>	<b>70</b>

## SEGUNDA PARTE

---

<b>1. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA FINCA LANGOSTINA Y DE LOS POSIBLES INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN LEGAL Y NORMATIVA</b>	80
1.1. Bien de Interés Cultural	80
1.2. Bien de Relevancia Local. Análisis detallado del Decreto 62/2011, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.	83
1.3. Otras figuras de protección como los bienes catalogados	87
<b>2. EL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE OCUPACIÓN RACIONAL DEL SUELO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE COMO ELEMENTO PARA EL RESPETO Y PROTECCIÓN DE LA FINCA LANGOSTINA</b>	90
2.1. La protección del patrimonio cultural como elemento estructural del concepto de desarrollo territorial y urbanístico sostenible	90
2.2. Los criterios generales de ordenación e integración paisajística	92
<b>3. LAS MODALIDADES DE PROTECCIÓN DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE Y SU POSIBLE APLICACIÓN A LA FINCA LANGOSTINA</b>	95
3.1. Bien catalogado con grado de protección general integral. El nivel de protección de la Finca Langostina	97
3.2. Bien catalogado con grado de protección general parcial	98
3.3. Bien catalogado con grado de protección general ambiental	98
3.4. Bien catalogado con grado de protección general tipológica	98

4. LA DISCRECIONALIDAD DE LA DETERMINACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN LEGAL Y NORMATIVA DE LOS BIENES CULTURALES.	99
ANÁLISIS DE LA VALORACIÓN DE LA FINCA LANGOSTINA	
4.1. Discrecionalidad administrativa y conceptos jurídicos indeterminados	99
4.2. La discrecionalidad técnica y la justificación de la protección de la Finca Langostina	101
5. PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN Y CATALOGACIÓN DE LA FINCA LANGOSTINA	104
6. POSIBILIDADES DE SUSCRIPCIÓN DE CONVENIOS DE COLABORACIÓN ENTRE LA PROPIEDAD DE LA FINCA LANGOSTINA Y LAS ADMINISTRACIONES PARA EL ESTABLECIMIENTO DE FÓRMULAS DE GESTIÓN CULTURAL Y EXPOSICIÓN DE LA FINCA	105
<hr/>	
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES FINALES	109
ANEXO I. NOTA SIMPLE DE “FINCA LANGOSTINA”	111

## JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

El objetivo fundamental de este informe es caracterizar las principales particularidades de la Finca Langostina, localizada en el litoral del municipio de Orihuela (Alicante) y, en particular, identificar sus valores histórico-culturales, con el propósito de argumentar la necesidad de aplicación de medidas normativas encaminadas a su protección como activo patrimonial. Este tipo de actuaciones adquieren especial relevancia en un entorno territorial caracterizado por la eclosión de un modelo de uso del suelo derivado de intensos procesos de crecimiento urbano-turístico que han transformado de manera rotunda el territorio y el paisaje agrario tradicional. En este contexto, Finca Langostina corre el riesgo de desaparecer ya que hay una amenaza de transformación urbanística, ajena a la propiedad, que podría materializarse en breve y que justifica la necesidad de actuar en aras de la preservación de esta finca, de manera íntegra.

El presente documento se estructura en tres apartados. El primero de ellos se encarga de contextualizar la importancia del patrimonio cultural en espacios turísticos litorales en los que se generan intensas dinámicas de transformación territorial. En estas coordenadas, se analizan las características de Finca Langostina y sus valores patrimoniales que motivan su preservación y uso público. En segundo lugar, desde una perspectiva jurídica, se establecen las distintas modalidades de protección, convenios y fórmulas de gestión para el uso público y valorización de esta finca. Como colofón, se concretan las principales conclusiones de este informe.

# PARTE I

## 1. EL PATRIMONIO CULTURAL EN ESPACIOS TURÍSTICOS LITORALES

El caso de Finca Langostina, en Orihuela, representa una muestra del proceso de la necesidad de conservación y valorización social de un bien patrimonial en un entorno caracterizado por una intensa transformación territorial.

### 1.1. Argumentos para la protección, conservación y el uso social y turístico de los bienes patrimoniales

El uso social del patrimonio cultural puede implicar, al mismo tiempo, la posibilidad de un uso turístico en contextos territoriales que se caractericen por un elevado grado de desarrollo de dicha actividad. Esta relación entre patrimonio cultural y turismo es evidente fundamentalmente en destinos de alto componente patrimonial cuyo atractivo turístico se base precisamente en el conjunto de elementos patrimoniales. Sin embargo, en contextos turísticos como los espacios litorales, caracterizados por otro tipo de atractivos relacionados con el componente natural y físico del territorio, resulta en algunos casos, complicado entender las posibilidades de uso turístico que puedan tener determinados elementos patrimoniales. No obstante, el patrimonio cultural ha sido el argumento de renovación para muchos destinos del Mediterráneo español, en un momento en el que el grado de competitividad de la región turística veía peligrar su estabilidad ante la aparición de nuevos espacios que ofrecían además de sus características físicas, otros elementos del territorio, entre ellos, el patrimonio cultural. Este nuevo atractivo que llega a definir a algunos destinos litorales supone una nueva forma de aproximarse al destino y realizar actividades distintas a las habituales que dan respuesta a las nuevas necesidades de la demanda turística.

De este modo, el caso de estudio de la Finca Langostina es una muestra clara del proceso de valorización social necesario para su protección y conservación. Este sería el culmen de una evolución sobre el concepto del término, que parte de una valoración social sobre su belleza o atractivo hasta concebirlo como un producto fruto de un momento histórico y contexto social.

Así, en los siglos XIX y XX se consolida la definición de patrimonio cultural como se entiende en la actualidad, es decir, el patrimonio cultural es una herencia colectiva y se construye a partir de la valoración de determinados elementos por parte de la

sociedad. Antes ya existieron atisbos sobre la necesidad de proteger y salvaguardar determinados elementos que se consideraban muy valiosos, bellos o que poseían un valor significativo para un grupo social en concreto. En este sentido, la consideración de algo como patrimonio ha de hacer referencia a los valores que se proyectan sobre dichos bienes (valores que son diversos, artísticos, emotivos, económicos, sociales...) y a las relaciones que se establecen entre esos bienes y las personas en términos de propiedad, identidad y pertenencia (Fontal, 2008: 82).

El concepto de patrimonio hace referencia a la idea de paso del tiempo que parece no tener lugar en los objetos que han perdurado con el devenir de los años. Los objetos, son buenos transmisores de un mensaje histórico porque son el legado de los grupos culturales que los crearon. Son historia materializada que sirve a los hombres del presente para relacionarse con colectivos pasados, y reforzar la memoria histórica que con el paso del tiempo llegaría a deshacerse (Ballart y Tresserras, 2001). Esta idea podría reafirmar al mismo tiempo la necesidad de protección del objeto del presente estudio ya que, frente al incremento del grado de globalización y homogeneización cultural actual, determinados elementos del patrimonio cultural constituyen el valor simbólico e identitario de contextos territoriales donde la singularidad ha desaparecido, como puede ser el caso de la Vega Baja. La Finca Langostina, desde esta perspectiva, puede ayuda a recuperar, fijar e identificar la identidad que hace a cada una de esas sociedades, diferente.

En las sociedades actuales el significado del pasado y sus vestigios es de carácter social y, por extensión, incluye la atribución de usos más amplios que los identitarios y culturales, como los usos económicos, recreativos y turísticos. Al mismo tiempo, implica la existencia del binomio valoración-transmisión, es decir, que el patrimonio posee unos valores, se transmite y debe ser transmitido de unas generaciones a otras a través de diversas vías, posee un potencial identitario que le otorga su consideración y hace referencia a un contexto histórico específico que le da sentido. En relación a ello, la protección del elemento que es objeto de estudio en este proyecto debería ser una obligación para la sociedad del momento, ya que, entendido este elemento como

un legado, ha de ser transmitido a generaciones futuras tal como llegó a la actualidad o incluso, en un estado de conservación mejorado.

En definitiva, la idea de un bien patrimonial da a entender que se trata de un elemento de valor, un valor de aprecio hacia algo y un valor instrumental (Ballart, 1997) que adquiere principalmente tres dimensiones, turística, didáctica y científica. Los elementos patrimoniales unen al hombre del ayer con el de hoy, posibilitando un mejor conocimiento del presente a la sociedad actual. Aquí el patrimonio adquiere una dimensión pedagógica, ya que su valoración, contemplación y su estudio contribuyen a aumentar el saber de los ciudadanos, a incrementar su saber sobre la sociedad en la que viven y sobre otras sociedades.

Varios autores han tratado el concepto de valor de patrimonio, que es la base de la idea de la protección y conservación, además de su orientación social. Entre ellos destacan Lipe (1984), Price (1990), Ballart (1997) y Martín (1993, 1996), autores que clasifican el valor del patrimonio fundamentalmente en tres ámbitos, aunque en diferentes términos. El primero de ellos es el valor relacionado con el componente simbólico e identitario del elemento patrimonial como elemento de conexión entre presente y pasado. Un segundo valor viene marcado por la vertiente de uso que tienen los elementos del patrimonio cultural, un uso que puede tener un carácter informativo-comunicativo, científico, pero también social y, por tanto, económico y turístico. El tercer valor del patrimonio es el valor que hace referencia a las características formales y estéticas de los elementos patrimoniales que a su vez influirán en el valor de uso que pueda hacer la sociedad del elemento en cuestión.

El valor simbólico-comunicativo hace referencia a la relación que establece el patrimonio entre el pasado y el presente. Este nexo de unión transmite ideas y contenidos, posee un significado que debe ser interpretado para poder ser comprendido y para que su función educativa se cumpla. Los objetos, las tradiciones y el paisaje, también en el espacio donde se localiza la Finca Langostina, no tienen valor por lo que son sino por lo que representan. Por tanto, los conceptos de carácter subjetivo como antigüedad o belleza, que en un momento definían al patrimonio, son

superados y apartados en el momento de afrontar un proceso de gestión patrimonial que incluya desde la protección hasta la activación social y turística.

El valor de uso alude a la valoración instrumental que otorga al recurso la categoría de ser un medio y no un fin en sí mismo. Puede ser un uso utilitario de carácter tangible o un uso informativo de carácter intangible. El primer uso es fácilmente apreciable porque se reduce a la utilización del objeto con fines instrumentales para satisfacer alguna necesidad concreta. El uso de la intangibilidad encuentra su origen en la información que proporciona el objeto si es sometido a estudio científico. El valor de uso intangible de un elemento patrimonial debe estar orientado a la comunicación del significado del monumento a la sociedad, teniendo en cuenta que este mismo entorno social determinará los protagonistas del proceso de comunicación, incluyendo la dimensión turística como una importante fuente de visitantes, sobre todo si el elemento se orienta a su activación recreativa y turística.

El tercer tipo de valor es el valor formal. Este valor hace referencia al grado estético del objeto, es decir, a la atracción que despierta en los sentidos, aquello que capta la atención visual, que puede ser de mayor o menor espectacularidad en función del estado de conservación del objeto. Es evidente que la Finca Langostina guarda un valor formal por su singularidad arquitectónica y por constituir un ejemplo de arquitectura local adaptada al territorio y a la actividad tradicional que se desarrollaba en la zona. Además de esta clasificación de los valores del patrimonio cultural, se puede añadir una nueva clasificación que desarrolla los mismos conceptos que profundiza en las implicaciones que puedan tener en los procesos integrales de gestión patrimonial como interesa en este proyecto.

Así, el valor de consumo hace referencia a aquellos bienes que representan un atractivo por su valor artístico o por diferentes caracteres de autenticidad, originalidad, o extravagancia (Martín, 1993: 6). Este tipo de valor se relaciona únicamente con su dimensión económica, con la productividad, dando lugar incluso a la posibilidad de que se desvirtúe la imagen del objeto para adaptarlo a las necesidades económicas. En este sentido, el turismo como actividad económica, podría verse como una amenaza para el patrimonio cultural cuando el uso que se haga del mismo

persiga fines exclusivamente productivos. Sin embargo, esta visión negativa de la actividad, se supera cuando en los procesos de activación patrimonial se parte de las premisas de la protección y la conservación del elemento en cuestión. Para ello, es necesario lograr un equilibrio entre el consumo y la protección, aunque el primero estará supeditado a la segunda.

El segundo tipo de valor, el valor de uso, hace referencia a la capacidad que tiene el patrimonio cultural de consolidar la identidad de un grupo social, se trataría del valor simbólico mencionado anteriormente. Estos valores se relacionan directamente con las vivencias sociales, con la historia de la comunidad, es decir, el papel que ha desempeñado el patrimonio en la historia social. Por eso, la Finca Langostina, si es considerada como patrimonio cultural, constituye un símbolo del grupo social que la crea y es evidencia de una identidad colectiva.

Este valor es el que es necesario transmitir a la sociedad y, por tanto, al público. El concepto de valor simbólico entiende el patrimonio histórico como un espejo sobre el que la población, la comunidad, se contempla para reconocerse, donde busca la explicación del lugar donde está enraizada. Por este motivo, la clave para lograr una propuesta exitosa para la protección y uso de la Finca Langostina, no es posible asignar un valor a un objeto patrimonial y tampoco puede ser incluido en un proceso de gestión y difusión, si no es en relación al grupo humano, a la sociedad, a la comunidad, a que se haya ligado. Esta actitud ante el patrimonio, el grado de identificación que la sociedad siente sobre su patrimonio cuando es aceptado como construcción social, aclararía cuestiones importantes sobre la evolución de dicho legado cultural en la sociedad, la desaparición de numerosos ejemplos pertenecientes a este conjunto de bienes y el futuro que espera a aquellos que en la actualidad todavía pueden ser objeto de uso social o de aniquilación.

Pero ante la desaparición o aniquilación de ciertos elementos por las imposiciones de rentabilidad económica de otras actividades como las relacionadas con procesos intensos urbano-turísticos, es verdad que una pequeña parte de la sociedad (los conocedores, especialistas, científicos dedicados a este campo de trabajo) se convierte en protectora y defensora del conjunto de bienes. Por tanto, eso significa

que, si el patrimonio fuese ampliamente significativo para la sociedad, su valía no necesitaría ser objeto de propaganda ni de difusión. Sin embargo, podría plantearse la cuestión de forma contraria, es decir, si las acciones de difusión y los procesos de comunicación tuviesen como objetivo prioritario la sensibilización y concienciación de la ciudadanía para lograr la construcción de un conocimiento significativo, quizá no habría que lamentar la desidia y el descuido por el patrimonio cultural en el momento actual. En el caso que ocupa este proyecto, este aspecto podría constituir una línea de trabajo prioritaria a corto, medio y largo plazo.

Se trata de una cuestión clave en un proceso integral de gestión patrimonial ya que cualquier política de protección y fomento sobre un bien patrimonial que no goce del aprecio de la sociedad, está condenada al fracaso tan pronto como esta política entre en contradicciones con otros intereses percibidos como mejores. De ahí que uno de los elementos fundamentales de la dimensión simbólica del patrimonio, sea la presencia de los protagonistas en cualquier proceso de activación patrimonial. La participación de la sociedad en las decisiones sobre su propio patrimonio lleva a entender el patrimonio cultural como un elemento dinámico que es utilizado por parte de la comunidad que lo ha creado y que asume como propio por ser la representación de la memoria colectiva.

El valor simbólico resulta complicado de comunicar a aquellos individuos que no lo sienten como propio. Es difícil traducir, interpretar y comunicar que el patrimonio en sus distintas manifestaciones no tiene valor por lo que es sino por lo que representa. Es complicado comunicar el valor de la Finca Langostina a quien no la considera un bien patrimonial. Fundamentalmente porque este elemento da cuenta de lo que fue, pero no de lo que es, de lo que queda. Esta realidad supone avanzar en la valorización del patrimonio, centrando el modelo de valorización en el grado de representación social del objeto en cuestión para informar sobre aspectos históricos de la época que pretende enseñar. Por ello, es necesario dotar de la preparación necesaria para interpretar los objetos y los hechos históricos a aquellas personas -visitantes, público, audiencia, turistas- que no cuenten con la formación previa que les permita decodificar la información de los mismos.

La existencia de valores en el patrimonio cultural y la necesidad de comunicarlos a la sociedad implica necesariamente desarrollar procesos de gestión. La gestión implica documentar, valorar, interpretar, manipular, producir y difundir. Es necesario aclarar esta cuestión porque tradicionalmente dicha gestión se limitaba a la aplicación de medidas de protección y conservación de los elementos que debían ser objeto de salvaguarda. Conservar y proteger constituía el objetivo fundamental, alejado de planteamientos que pusieran en contacto a la sociedad con los elementos que eran objeto de protección y conservación. Pero hoy el patrimonio cultural es visto como un activo social y económico que puede formar parte del sistema productivo de la escala de análisis que se trate, dando lugar a una visión distinta sobre aquel, que difiere sustancialmente de la práctica de gestión tradicional.

Así, la perspectiva sobre el patrimonio cultural sufre un cambio importante. Se asiste a una preocupación por la valorización de los recursos patrimoniales, su recuperación, activación y presentación al público, en los mejores casos. De esta preocupación por la dimensión social que posee el patrimonio, se ha pasado al concepto de difusión y comunicación del mismo dentro de un proceso de gestión patrimonial, en el que todas las acciones encaminadas a su conservación, protección, difusión y comunicación deben poseer el mismo grado de importancia en su nivel de aplicación.

Por este motivo, resulta esencial establecer la vinculación y las interacciones entre patrimonio cultural y turismo en áreas y destinos caracterizados por una larga trayectoria y nivel de especialización, que han alcanzado un grado de consolidación turística, como es la Costa Blanca, entre otros, la comarca de la Vega Baja. El patrimonio cultural ha tenido y continúa teniendo un importante papel en los procesos de renovación de destinos turísticos consolidados que se inician en la década de los años noventa del siglo pasado. Su uso con vocación turística puede ofrecer nuevas posibilidades de éxito para destinos que ya han utilizado otros argumentos y vías de trabajo en dichos procesos de renovación no centrados en el patrimonio.

Estos procesos de renovación de destinos turísticos litorales se han centrado, entre otras estrategias, en la diversificación, como parte de la estrategia de transformación del producto. Esta estrategia se sustenta en las teorías de la reestructuración productiva necesaria para perseguir un mayor valor añadido para un segmento de

mercado. En el caso de los destinos tradicionales de sol y playa, la diferenciación y la diversificación de la oferta tienen como objetivo la adaptación de ésta a las nuevas exigencias de la demanda. Esta demanda turística muestra cambios en cuanto a sus motivaciones y expectativas de viaje, centradas en la búsqueda de experiencias únicas y de la autenticidad de los lugares visitados.

Si, como se ha comprobado en apartados anteriores, para afrontar el declive de los destinos turísticos litorales se requiere la adopción de estrategias de reconversión que tengan como objetivo evitar los síntomas de dicho declive y no alcanzar la fase de post-estancamiento (Agarwal, 2002), es evidente también que una de las estrategias más eficaces y que mejor puede ajustarse a la realidad territorial, precisamente por este componente (Anton, 2004), es la estrategia de la diversificación. Uno de los motivos que justifican esta afirmación consiste en que, desde el lado de la demanda, existen nuevas expectativas y motivaciones que reclaman vivir experiencias únicas y auténticas en los lugares turísticos (Yeoman *et al.*, 2012). Por otra parte, la cultura en todas sus manifestaciones y, en concreto, el patrimonio cultural, puede ser argumento para satisfacer estas reclamaciones por parte de los individuos. Al mismo tiempo, un destino turístico competitivo ha de ofrecer aquello que la demanda reclama. En este sentido, si la cultura ha pasado a formar parte del ocio habitual de la sociedad contemporánea, y se entiende que el ocio es un componente definidor de la actividad turística, la cultura ha de formar parte del destino turístico, si se desea satisfacer las necesidades y requerimientos de la demanda turística y, por tanto, mantener la competitividad del destino.

Según Vera *et al.* (1997: 104), la reorientación hacia las nuevas tendencias de la demanda implica, en primer lugar, la valorización de elementos o recursos singulares para diferenciar la oferta local. Una segunda intervención se basa en insertar nuevos elementos que se añaden a la modalidad turística principal de sol y playa, para diversificar las ofertas turísticas convencionales. Estos nuevos elementos toman como argumento recursos territoriales infrautilizados, normalmente identificados con el patrimonio cultural y natural; o la creación de espacios corporativos asociados a la tematización (Anton, 2004) y la instalación de complejos asociados a la náutica o

al golf (Vera y Baños, 2010). Como indican Vera *et al.* (1997: 106), la reorientación de los destinos litorales responde a la “necesidad de diversificar productos y diferenciar áreas”.

Vera y Baños (2010: 337) abordan con claridad el objetivo de la estrategia de diversificación, una fórmula “orientada a romper con la excesivamente estandarizada oferta de ocio de los destinos de turismo litoral, mediante la incorporación de nuevos equipamientos recreativos y/o la especialización en segmentos de demanda específicos, que profundizan en el elemento motivacional como forma de diferenciación”. Pero Anton (2004) advierte que sólo en algunos casos, la incorporación progresiva de productos específicos orientados a segmentos de la demanda concretos, pueden generar verdaderos procesos de especialización territorial y una verdadera reorientación del destino turístico.

Según este autor, estas estrategias de actuaciones orientadas a la renovación de destinos de turismo litoral en España, se desarrollan en tres etapas. La primera de estas, se inicia en la primera mitad de la década de 1980, y tiene como objetivo la renovación de los destinos litorales consolidados y la cualificación de los establecimientos localizados en estos destinos, como reflejo de la necesidad de corregir los problemas derivados generados por los crecimientos masivos de décadas anteriores. Anton (2004) describe las causas del crecimiento masivo del litoral español en función de la propia estructura y configuración turística del litoral mediterráneo que corresponde a un modelo de desarrollo antiguo situado en la primera revolución de turística de masas que tuvo lugar en las décadas de los años cincuenta y sesenta del siglo XX. Esta fase de crecimiento se caracteriza por la existencia de una Administración permisiva y de agentes marcadamente especulativos, dos elementos que explican el rápido proceso de urbanización del litoral. En esta fase de crecimiento, el consumidor prima más el viaje que la actividad, la experiencia o la emoción. Este modelo se consolida y se refuerza con la incorporación de la demanda española a este tipo de prácticas turísticas en las décadas siguientes. La estrategia de renovación de destinos y cualificación de establecimientos, se traduce también en la mejora estética del destino que se realiza a través de la ejecución de los Planes de Excelencia y de Dinamización Turística, así como en la mejora de la calidad de los establecimientos que constituyen la oferta

turística a través del Plan de Calidad Hotelera y los procesos de certificación de calidad desarrollados por el ICTE.

La siguiente etapa se caracteriza por la búsqueda de la singularización de los destinos turísticos a través de la incorporación de nuevos productos en los espacios turísticos. Esta etapa se inicia en la década de 1990 y se hace patente con la incorporación de instalaciones y actividades complementarias basadas en componentes de ocio activo. Comienza en este momento a multiplicarse la aparición de equipamientos de golf, náutica y parques temáticos, cuya manifestación en los destinos es más evidente que las acciones desarrolladas en la fase anterior.

La última etapa señalada por Anton (2004) es la correspondiente a la estrategia de la sostenibilidad. En este caso, la estrategia se basa en el aprovechamiento de recursos ambientales y culturales que complementan la oferta turística del destino y le otorgan al mismo tiempo, una identidad diferenciada. La estrategia de la sostenibilidad tiene su plasmación también en las agendas locales 21 y en la figura del municipio turístico sostenible, con la incorporación de sistemas de gestión integral para el destino turístico.

Por otra parte, la estrategia de producto como vía para el reposicionamiento de los destinos, encuentra su explicación en las transformaciones sociales que se inician a principios de los años noventa, en el contexto del postmodernismo, cuando tiene lugar la incorporación del ocio como práctica social extensiva. De ahí que los destinos también incorporen este tipo de productos turísticos con el objetivo de satisfacer los nuevos requerimientos de la demanda turística. Así, los destinos turísticos, como aquellos lugares donde se desarrollan las prácticas de ocio contemporáneo, no pueden mantenerse al margen de esta tendencia. Como indica Anton (2004), la mayor o menor capacidad del destino turístico para satisfacer las expectativas de los visitantes acostumbrados a consumir productos de ocio en sus lugares de residencia, determinará su capacidad de ser escogido por los segmentos de demanda de mayor interés. La creación de productos específicos es la respuesta que dan los destinos turísticos litorales a las necesidades de consumo que tienen los segmentos de

demanda que están protagonizando la segunda revolución del turismo, que se fundamenta en el contenido de ocio de los mismos, en el tránsito de la estancia turística centrada en el sol y la playa a la estancia que incorpora el consumo de productos de ocio como elemento fundamental de satisfacción. En este sentido, Anton (2009) entiende que la segunda revolución del turismo ha de encaminarse hacia la gestión de experiencias debido a que es la búsqueda del ocio, por parte de la demanda turística, la que determina esta transformación.

Con la estrategia de la diversificación se atiende a las necesidades de la demanda turística y al mismo tiempo, se refuerza el contenido estructural del destino, mediante la incorporación de una línea estratégica que puede contribuir a mantener y ampliar la posición competitiva del destino. En este sentido “cambiar total o parcialmente el turismo de sol y playa por el turismo patrimonial no es tan fácil como una mera sustitución de productos” (Ashworth, 2005: 99). De ahí que, si realmente se decide considerar el patrimonio cultural en el caso de estudio como un factor de desarrollo territorial, habrá que abordar sus procesos de valorización social de forma integrada y desde la premisa de la participación y cooperación de agentes sociales y turísticos. Los beneficios positivos derivados de la aplicación de la estrategia de diversificación pasan por el incremento de la satisfacción de los visitantes, aspecto que puede llevar a la fidelización de la demanda; el aumento del gasto en turístico en destino por la ampliación de las prácticas turísticas que se ofrecen al visitante; la mejora de la imagen del destino turístico que se puede traducir en la captación de nuevos segmentos de demanda interesantes, la reducción de la estacionalidad debido a la introducción de nuevos productos que no dependen para su desarrollo de factores climáticos y naturales como productos turísticos basados en recursos patrimoniales; y la contribución a la creación de nuevas oportunidades de negocio (Anton, 2004; Vera *et al.* 2011; Vera y Baños, 2010; Ashworth, 2005).

En este sentido, en el desarrollo de la estrategia de la diversificación del destino, cabe resaltar de nuevo el papel que protagoniza la cultura identificada con la autenticidad, como la base sobre la que desarrollar nuevas experiencias y emociones. La cultura puede constituir el argumento para generar contenidos considerados auténticos en

los destinos de turismo litoral (Wang, 1999; Steiner y Reisinger, 2006). Así, el patrimonio “da sentido del lugar, confiere identidad y es muy útil a la hora de configurar nuevos productos” (Ashworth, 2005: 97).

A pesar de la oportunidad que supone la estrategia de diversificación para los destinos consolidados de turismo litoral, es evidente que la complejidad de cada espacio turístico determinará el éxito de la aplicación de dicha estrategia (Mundet, 2008). Sin embargo, para determinados recursos culturales, como es el caso de la presente investigación, puede suponer una oportunidad importante para su recuperación y valorización social y recreativa. Por otra parte, el predominio y el mantenimiento del producto principal de sol y playa en los destinos turísticos litorales, es evidente. No obstante, el desarrollo de los denominados turismos alternativos, definidos como prácticas turísticas realizadas a pequeña escala, únicas y diferenciadas del producto principal al principio de su funcionamiento (Bramwell, 2004: 18), constituye una actuación coherente con los cambios de motivaciones detectados en la demanda turística.

En el caso que centra la presente investigación, habría que asumir, por tanto, la convivencia de ambas fórmulas turísticas (Vera *et al.*; 2011; Vera y Baños, 2010) en un mismo espacio turístico, dado que la supervivencia y el sostenimiento del producto principal de sol y playa es un hecho, y que las posibilidades de crear fórmulas turísticas alternativas, se ajustaría a las nuevas motivaciones de ciertos segmentos de la demanda turística. Por otra parte, las aspiraciones por convertir y especializar el destino turístico, en términos de posicionamiento competitivo en el escenario internacional, resultaría complicado debido a la imagen turística que se proyecta en los mercados de origen. Sin embargo, el uso del patrimonio cultural en estas actuaciones de promoción, es una característica observable en los soportes y acciones realizadas.

El uso del patrimonio cultural como argumento para la diversificación, se lleva a cabo de diversas formas. Una de ellas, consiste en la protección, recuperación y activación de elementos patrimoniales (un caso evidente sería la Finca Langostina); en la creación de equipamientos culturales (centros de interpretación, museos), en el diseño de circuitos e itinerarios basados en elementos patrimoniales, o en la valorización de recursos patrimoniales específicos.

En el caso de la Finca Langostina se concentran todas las desventajas de un elemento patrimonial en un contexto de intensa transformación turística como es Orihuela Costa. Se trata de un bien, por los valores que posee, que permanece aislado e inconexo de su razón de ser, del contexto social, económico y cultural en el que fue creado. Sin embargo, precisamente es esta singularidad el argumento que debe ser utilizado para su protección y activación para su uso social y turístico. Por otra parte, esta necesaria actuación que ha de desarrollarse sobre el elemento no sería una cuestión puntual que actuara sobre un ejemplo del patrimonio cultural local. De hecho, en el contexto de la Costa Blanca, atendiendo a las potencialidades del patrimonio cultural provincial con orientación turística, Orihuela es uno de los municipios con mayores posibilidades en este sentido. Su centro histórico declarado en su conjunto Bien de Interés Cultural por la elevada concentración de edificios y monumentos de interés; su oferta museística compuesta por museos y espacios musealizados de diversas temáticas (histórica, arqueológica, religiosa, artística, etc.); así como la existencia de elementos inmateriales como la Semana Santa, suponen suficientes argumentos para generar un producto turístico basado en el patrimonio cultural. Así, su lema turístico, Orihuela Historia del Mediterráneo, resume la idea de producto que se quiere ofrecer al mercado. Por este motivo, la activación de la Finca Langostina, a partir de su protección, conservación y valorización, puede constituir una línea nueva de trabajo que contribuya a generar un nuevo recurso patrimonial para el municipio, que al mismo tiempo sirva para salvaguardar un elemento patrimonial que, sin duda, es una muestra singular de su valor simbólico e identitario en un contexto enormemente transformado.

## 2. EL CONTEXTO DE REFERENCIA

“Finca Langostina” se encuentra en un paisaje intensamente transformado por el turismo de segunda residencia y representa las raíces de un pueblo con sus antepasados. La “Finca Langostina” es un excelente ejemplo de una finca del siglo XIX que sirvió para colonizar territorios no aptos para las sociedades de la época.

### 2.1. El campo del Bajo Segura y su modelo agrario tradicional como marco de análisis.

#### La ocupación y colonización agraria del secano litoral a partir de los siglos XVIII y XIX

Huerta y campo son los términos clásicos que han sectorizado, caracterizado y diferenciado las dos grandes unidades territoriales en que históricamente se ha dividido el espacio de la comarca del Bajo Segura. El primero corresponde al llano aluvial del río Segura, que a través del tiempo ha venido aportando un caudal irregular pero permanente que ha favorecido los asentamientos humanos en sus inmediaciones, donde la recolección, la caza y la pesca, primero, y el cultivo de regadío después, han cubierto las necesidades materiales de los pobladores.

Es en el tramo final del río donde el registro arqueológico sitúa los primeros asentamientos estables desde el IV milenio antes de Cristo. En siglos posteriores se asentarían las culturas argárica, ibérica, romana e islámica. Y con fines comerciales o militares, fenicios, griegos y cartagineses (Muñoz, 2013).

La zona meridional de la comarca es un «terreno extenso fuera de poblado», la primera acepción de «campo», conocido desde antiguo como Campo de Salinas por ser un territorio despoblado en el que se enclavaban las salinas de La Mata y posteriormente las de Torrevieja. Una tierra árida, reseca —en este caso, secano es sinónimo de campo—, sin presencia permanente de agua, salvo alguna surgencia no siempre de buena calidad, como atestigua Martínez Paterna (1632) en su obra Historia de la ciudad de Orihuela y sus pueblos oritanos...:

*El campo de Salinas que oy llamamos, es uno de los famosos campos de España. Tiene más de tres leguas de ancho y largo, y está como ovado, cercado de montes por la parte de Poniente en las clavijas donde ay agua de pie, mas no es sana por las partes de mediodía en las fuentes que oy llaman*

*las Sahudas[...]i.*

En el campo o secano, con un clima semiárido, la fuente principal de agua provenía de las escasas e irregulares lluvias, por término medio por debajo de los 300 mm anuales distribuidos en un máximo otoñal y dos picos menores en invierno y primavera, generalmente acumulado en unos pocos días y con frecuencia de carácter torrencial.

*Se registran, en síntesis, precipitaciones reducidas y, con frecuencia, intensas, fruto de contados chaparrones, algunos torrenciales y de extraordinaria violencia. Este régimen pluviométrico [...] conjuga duras y prolongadas sequías con esporádicos diluvios [...] Añadamos que las precipitaciones no sólo son exiguas sino muy irregulares, con su efectividad mermada también por su fuerte concentración horaria, cuantiosa evapotranspiración potencial y verano seco. las horas de sol al año son casi tres mil y, como mínimo, la evapotranspiración potencial duplica la pluviometría media anual. Corolario obligado de todo ello es la aridez, que constituye el rasgo definitorio primordial de la región climática del sureste ibérico<sup>ii</sup>.*

Esta indigencia pluviométrica, las suaves temperaturas invernales, por encima de los diez grados, el caluroso verano y la alta evapotranspiración explican la extrema aridez del territorio y, en consecuencia, lo poco atractivo que resultaba para el establecimiento de asentamientos humanos, convirtiéndose durante siglos en una tierra de paso o de breve estancia para aprovechar los recursos naturales disponibles.

### **La lenta humanización de los secanos prelitorales**

Uno de los primeros asentamientos conocidos hasta la fecha en el Campo de Salinas es el poblado de la Edad del Bronce de mediados del II milenio a. de C. localizado en el Cabezo de la Mina, en el actual término municipal de San Miguel de Salinas. Ocupando unos mil metros cuadrados, se ubica a media ladera de la vertiente de poniente de un cerro de poca altura que presenta una buena posición defensiva y un excelente control del llano hasta el mar, muy próximo a una vaguada que discurre al norte en la que todavía existe una mina de agua (que da nombre al cabezo). La

existencia de esta fuente potable a poco más de cien metros del asentamiento prehistórico fue un elemento determinante para su emplazamiento, pues además de satisfacer las necesidades biológicas de humanos y animales ofrecía la posibilidad de desarrollar algún sistema elemental de agricultura de irrigación. La prospección arqueológica en superficie así lo indica al haberse encontrado, además de restos cerámicos, abundantes lascas y elementos de hoz fabricados en sílex y ejemplares de molinos barquiformes para triturar cereal (García Menárguez, 2000).

La huella de la colonización romana ha quedado registrada en torno al ramal alicantino de la Vía Augusta a su paso por estos secanos prelitorales. Esta calzada unía Cádiz con Roma a través de los Pirineos. En su largo trayecto se bifurcaba a la altura de Fuente la Higuera, uno de cuyos trazados se dirigía hacia Elche y de allí continuaba hasta Cartagena. Es en las inmediaciones de esta importante vía militar y comercial donde se ubicaban explotaciones agropecuarias o villae rusticae. En el Campo de Salinas, en la hacienda Lo Montanaro se encontraron en 1986 diversos restos arqueológicos, revelando la existencia de una villa agropecuaria. Igual ocurrió en la finca El Peinado, también próxima a la Vía Augusta. Asimismo, en la hacienda Las Zahúrdas, en los alrededores del actual núcleo urbano de San Miguel de Salinas, debió existir bien una posta, bien una instalación agropecuaria, merced al material arqueológico encontrado en superficie (García, 2013). El itinerario de Antonino y los vasos Apolinales han dejado constancia de la existencia en la Dehesa de San Ginés de una «mansio», la «mansio de Thiar», posada junto a la calzada romana donde el viajero encontraba seguridad, comida y aseo, bajo la administración romana (Canales y Muñoz, 2014). La cantera de piedra existente en las cercanías de San Ginés, los restos de un depósito de agua y el hallazgo de un miliario abundan en la prueba de la presencia romana, como también la factoría ligada al aprovechamiento de la sal de la laguna de La Mata. La sal y el abundante y preciado esparto de este sector del Campus Spartarius fue de gran importancia para los colonizadores romanos.

Si la presencia árabe es abrumadora en el llano aluvial del Segura, dispersa en alquerías, buena parte de las cuales darían lugar con el paso del tiempo a los actuales municipios, en los secanos del sur de la comarca se produce una parca ocupación y

poblamiento del territorio. Son muestras de esa presencia el hallazgo en 1974 de un tesoro de dirhames de época califal en la hacienda de La Marquesa, el propio nombre de Las Zahúrdas, que debió ser una alquería musulmana, o el de la alquería de Rebate (Al-Rabat).

Tras la conquista cristiana, los reyes repartieron entre sus vasallos las tierras conquistadas, en primer lugar las más transformadas, acondicionadas y productivas, como eran los regadíos a orillas del Segura. Fue en la sexta partición cuando el Concejo de Orihuela repartió los secanos, tierras de escasa calidad que no habían sido sogueadas ni panificadas en tiempo de moros (Torres, 1988). Además, continuaba siendo territorio hostil por ser frontera con el reino de Granada, produciéndose incursiones en busca de ganado y esclavos. A su vez, la piratería norteafricana asolaba la costa generando una situación permanente de inestabilidad que limitaba los asentamientos de colonos (Canales y Muñoz, 2014). Esto llevó a edificar varias torres de vigilancia en el litoral. Mosén Pedro Bellot cuenta en sus Anales de Orihuela que:

*La primera obra hecha por el Consejo en 1320, tiempo de Jaime II, que fue el primer Rey de Orihuela de los aragoneses, en el cual fue obrada la torre de las Salinas<sup>iii</sup>.*

La torre de Las Zahúrdas, aunque más al interior, asentada sobre una alquería musulmana, tuvo esta misión de vigilancia; al igual que la de Cabo Roig mandada construir por el Concejo en el año 1459 y que según Madoz contaba con un cañón para defensa de la costa. La Torre de San Ginés, también algo alejada de la línea de costa, pero a orillas del río Nacimiento fue baluarte defensivo posiblemente desde el siglo XIV, pues en 1421 el Concejo concedió 30 florines para arreglo de la torre (García, 2013).

Este intento colonizador de las nuevas autoridades cristianas, llevado a cabo mediante la entrega de lotes de tierra, tuvo poco éxito, bien porque no se repoblaron y no se pusieron en cultivo, bien porque fueron abandonados por los beneficiarios.

De ahí que en los siglos siguientes, la administración oriolana intentara de nuevo la repoblación con la entrega de tierras. En su interés estaba fijar población en el territorio que sirviera no solo para aumentar la producción agrícola, sino para servir de defensa frente a las incursiones piratas:

*La part del camp de la dita Ciutat de Oriola enves la mar, per ser com es perillosa de moros, resten moltes terres por conrrear<sup>iv</sup>*

Esa misma inseguridad mantuvo el despoblamiento del secano, siendo aún así tierra de pastoreo, caza, pesca, carboneo, aprovechamiento de leña, canteras de piedra, recolección de esparto y barrilla y explotación salinera (Canales y Muñoz, 2014).

A pesar de las dificultades, hubo individuos que se aventuraron a roturar por propia iniciativa terrenos favorables en realengos tratando de apropiárselos para sí, como dejaron constancia las autoridades, año 1681:

*Algunes persones llauren en los realenchs del camp de la present Ciutat sens ser terres propries ni tenir acció alguna a elles por ser propris de la present Ciutat<sup>v</sup>*

Fueron, por tanto, los secanos prelitorales tras la reconquista y durante varias centurias siguientes, tierra de escaso poblamiento y cultivo mínimo de la tierra. Buena parte de ella estaba ocupada por el monte. Unas 22.500 hectáreas entre arbolado —pinos y chaparros—, áreas arbustivas y pastizales (Ojeda, 2007).

La presencia humana era, sobre todo, circunstancial, salvo algún asentamiento como el religioso del convento de San Ginés donde existió cultivo de regadío. Sus primeros moradores fueron dominicos, año 1400. Posteriormente estuvo a cargo de los franciscanos, de nuevo dominicos y por último mercedarios. El corte de leña y madera, el carboneo y el pastoreo, tanto local como trashumante desde las serranías de Cuenca y Teruel que realizaban la invernada en estas tierras más cálidas, fueron las actividades principales. Esta última fue la que más atención y protección recibió por parte de las autoridades pues el arrendamiento de pastos dejaba buenos beneficios a las siempre necesitadas arcas públicas, siendo sensiblemente menores

los obtenidos de la leña. Incluso se llegó a arrendar pastos en tierras de uso comunal, lo que generó diversos conflictos con los vecinos comuneros. Tampoco era infrecuente el pastoreo incontrolado, causando quebranto en los vecinos del Campo de Salinas, por lo que se llegó a fijar cupos de cabezas de ganado:

*Que en el contrato con los pastores serranos se les autoriza a invernarse en tierras realengas de la jurisdicción hasta en número de 9.000 cabezas, pero no se les autoriza a meter más ganado ni a vender los pastos a los vecinos de los extraños<sup>vi</sup>.*

Pero fue la necesidad de leña la que comenzó a provocar cambios significativos en el paisaje debido a la deforestación sin medida llevada a cabo en diversos periodos para la realización de carboneras. En 1787, Francisco de Soto realizó un informe sobre la situación de los montes en el Campo de Salinas constatando que:

*[...] el común clamor de los vecinos de dicho campo que piden protección para que los extraños no continúen con la saca de monte alto y bajo y en conformidad del daño hecho dice que[...] el de Rebate, que según todos es el más a propósito para uno y otro monte por tener varios cabezos, umbras y pago llamado los Alcores, aseguran que es el más castigado de forasteros que, destrozando sus árboles y matas le dejarán en breve falto de todo[...] En el de la Torre de Mendo que está en el cabezo de Mortero y siempre fue a propósito para el monte alto y bajo dicen los habitantes de su inmediación que no cesan de talarle los vecinos de Bigastro y otros. La loma llamada del Pastor en el Campo de Salinas, habiendo sido tan fértil que en ella invernaban ganados vacunos, está tan talada que no parece la misma, según se dice, por los vecinos de Guardamar y de Rojas<sup>vii</sup>.*

Y no solo eran los vecinos del extenso territorio oriolano, sino también otros venidos de Murcia, por tierra y por mar, que de manera ilegal realizaban grandes talas amparados en la lejanía a la ciudad y en la proximidad al mar que permitía la pronta huida.

Asimismo, dueños de haciendas, en una política de hechos consumados, daban licencia e incluso ordenaban talas de arbolado silvestre en terrenos realengos

aprovechando cañadas que ponían en cultivo para reclamar después su propiedad:

*Les moltes tales que es fan en els pins del camp de la p[rese]nt ciutat pera fer carbo —se hace, dicen— so color de que tendrien lliçençia de alguns señors de cañada<sup>viii</sup>.*

A pesar de las dificultades, poco a poco se va asentando una población diseminada en las grandes haciendas del secano prelitoral. La petición que hacendados del extenso Campo de Salinas realizan en 1599 al obispo de la diócesis de Orihuela para la construcción de una ermita donde ahora se levanta la iglesia de San Miguel de Salinas para atender las necesidades espirituales de los campesinos, da idea de la consolidación de ese espaciado diseminado:

*Su fundación se puede atribuir lo más largo hacia los años de 1599, que se empezaron a fundar algunas casas por los más acendados de los campos y cañadas vecinas, los que pusieron memorial al ilustrísimo señor don Josef Estevan IV Obispo oriolano, a fin de que concediese su licencia para fundar allí una hermita y que en ella se dijese misa por un religioso franciscano en los días colendos; quien vistos los justos motivos que le propusieron, les dio su permiso y efectivamente se fundó en el año de 1600 [...]ix.*

No obstante, las perspectivas que se abren para el siglo XVII se verán frustradas por viejos problemas y otros nuevos. Por una parte, la piratería norteafricana sigue actuando en la costa oriolana, aumentando la inseguridad por la presencia de piratas holandeses e ingleses. Por otra, la expulsión de los moriscos en 1609 vacía de mano de obra la zona de huerta produciéndose un desplazamiento de campesinos desde el secano hacia el regadío. Las epidemias de mediados y finales de siglo son otro factor que interrumpe el incremento de población en el secano prelitoral.

### **La expansión colonizadora del siglos XVIII**

La situación cambia con el nuevo siglo. Felipe V pone fin al peligro de la piratería, y el clero, tanto el regular como el secular, inician un proceso colonizador que dará lugar a la creación de núcleos de población y a la extensión de los labrantíos provocando

la primera gran transformación del paisaje de los últimos siglos.

El primer núcleo urbano que se consolida en los secanos prelitorales oriolanos es el Lugar Nuevo de la Parroquia de San Miguel Arcángel. El clero catedralicio asume el papel colonizador que en otro tiempo tuvieron los suprimidos señoríos alfonsinos. Fue una estrategia planificada que comenzó con la conversión en parroquia del templo en construcción desde 1689 en sustitución de la primitiva ermita levantada en el año 1600. Aunque el acuerdo fue tomado en 1712, los inconvenientes surgidos como consecuencia de la Guerra de Sucesión —crisis demográfica y retroceso económico— postergaron su ejecución hasta 1723 (Canales y Muñoz, 2014).

La presencia del clero, tanto regular como secular, es notoria en el secano prelitoral. La proliferación de ermitas es buena prueba de ello. De las trece erigidas en el Campo de Salinas que José Montesinos (1795) describe en el Compendio Histórico Oriolano, cinco pertenecen a órdenes religiosas —La Coronela y La Capitana a los agustinos, La Marquesa a los jesuitas, El Carmen a los carmelitas y San Ginés a los mercedarios—, dos a los vecinos, dos a la Real Hacienda y cuatro a grandes hacendados. Solo la parroquia de San Miguel Arcángel pertenece al clero secular.

*Extramuros del lugar (de San Miguel) se halla una famosa hacienda de los Padres Agustinos de Orihuela, tan bien plantada que parece una huerta, se llama La Coronela...Se halla igualmente extramuros de esa Población otra famosa Hacienda muy bien plantada, llamada La Capitana; que es propia de los Padres Agustinos de Orihuela [...] En un hermoso llano, situada al Medio día, como a media legua de este lugar, en el camino real de Orihuela, se halla la grande hacienda llamada del Carmen; por serlo de la comunidad de estos padres de la ciudad de Orihuela<sup>x</sup>.*

Así, el primer intento colonizador vino de la mano del clero regular. Los mercedarios afincados en San Ginés iniciaron en 1714 la parcelación de tierras con la intención de establecer un asentamiento permanente, sin embargo, lo aislado del lugar, la inseguridad costera y lo escabroso del terreno abocaron la empresa al fracaso. Con

más visos de éxito se desarrolló la colonia agrícola establecida en La Marquesa y El Peinado por los jesuitas en 1723 asignando lotes de tierra en enfiteusis de entre 200 y 500 tahúllas a 7 pobladores. La expulsión de la Compañía de Jesús de todos los dominios de la corona española decretada por Carlos III en 1767 fue el inicio del declive de este asentamiento, empujado, a su vez, por la consolidación y crecimiento del núcleo urbano en torno a la parroquia de San Miguel Arcángel, convertida en centro espiritual y de servicios del extenso Campo de Salinas. Otra orden, la de los carmelitas, en la segunda mitad del siglo XVIII parceló su propiedad en la hacienda de El Carmen e intentó establecer un asentamiento agrícola en torno a la hermosa ermita allí construida y que llegó a rivalizar en celebraciones y festividades con la propia parroquia de San Miguel, generando diversos conflictos de jerarquía. Las fiestas en honor a la Virgen del Carmen se celebraban con:

*porrate de confiteros, y garbanceros, fuegos artificiales, sermón, misa solemne que cantaban ocho religiosos que iban de Orihuela y a la tarde procesión muy lucida por todo el terreno de la hacienda y hermita [...] con grande acompañamiento de gentes que venían de todo el campo y del lugar<sup>xi</sup> (Parroquia de San Miguel).*

Sin duda, el sistema de aparecería utilizado para el asentamiento de colonos, menos beneficioso que la enfiteusis, fue agotando la importancia de este enclave hasta hacerlo desaparecer. Las tierras pertenecientes a los padres agustinos en La Coronela y La Capitana también fueron objeto de parcelación.

La fundación del Lugar Nuevo de la Parroquia de San Miguel Arcángel fue obra del presbítero oriolano José Marín, que adquirió para la recién creada parroquia la herencia del alma de Nicolás Tasca, vecino de Orihuela y feligrés de la iglesia de Santa Justa y Rufina. Tal herencia la constituían, entre otros bienes, dos trozos de tierra de secano: la Cañada de Barajas y el Pozo de Tasca. Es en esta última, situada en un alto sobre el cruce de los caminos de Orihuela a la costa y de Orihuela a Cartagena, donde en 1727, el cura, como señor directo de toda la propiedad, hizo entrega de los contratos enfiteúuticos a los primeros once colonos. La mayoría contenía un solar de 10 x 20 metros para construir vivienda, obligación a cumplir en el plazo de un año, y

un lote de tierra para cultivo. La enfiteusis se reveló como el medio más favorable para el asentamiento de población al no tener que hacer el colono desembolso inicial de compra de terreno y era garantía de permanencia de por vida para el enfiteuta y sus descendientes mientras cumplieran con el pago del canon anual establecido, que en este caso fue de 5 reales por vivienda y un real por tahúlla de tierra de cultivo (Canales y Muñoz, 2014). La consolidación del poblado y el paulatino aumento de población convirtieron a la Parroquia en el centro neurálgico del extenso secano prelitoral al ofrecer no solo un consuelo espiritual permanente, sino también una serie de servicios que fueron en aumento: médico, horno, molino, carnicería... todo ello propiedad de la Parroquia.

Por esos años, el campo al sur del Segura era territorio de oportunidades en el que los pastizales entraron en retroceso y se llevaban a cabo nuevas roturaciones, las más importantes dirigidas por los privilegiados oriolanos. El más destacado de ellos fue el marqués de Rafal, que a mediados del XVIII contaba con 2.500 tahúllas en el Campo de Salinas distribuidas en cuatro fincas: Las Zahúrdas (800 th), La Casa Alta (400 th), Lo Gilarte (500 th) y la Casa Grande (800 th), arrendadas por periodos de seis a ocho años (Canales y Muñoz, 2014).

*En los contratos de arrendamiento, son de destacar las grandes superficies de terreno asignadas a cada cultivador, lo que evidencia que el proceso roturador se encontraba en sus inicios [...] Esta situación se ve corroborada por el hecho de que las fincas apenas contaban con arbolado, y cuando lo había, se individualiza con precisión [...] Por las condiciones de estos arriendos, se observa el interés del propietario por los cultivos arbóreos<sup>xii</sup>.*

Hasta esos años, los terrenos cultivado eran en su mayoría de cereal y viña, sirva de ejemplo de la situación de estos predios la descripción recogida en el contrato de arrendamiento de la hacienda Las Zahúrdas perteneciente a la casa de Rafal. Disponía de casa habitación y una superficie de 800 tahúllas:

*[...] parte plantada de viñas con alguna hyguera y las demás tierra blanca, y parte en el llano de las salinas y las de mas en el mismo pago de las Zahúrdas<sup>xiii</sup>.*

Para finales del siglo XVIII los terrenos en producción se habían extendido y consolidado. El topónimo Tierras Nuevas ejemplifica bien esta ampliación de suelo cultivable. No obstante, todavía era extenso el terreno baldío o dedicado a pastos y, en proporción, poca la población que lo habitaba. Así lo manifestaba Cavanilles:

*Más rápidos serían los progresos si en el dilatado campo de Orihuela se edificasen algunas aldeas; porque el tiempo que hoy pierde el labrador en ir desde la huerta a cultiva tierras muy distantes, lo emplearía útilmente en trabajarlas. Así lo hacen las 300 familias de San Miguel del Campo, y las que habitan en cortijos, en cuyas inmediaciones se echa de ver mayor esmero; y al contrario descuido en eriales y sitios apartados<sup>xiv</sup>.*

En la segunda mitad de la centuria se consolidan pequeños poblados en el lugar de Los Montesinos y en la Torre Vieja, este último orientado a la pesca y a la extracción de sal con la reconversión de la albufera de Orihuela en una instalación salinera. En 1795, Montesinos observa que:

*El Campo de Salinas goza de bellísimas tierras y cañadas, en las que si acude el tiempo con sus lluvias, se coge mucho vino, (que es muy alabado hasta de los extrangeros) aceite, trigo, cebada, garrofas, barrillas, sosa, trigos especiales de muchas calidades y algunas frutas<sup>xv</sup>.*

Asimismo, por esas fechas, Cavanilles escribe:

*Es tan fértil el suelo, que aun casi abandonado en parte por falta de brazos, si vienen lluvias oportunas produce mucho trigo, cebada y barrilla, gran cantidad de vino y porción de aceyte<sup>xvi</sup>.*

Es por tanto la triada mediterránea —cereal, viñedo y olivar— la que ocupa las extensiones de campo roturadas, si bien comparten cultivo con otras especies como el algarrobo, tan útil su fruto para la alimentación de los animales de labor. De la extensión del cereal da cuenta la existencia de cinco molinos harineros en las proximidades del núcleo urbano de San Miguel.

Como bien apuntan tanto Montesinos —si acude el tiempo con sus lluvias— como Cavanilles —si vienen lluvias oportunas—, la producción agrícola dependía de las inciertas lluvias, no obstante, en algunas haciendas existieron pequeñas parcelas de regadío situadas en cañadas, merced a las aguas subterráneas extraídas a sangre en las cenias de arcaduces. Estos ingenios hidráulicos, de larga tradición en el Bajo Segura, se usaron en el campo hasta mediados del siglo XX (Diz, García y De Gea, 1987). Cabe destacar el topónimo Ceñuela, de la finca de tal nombre, en el término municipal de Torrevieja. Aparece ya citado en la asignación de tierra a los cristianos en la sexta repartición, en los primeros años del siglo XIV. Ceniola, çeniola, zeniola, esto es, una cenía pequeña<sup>1</sup>. La Zenia es, a su vez, el nombre de una urbanización en la costa y La Zenia también da nombre a una calle en San Miguel de Salinas. En este mismo municipio, en la cañada de La Escribana existieron al menos cinco de estos ingenios hidráulicos, cuatro de ellos en el margen izquierdo y una en el derecho, en poco más de un kilómetro en línea recta. También hubo cenias en otras fincas: La Castellana, La Gineseta, Las Zahúrdas, La Capitana, San Ginés... Todas ellas con una pequeña balsa asociada en la que almacenar el agua extraída para el posterior riego de una pequeña huerta familiar para autoconsumo o venta en proximidad.

### **Desamortizaciones y colonias agrícolas**

Las ideas liberales que se expandieron a finales de la centuria al socaire del la Revolución Francesa —Floridablanca, Jovellanos, Olavide— incidían en el poco rendimiento agrario de las tierras en poder de las «manos muertas»: nobleza, clero y municipios, y abogaban por su conversión en propiedad privada para que fuese trabajada por quienes vivían de la tierra. Esta visión se tradujo en leyes desamortizadoras que desde finales del XVIII y sobre todo en el XIX despojaron de sus propiedades a esas «manos muertas» —Godoy (1798), Cortes de Cádiz (1810-1814), Trienio liberal (1820-1823), Mendizábal (1836), Espartero (1841), Madoz (1855)—. Son las de Mendizábal y Madoz las más determinantes. Dos eran los objetivos perseguidos: sanear las arcas públicas e impulsar el desarrollo del país a través de la agricultura:

---

<sup>1</sup>Del ár. Hisp. assányā, y este del ár. Clás. sāniyah «elevadora».

*Atendiendo a la necesidad de disminuir la deuda pública y de entregar al interés nacional la masa de bienes raíces que han venido a ser propiedad de la nación, a fin de que la agricultura y el comercio saquen de ellos las ventajas que no podrían conseguirse por entero en su actual estado [...]*<sup>xvii</sup>

Si bien la principal motivación de las desamortizaciones fue conseguir dinero para las maltrechas arcas públicas mediante la enajenación de dichos bienes en subasta pública, también subyacía la idea entre algunos de sus promotores de llevar a cabo una reforma agraria que diversificara la propiedad de la tierra con el objetivo de crear una potente clase media agraria que, mediante el trabajo directo de su propiedad, impulsara el desarrollo de la agricultura y de la economía en general. Esto último en absoluto se produjo, pues al optar por el sistema de subasta pública al mejor postor para su venta fueron las clases adineradas y la vieja aristocracia comarcal las que acapararon los lotes de tierra. Así ocurrió con buena parte de los secanos prelitorales oriolanos que fueron a parar a manos de una nueva oligarquía residente en Madrid, Murcia, Alicante u Orihuela (Canales y Muñoz, 2014). En 1880, un 14,4 % de los propietarios del Campo de Salinas con más de 1000 tahúllas cada uno, acaparaba el 53,3% de la tierra (Vera, 1984).

Es muy ilustrativo el caso de la Dehesa de San Ginés. Hasta la desamortización de Mendizábal había pertenecido a los mercedarios de Orihuela. En 1849 se subastó la tercera parte de la hacienda, que adquirió Guillermo O'Gorman, cuya hija se había casado unos meses antes con el político y escritor Ramón de Campoamor, y como dote de su esposa llegaron a sus manos las 2.032 hectáreas subastadas. La propiedad se ensanchó con compras posteriores de tierra, tomando el nombre de Dehesa de Campoamor (Canales y Muñoz, 2014).

El proceso desamortizador no solo concentró las tierras en nobles y ricos burgueses, sino que supuso, sobre todo el impulsado por Madoz, un empeoramiento de las condiciones de vida para los habitantes de los municipios, pues la venta de los bienes propios y comunales de los Ayuntamientos privó de una fuente de ingresos a estos y del aprovechamiento de lo común a los vecinos.

El definitivo impulso a la ocupación del territorio de los secanos prelitorales del Bajo Segura fue propiciado por la ley de Colonias Agrícolas de 1868, heredera de diversas normas que desde mediados de la centuria persiguieron el mismo fin. La aplicación de esta ley llevó a un notorio incremento de la población rural y a una mejora de la producción agraria, pues eran esas dos de sus premisas básicas. Si en el siglo anterior los intentos repobladores se habían centrado en levantar colonias en las que agrupar a un vecindario diseminado, ahora se trataba de que el campesinado residiera en la misma hacienda en la que trabajaba, mejorando así la vida del colono y su familia y la de la propia explotación agrícola: otorgaba el disfrute de una vivienda, evitaba la pérdida de tiempo en los desplazamientos diarios desde el poblado hasta la finca y viceversa, maximizaba los tiempos de descanso y de vida familiar, mantenía una vigilancia permanente sobre el conjunto de la propiedad, permitía una mejor conservación de la casa de labranza, favorecía disponer de un pequeño ganado que, además de proporcionar alimento repercutía en el abonado de los campos, así como la cría de aves de corral, conejos y cerdos que proporcionaban la carne necesaria, incluso los días de lluvia podían aprovecharse para la reparación de aperos.

Un buen número de fincas de los secanos prelitorales se acogieron a los beneficios de esta ley con la condición de construir casa en la que alojar a trabajadores que permanecieran en la finca, así ocurrió con Lo Quiles, La Crevilla, La Cenía, El Chaparral, La Capitana, La Dehesa de Campoamor, El Bancal de don Luis o La Peña del Águila<sup>xviii</sup>. Al amparo de la nueva legislación fueron roturadas y puestas en cultivo tierras baldías. Diversos incentivos fiscales favorecieron tanto el incremento poblacional y su extensión por todo el territorio como el cambio de cultivo hacia una mayor presencia del arbolado, ya fuera en sustitución de cereal o como plantación sobre nuevas tierras roturadas. Así sucedió, por ejemplo, en la Crevilla y Lo Quiles donde se sustituyó cereal por vid, algarrobo, olivo y almendro (Canales, 1987).

Tal circunstancia, la plantación de arbolado, se hacía constar en los contratos de arrendamiento o aparcería —medias y terrajes—, a veces a cargo del arrendatario o aparcerero, a veces a cargo del dueño:

*En la hacienda «Primera de Tierras Nuevas» con una superficie de 355 tahúllas de tierra blanca y plantío, más de 50 th de loma, el colono tenía la obligación de plantar en los dos primeros años 50 th de viña más 100 algarrobos y 100 almendros en las tierras que reunieran las mayores condiciones, todo a su costa [...] En la finca Coronela Grande sita en San Miguel de Salinas con 800 th se estableció la modalidad de abonar al arrendatario una vez finalizado una suma (20 pts) por cada millar de pies plantados, lo que, indudablemente representaba un estímulo para la dedicación, crecimiento y cuidado de la población<sup>xix</sup>.*

Los beneficios fiscales para la plantación de arbolado también eran notorios, así si se sustituía cereal, prado, legumbres, por árboles frutales pagarían durante 15 años lo que vinieran pagando por el cultivo anterior; si el arbolado a plantar fuese olivo, almendro o algarrobo se prolongaba a 30 años. Los eriales que se plantaran con arbolado de construcción, 25 años. Si se roturaban terrenos llanos y se plantaban, la exención era de 40 años, si la transformación se llevaba a cabo en cumbres y laderas, 50 (Canales, 1987).

En cuanto a los beneficios tributarios de las casas de labor, existían exenciones o minoración de impuestos con una mayor duración temporal cuanto más alejada estaba la casa de labranza de la población más cercana. Si bien se trata de una norma anterior, sirva de ejemplo la Real Orden publicada el 15 de enero de 1868 por la que se conceden a Ramón de Campoamor los beneficios que otorga la ley de 11 de julio de 1866:

*Que la casería<sup>2</sup> á que han dado el nombre de la Gea ó Bojosa dista de la población más inmediata cuatro kilómetros; siete las dos llamadas Convento y la conocida con el nombre de Casa del Guarda; ocho las denominadas Guillermina y la Mincha, y nueve la que llaman la Glea [...] Las ocho caserías que motivan dicho expediente tienen derecho al disfrute de los beneficios que*

---

<sup>2</sup> Casería: «Establecimiento compuesto de uno ó más edificios destinados á la explotación agrícola y habitación del dueño ó cultivador de un terreno fuera de poblado, aplicado al cultivo de cereales, viña, arbolado, prados, cría de ganado y cualquier otro ramo de agricultura [...]». Ley de 11 de julio de 1866 sobre fomento de la población rural. Gaceta de Madrid, número 195 de 14 de julio de 1866, pp. 1 y 2.

*concede la ley de 11 de Julio ántes citada, en la proporción que sigue: por 15 años la casería llamada Bojosa; por 20 las dos denominadas el Convento y la conocida con el nombre de Casa del Guarda; por 25 la Guillermina, la Mincha y la Glea, y por 20 años la granja destinada á extensos cultivos, que llaman Matamoros<sup>xx</sup>.*

### **Las casas de labranza**

En este contexto, en los secanos prelitorales oriolanos la casa de labranza se constituyó en el centro neurálgico de toda la actividad agrícola. Sánchez Soria (1993) habla de la casa como el «ingenio de habitar», que cumple funciones hacia el interior, pero también hacia el exterior, como un elemento incorporado al medio circundante con el que establece un diálogo permanente de acuerdo a la tipología de la misma. Las casas de labor, por su ubicación, dimensiones, estructura y dependencias estaban orientadas a ese fin agrícola, siendo, al mismo tiempo, un hito reconocible en el paisaje desde la distancia, referencia visual que desprendía dominio y propiedad sobre el territorio que la circundaba; nódulos de la red de caminos que estructuraban el territorio en la unión de una finca con otra o con el núcleo urbano más próximo. Cuanto más elevada era la posición en que se encontraba la casa, más dominio mostraba sobre el entorno, sobresaliendo por encima de los cultivos. Las casas de Lo Meca, Lo Zafra, Lo Catalán, Villaberta, Lo Balaguer o Lo Quesada en el término de San Miguel de Salinas son buena prueba de ello.

*La gran casa de labranza y la pequeña explotación... constituyeron al menos hasta los años cincuenta unas unidades de producción casi cerradas en las que el proceso productivo se desarrollaba prácticamente sin recurrir a «inputs» externos. Se cultivaba cereal, leguminosas, olivo, vid, etc. elaborándose en las mismas explotaciones aceite, vino, etc. Además, la ganadería y la cría de volátiles eran complemento indispensable de una economía semiautárquica, ya que proporcionaba alimento y el abonado necesario para los campos<sup>xxi</sup>.*

La casa de labor se solía construir en el centro de la finca, concentrando así los animales de labranza, útiles agrícolas, ganado, dependencias de transformación y almacenaje a la menor distancia posible del conjunto de la hacienda para maximizar los tiempos de desplazamiento en ambos sentidos.

Vera Rebollo (1984) distingue dos tipos de casas de labor en el Campo de Salinas: las que se dan en grandes haciendas y las que ocupan explotaciones menores, generalmente de aparceros o terrajeros, mucho más modestas, que trabajan en parcelas que pertenecen o han pertenecido a una hacienda mayor<sup>xxii</sup>. En el primer caso, la construcción solía ser de dos plantas, como ocurre en Lo Meca, Lo Zafra, Lo Balaguer, Lo Quesada, La Balsa, La Capitana o Matamoros. La superior era la vivienda del propietario, generalmente de uso estacional en verano o en periodos de recolección de la cosecha. En el mismo edificio solía existir al menos otra vivienda más modesta en la que vivía el labrador y su familia, e incluso alguna otra dependencia que se adecuaba para alquilarla a pastores trashumantes, como ocurría en Lo Meca<sup>xxiii</sup>, o a jornaleros temporales durante la época de recolección. En la casa de la hacienda de La Capitana, además de la casa del amo, existía junto a la almazara una habitación con chimenea, mesa y camastro para el pastor, otra para los jornaleros ocasionales también con chimenea, casa para el labrador en la parte alta con cocina con chimenea y dormitorio. En otra sector de la casa se habilitaba un pequeño almacén como vivienda para los días en que los carboneros se ocupaban en su faena.

Uno de los dueños de la hacienda La Ceñuela, en el actual término municipal de Torrevieja, describe así la casa en sus memorias:

*La finca constaba de una casa para los dueños, casa para los labradores, casa para los caseros, un patio central al que daban las tres casas, cocheras, cuadras, pajera, corral para el ganado, jardín amplio en la casa principal, una bodega, un huerto, un aljibe, un pozo al parecer construido en época de dominación árabe, una era para la trilla y, como en varias fincas del entorno, una ermita, dedicada a la Virgen del Remedio, y que según estudiosos data del siglo XVIII<sup>xxiv</sup>.*

Las casas de labor estaban orientadas a levante o mediodía. Los materiales empleados en su construcción fueron por lo general propios del entorno: piedra caliza de distinta consistencia cogida con yeso molido a rulo, cañas entretejidas sobre las vigas de madera para sostener la solera de yeso y tierra «colorá» sobre la que se asentaba la teja árabe de la cubierta a dos aguas. En la fachada principal se abrían amplios ventanales, protegidos los de la parte inferior por rejas de forja. Las distintas dependencias solían situarse en torno a un patio interior al que se accedía desde la puerta principal en la planta baja o desde una puerta de dos grandes hojas que permitía la entrada de carros. Es alrededor de ese patio donde se ubicaban cuadras, almazara, bodega, silo para el grano, pajar, corral para el ganado, etc. Salvo almazara y bodega, las casas de labranza más modesta albergaban dependencias similares aunque a menor escala.

Vera Rebollo (1984) estudió la casa de la hacienda Lo Quiles en San Miguel de Salinas y la describió así:

*Presenta una planta rectangular, cuyo lado menor se orienta al mediodía, coincidente con las dos entradas principales a las dos viviendas y al patio. Este sería el primer cuerpo del edificio tras el cual aparece el inmenso patio rodeado por las diversas dependencias agrícolas... Aparecen dos viviendas, la del propietario, solo ocupada temporalmente, y la del arrendatario o aparcerero, según el caso... La casa del arrendatario tiene una estructura más simple<sup>xxv</sup>.*

Otros elementos eran comunes a todas las casas de labor, imprescindibles para la vida y el desarrollo de las tareas cotidianas. Quizá el más importante, a veces construido antes o al tiempo que la propia casa, era el aljibe. La disponibilidad de agua en los secanos prelitorales dependía del subsuelo o del cielo. En el primer caso, el agua de pozo no siempre era de suficiente calidad para la boca, empleándose para abreviar ganado y animales de labor, para riego de pequeñas parcelas familiares mediante el uso de cenias o para limpieza y aseo. Como excepción cabe señalar el

pozo de La Bojosa que disponía de un agua de extraordinaria calidad, profundo, de donde se extraía con un sistema de doble pozal, uno a cada extremo de la cuerda. Por tanto, era el aljibe donde se almacenaba la reserva de agua estratégica de la que dependía la vida en la hacienda. En algunos casos el aljibe se situaba en el centro del patio, como construcción exenta, como en el caso de Lo Quiles o Lo Zafra. En la mayoría de las haciendas era exterior, en un lugar estratégico para la recogida de la escorrentía superficial del agua de lluvia debidamente encaminada mediante boqueras y motas. Si era en las proximidades del monte se excavaba una boquera a pie de ladera para recoger el agua que discurría por la pendiente, un agua más limpia al ser filtrada por los matorrales, a veces aromáticos, que le aportaban un ligero sabor. Contaban todos los aljibes exteriores con un recibidor o decantador en el que sedimentaban las partículas sólidas que arrastraba el agua. En las fincas más modestas el aljibe solía ser de tipo tinaja o circular abovedado. En las grandes haciendas se excavaba uno de mayores dimensiones, rectangular con bóveda de medio cañón, que garantizaba la existencia de agua para todo el año, como los de Lo Pujol, Lo Meca, La Marquesa, Lo Reig, Los Aniortes o Las Filipinas. La ley de Aguas de 1879 menciona el almacenamiento de aguas pluviales en aljibes procedentes de escorrentía. En su artículo primero establecía que eran propiedad del dueño de la hacienda las aguas de lluvia que caían sobre su tierra mientras discurrieran por ella. Podían llevar a cabo construcciones que permitieran su almacenamiento y conservación. Tal fue el caso de las balsas de tierra, como la que todavía se intuye próxima a la casa de Los Infantes en el término municipal de San Miguel de Salinas.

Otro elemento común fue la era, un espacio circular con el suelo compactado, leve inclinación para evacuar rápidamente el agua de lluvia, próximo a la casa, en el que se realizaba la trilla del cereal y el venteo para separar el grano de la paja, y donde se secaba la almendra.

El aprovisionamiento de carne para el consumo de los habitantes de la casa de labranza se obtenía de la cría de gallinas y pavos, que buscaban su alimento durante el día en libertad por los alrededores de la vivienda y por la noche eran encerradas en el gallinero para protegerlas del ataque de zorros, perros u otros animales salvajes. El palomar solía ser otra dependencia incorporada en lo alto de la casa, donde no

solo se criaban estas aves, sino que se capturaban las palomas silvestres que acudían en busca de alimento. En la cochiguera se criaban cerdos que proporcionaban jamón, tocino y embutidos para todo el año tras las tareas de matanza en otoño.

Una práctica curiosa y muy extendida en el Campo de Salinas fue la cría de conejos en hoyos excavados en el suelo. Estos hoyos, abiertos a pico y azada, se ubicaban cerca de la casa. Su forma y dimensiones eran variables: los había circulares, rectangulares y ovalados, siendo los más frecuentes los dos últimos. Sus dimensiones se ajustaban a las necesidades familiares. La profundidad rondaba el metro y medio, con una anchura que oscilaba entre el metro y medio y los tres metros, y entre dos y cinco de longitud. El borde se protegía de los depredadores con ramas de espino (Martínez, 2010).

Lo que sí había en todas las casas de labor, independientemente de su tamaño, era un horno moruno en el que cocer el pan, una o dos veces por semana, alimento sobre el que recaía la base principal de cualquier comida.

En la década de los sesenta del siglo XX se produjo un éxodo masivo desde el campo a los núcleos urbanos vaciando las casas de labranza que tanto habían contribuido a la ocupación del territorio y la mejora de la práctica agrícola, dejándolas cerradas a merced de la voluntad de conservación o no de sus dueños. Según el padrón de habitantes de 1960, la población de hecho en el término municipal de San Miguel de Salinas era de 2.164 personas, de las cuales 507, el 23'5%, vivían diseminadas en 71 fincas rurales, algunas de ellas acogiendo varias viviendas en una única construcción, como era el caso de La Marquesa, o englobando bajo el mismo nombre varias separadas entre sí y en propiedades independientes, como en Lo Carrasco<sup>xxvi</sup>.

Una parte nada despreciable de las casas de labor de antaño ha ido sucumbiendo al paso del tiempo y llevándose con ellas los ecos de muchas historias, una forma de vivir, de aprovechar los recursos del entorno, de hacer frente a las inclemencias del tiempo, de herramientas, oficios, sabiduría popular, en definitiva. De su antigua vitalidad solo quedan paredes caídas o el recuerdo de su nombre. La conservación de aquellas más emblemáticas que todavía siguen en pie debería ser tarea prioritaria de

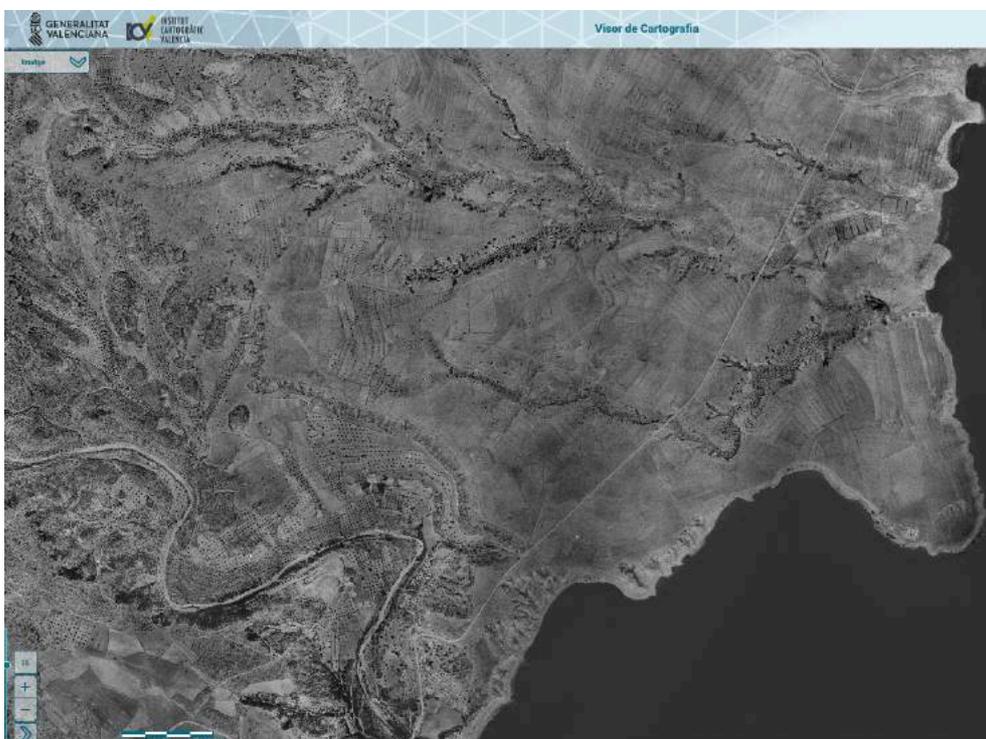
las administraciones públicas y demanda de una ciudadanía preocupada por saber de dónde viene. Las casas de labranza que aún sobreviven encierran el legado de una forma de vida cercana pero que tan lejana parece en el tiempo.

## **2.2. La transformación del modelo económico y territorial desde los años sesenta del siglo XX. La irrupción del turismo y la construcción de asentamientos residenciales**

La franja litoral del vasto municipio de Orihuela es un caso paradigmático de la gran transformación que, a partir de la década de 1960, experimenta el territorio en las regiones mediterráneas españolas, en consonancia con la irrupción de una nueva función productiva centrada en la construcción de viviendas asociadas al ocio y segunda residencia (Vera Rebollo, 1987). De este modo, se configura un nuevo modelo económico-territorial centrado en el denominado turismo residencial (Huete, 2009), cuya unidad de producción son asentamientos residenciales creados *ex novo*, mediante planeamiento parcial ajustado al marco catastral de las grandes haciendas y predios rústicos preexistentes que caracterizaban el sistema de organización económico y territorial hasta dicha década (Vera Rebollo y Díez Santo, 2016).

Las grandes fincas, algunas con una extensión de miles de hectáreas, dedicadas a cultivos de secano (arbolado y de siembra anual) y espacios forestales (pinares y monte bajo) sustentaron, desde el siglo XIX, el modelo de ocupación de este territorio, en el que también la ganadería extensiva (se documenta la importancia que, junto a la cabaña local de ovino y cabrío, tuvo la trashumancia en este espacio) y la explotación tradicional del monte, mediante la recolección de leña y elaboración de carbón, formaban parte del sistema tradicional de uso y aprovechamiento del suelo. Las fincas rústicas se estructuraban en torno a una gran casa de labranza, que daba nombre a la propiedad, con patio e instalaciones anejas (cuadras, granero y, en algunos casos, almazara) y en la que, como se analiza en los puntos correspondientes de este informe, se organizaba la vida campesina, a partir de los ciclos estacionales del cultivo. El regadío se limitaba en esta época histórica a alumbramientos de aguas subterráneas mediante algunos pozos que sustentaban pequeños rodales de regadío.

Por lo que la agricultura dependía en su mayor parte de la aleatoriedad anual de la lluvia, hecho que confirma la escasa dinámica demográfica de este campo<sup>3</sup> hasta su transformación posterior.



**Figura 1.** La franja litoral de Orihuela, en la segunda mitad de los años 50 del siglo XX, muestra el sistema tradicional de organización y aprovechamiento del territorio, con tierras de cultivo y espacios forestales y un poblamiento limitado a casas de labranza dispersas. Destaca el curso del río Nacimiento, al sur, y el trazado de la carretera nacional 332, paralelo a la costa.  
Fuente: Generalitat Valenciana, Institut Cartogràfic Valencià, ortofoto RGB 1956.

El proceso de transformación, derivado de la irrupción del turismo y la función residencial de ocio, arranca en los años sesenta y se vio favorecido por la legislación sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional<sup>4</sup>, al amparo de la cual surgieron y se consolidaron una parte de los grandes asentamientos de este espacio (La Dehesa de Campoamor y La Zenia).

---

<sup>3</sup> Tal y como se explica en el punto anterior, el vocablo campo en esta comarca designa precisamente áreas de cultivo de secano, en contraposición a la huerta, espacio de cultivo que contaba con el aporte de aguas del río Segura. La primera expansión del regadío en el campo, en época histórica, viene de la mano de la compañía de Riegos de Levante, a tenor de una concesión que se remonta a 1918, mediante la elevación de aguas del Segura, antes de la desembocadura, en Guardamar, y permitió sustituir cultivos tradicionales por cítricos y hortícolas. No obstante, el canal de Riegos de Levante, margen derecha, llega hasta Los Montesinos y llano de La Marquesa, en San Miguel de Salinas, pero no alcanzó al litoral de Orihuela.

<sup>4</sup> Ley 197/1963, de 28 de diciembre, sobre "Centros y Zonas de Interés Turística Nacional", y su Reglamento, aprobado por Decreto 4297/1964, de 23 de diciembre.

En el caso de La Dehesa de Campoamor, el plan parcial de la primera fase data de 1963 y se orienta a la configuración de una ciudad jardín y un espacio para bloques de apartamentos, comercializados a la demanda de origen nacional (Murcia, Madrid) en su mayor parte, y cuyo éxito justificó el plan parcial de la segunda fase, aprobado por el ayuntamiento de Orihuela en 1967.

En Cabo Roig, la promoción se inicia a finales de los años 1950, por parte de los propietarios de lo que había sido hasta ese momento una finca rústica, con una superficie que supera el millón de hectáreas (plan parcial aprobado en 1972), orientada en este caso a ciudad jardín, de baja densidad, mediante viviendas unifamiliares aisladas, sin bloques en altura, como asentamiento elitista asociado a un puerto deportivo privado.

Inicialmente la actividad se centró en la construcción de unidades residenciales en el área costera, de forma que las mayores haciendas simultanearon la dedicación urbano-turística en su lado costero, mientras la parte situada al interior mantenía la función agraria. Así sucedía en la misma Dehesa de Campoamor y, algo más tarde, en Lo Monte (desde 1986, parte del municipio de Pilar de la Horadada). También en la segunda mitad de la década de los 1960 arranca la promoción de la urbanización Punta Prima, sobre terrenos rústicos, en el límite con el municipio de Torrevieja, delimitada por el eje de la carretera nacional 332 y la línea de costa. Poco después se inicia la promoción de otro de los grandes asentamientos, conocido con el nombre de Playa Flamenca, entre Cala Mosca y Cabo Roig. De este modo, chalés y bloques de apartamentos fueron compactando el área de costa mientras que, unos kilómetros al interior, pervivían explotaciones agrícolas y espacios forestales.

En una primera etapa, hasta prácticamente la década de 1980, el trazado de la CN-332, entre Torrevieja y el límite provincial con Murcia, fue la divisoria entre el espacio urbanizado, que se configuraba paralelo a la costa, y las tierras interiores, dedicadas a la actividad agropecuaria. Como excepción a la ocupación junto a la ribera del mar, cabe citar el asentamiento denominado Pinar de Campoverde, con alrededor de 300 hectáreas, en un espacio agroforestal situado al interior (desde 1986 parte del municipio de Pilar de La Horadada) y una parcelación rústica (sin planeamiento previo) conocida como Las Solanas, en la antigua partida de Los Dolses, que quedaría

legalizada por el planeamiento municipal de Orihuela, como suelo urbano consolidado.

Tras la ocupación intensiva y prácticamente integral del espacio colindante con la costa, la llegada del agua del trasvase Tajo-Segura, con la construcción del canal del campo de Cartagena, que discurre parcialmente por este espacio del municipio de Orihuela, propulsó desde los años 1980 una transformación de secanos y suelos forestales en nuevos regadíos de producción intensiva (Vera, 1984). De forma que las tierras dedicadas a cultivos aleatorios de siembra anual o a la arboricultura tradicional del secano (algarrobo, almendro y olivo) se transforman en nuevo regadíos y sustentan cultivos hortícolas de mayor rendimiento y grandes plantaciones de cítricos.

Pero también con la llegada de las aguas alóctonas se dispara el proceso de construcción en este espacio y adquiere impulso la promoción de asentamientos residenciales, asociados a campo de golf, que pronto se convirtieron en el principal atractivo para la venta de un producto inmobiliario más valorado. Aunque ya existía el precedente de la urbanización Villa Martín, desde la primera mitad de los años 1970, con campo de golf, es a partir de los años 1990 cuando se promocionan varios resort-golf en este área, sobre antiguas tierras de secano y, sobre todo, en espacios forestales situados en la parte interior de la antigua Dehesa de Campoamor (Las Ramblas y Campoamor). En el caso de Lo Romero Golf (Pilar de la Horadada), el actual resort corresponde a lo que fue una finca paradigmática de la innovación agrícola en los años 80, lo que testimonia la intensidad del proceso de cambio geoeconómico en este territorio.

Como resultado de este proceso, el espacio litoral se estructura a modo de conurbación, sobre el eje viario de la CN-332, desde Torrevieja hasta Pilar de La Horadada, con una elevada densidad de ocupación, común denominador de este área, a excepción de un único espacio vacío, el correspondiente a la Cala Mosca, que ha permanecido sin urbanización, aunque se trata de un suelo calificado por el vigente

planeamiento<sup>5</sup> , por lo que el urbanismo municipal no ha dejado un solo tramo de suelo sustraído a la presión urbanizadora y no se ha tenido en cuenta la necesaria protección de lo que fue un segmento de costa con extraordinarios valores ambientales y paisajísticos. Cantiles, calas, promontorios y hasta un islote hicieron de la costa de Orihuela un espacio codiciado para la promoción inmobiliaria asociada al turismo, desde una idea desarrollista de transformar de manera rotunda el territorio. En el momento actual, la oferta de alojamiento se centra de forma abrumadora en viviendas y apartamentos turísticos, con una amplia gama de tipologías edificatorias, por lo que no extraña que Orihuela litoral, junto con Torrevieja y algún municipio vecino, concentre más de 8.000 plazas en apartamentos reglados y represente la mayor densidad de viviendas de potencial uso turístico de toda la provincia, cercana al medio millón de plazas (Vera Rebollo y Díez Santo, 2016).

Para el municipio de Orihuela, la nueva fuente del INE (2021), referida a viviendas turísticas, indica que hay 2.434 viviendas comercializadas en portales digitales, con este tipo de uso, que suman casi 13.000 plazas. Y, aunque la cifra va referida al conjunto del municipio, es evidente que tal concentración resulta abrumadora en la franja litoral. Lo que contrasta con la reducida oferta en establecimientos hoteleros, que viene a ser de unas 900 plazas para el conjunto del municipio. Además, varios de estos establecimientos se localizan en la ciudad de Orihuela y, por tanto, funcionan al margen de la dinámica de la franja litoral.

Por tanto, el peso de la oferta residencial en el litoral se explica a través de la incesante actividad urbanística a la que se ha visto orientado este espacio y a la dominancia casi absoluta de un sistema económico asociado a la construcción de segundas residencias y asentamientos para extranjeros, que poco a nada tienen que ver en sentido estricto con la dinámica del turismo puesto que se trata de la fijación de residentes llegados de otras regiones y países, aunque por motivos no laborales (Mantecón Terán, 2008; Huete Nieves, 2009). De este modo, la célula o unidad de producción básica de estos

---

<sup>5</sup> De hecho, el Plan de Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana, PATIVEL, deja este suelo en régimen de protección transitorio, atendiendo a sus derechos consolidados. No obstante, transcurrido un plazo de cinco años, en caso de no haberse construido, este suelo quedaría desclasificado.

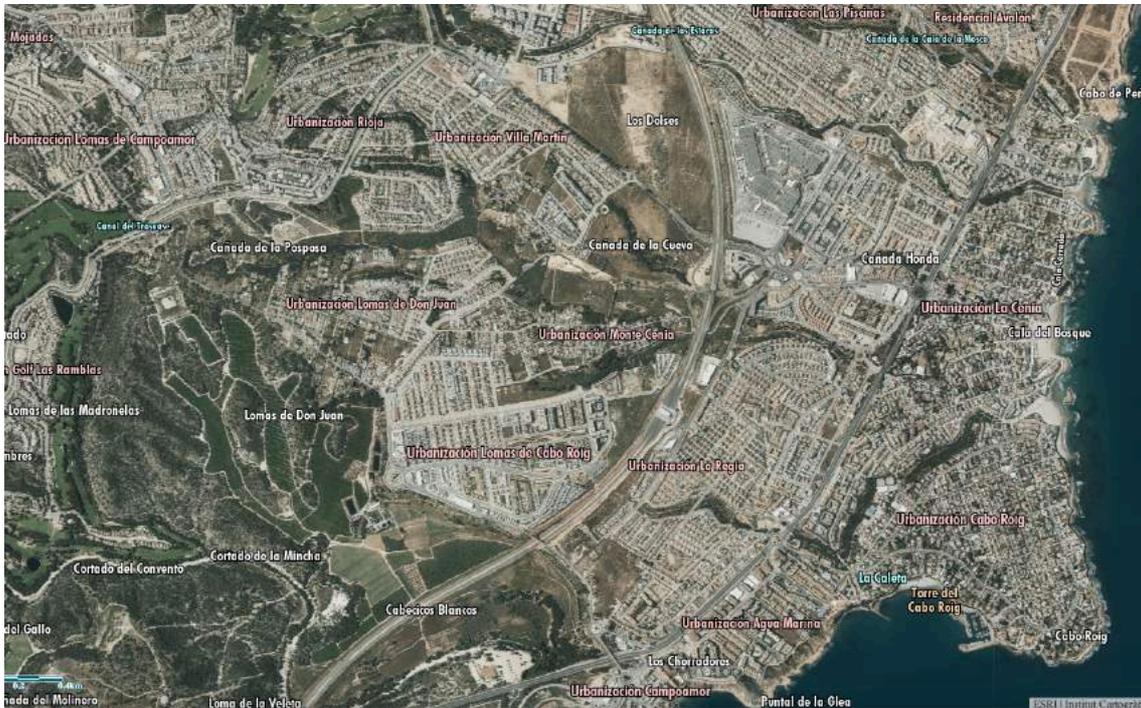
espacios, en vez de ser el establecimiento hotelero, es la urbanización particular o conjunto del tipo resort.

Los nuevos asentamientos surgen como urbanizaciones privadas y se organizan a modo de conjunto más o menos cerrado, con una característica zonificación en su interior que incluye, además de los espacios residenciales, sus propias áreas deportivas y comerciales, atendiendo al volumen de residentes y a su estatus económico y social ya que se pueden encontrar núcleos más selectivos junto a otros orientados a demanda de menor poder adquisitivo, con una evidente segregación social en el propio espacio turístico.

Es posible observar el modo en que la denominación de la finca rústica preexistente sigue dando nombre a alguno de los nuevos asentamientos, conocidos como urbanizaciones, que son sinónimo de actuación residencial compacta y delimitada como propiedad: La Regia, Villa Piedra, La Zenia, Los Pinos, Tierras Nuevas, La Chismosa, El Garbanzuelo, Los Dolses, entre otros que han mantenido el topónimo tradicional, frente a la proliferación de nombres comerciales que suele ser lo habitual en este tipo de espacios turístico-residenciales: Blue Hill, Playa Flamenca, Agua Marina, Fortuna, entre tantos otros topónimos de nuevo corte. Lo que pone de manifiesto que la eclosión del poblamiento turístico-residencial no solo ha arrasado con la organización histórica del territorio sino que incluso ha llegado a eliminar su identidad, a lo que se une la transformación de la topografía, que hace prácticamente imposible identificar los lugares históricos en el nuevo escenario de asentamientos residenciales.

De igual modo, el proceso descrito ha hecho tabla rasa de las preexistencias del modelo de organización tradicional del territorio. Es sintomático al respecto el modo en que se han eliminado o alterado cauces de barrancos y áreas inundables. De igual modo, la construcción de los referidos asentamientos en antiguas fincas, supone por sistema la desaparición de la casa de labranza que dio origen a la urbanización del mismo nombre. En otros casos, las viviendas históricas quedan en ruinas, como ocurre con el antiguo convento de San Ginés, del que solo quedan restos, evidencia el modo

de menospreciar el patrimonio histórico. Razones, pues, para justificar la conservación de una de esas casas tradicionales, como es la Finca Langostina.



**Figura 2.** Detalle de la actual compactación urbano-turística de la franja litoral oriolana. Nótese el trazado de la AP-7, los asentamientos residenciales, la antigua CN-332 y los escasos espacios forestales que aún permanecen en La Dehesa de Campoamor.  
Fuente: Generalitat Valenciana, Institut Cartògrafic Valencià

En apretado balance, el proceso descrito y sus claves de interpretación muestran la magnitud del proceso de cambio, sin que se hayan tenido en cuenta criterios de sostenibilidad ambiental en la implantación del turismo residencial.

El anterior modelo de organización del territorio se estructuró de manera transversal a la costa y sobre la base de la complementariedad litoral-interior, mientras que el nuevo modelo se fundamenta en la densificación de la costa y en la progresiva ampliación del espacio urbanizado hacia el interior, ocupando la práctica totalidad del territorio.

Además, el afán especulativo condujo a calificar como suelos urbanizables todos los espacios colindantes con el dominio público y área adyacente. Por lo que no ha habido ninguna protección y conservación de tramos de costa y, por ende, de espacios libres de uso público.

El modelo de ocupación predominante se define mediante asentamientos surgidos de planes parciales, de gran extensión y funcionalidad autónoma, células mínimas que generan núcleos a veces sin conexión entre sí y cuya vertebración depende de las vías históricas de comunicación del territorio, como la propia CN-332, el antiguo Camino de la Cuerda (vía pecuaria entre La Dehesa de Campoamor y Las Filipinas) o el Camino de la Balsa, que comunicaba la Hacienda Las Filipinas con San Miguel de Salinas.

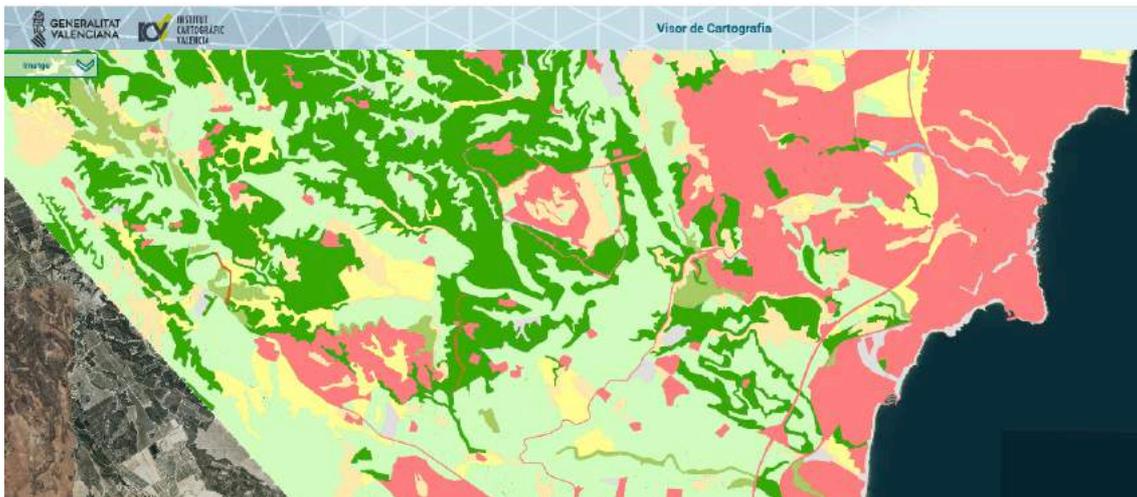
En cuanto a la función protectora del suelo no urbanizable, en realidad ha sido más un suelo de reserva para la progresiva ampliación del suelo urbanizado, a medida que progresaba la promoción desde la primera línea. Así quedó consagrado jurídicamente en el PGOU de Orihuela de 1990, de forma que los terrenos rústicos que permanecían en el interior de la línea que marca la referida carretera nacional, fueron enajenados ante las expectativas de su cambio de uso y, con ello, la actividad agraria ha quedado prácticamente limitada a algunos sectores en el valle del río Nacimiento y del río Seco. Por lo demás, el proceso ha estado conducido por los impulsos de la demanda (compra de viviendas) y no ha habido ningún control del crecimiento de la oferta turístico-residencial en el territorio ni actuaciones de descongestión o mejora de la calidad ambiental. En todo caso, los únicos cambios hacia nuevas modalidades de oferta se han centrado en los resort-golf, como un nuevo reclamo para un producto de más valor.

En el plano del alojamiento turístico creado, resulta particularmente llamativo el desequilibrio entre oferta hotelera y residencial, con una manifiesta desproporción entre la escasa oferta hotelera y las tipologías residenciales: viviendas y apartamentos de alquiler y segunda residencia.

Otro rasgo consustancial a este nuevo modelo de organización del territorio es el modo en que su desarrollo precisa concentraciones de servicios y equipamientos que permitan ofrecer una gama de posibilidades a los residentes -permanentes y temporales- lo que ha llevado a crear nuevas áreas comerciales y de servicios e incluso nodos secundarios de un sistema que trata de desvincularse de la centralidad de los núcleos urbanos próximos (Vera, Ivars y Celdrán, 2016). Además de la concentración de una masa crítica de servicios, se aprovechan las potencialidades que derivan de las nuevas tendencias del turismo y el ocio para dar sentido a espacios como

Zeniaboulevard, gran centro comercial, con más de 150 tiendas y oferta de restauración y ocio.

Sin duda, se asiste a un cambio territorial y funcional generador de nuevas estructuras, en todos los ámbitos, y que ha ignorado por completo la preexistencias y las señas de identidad de este territorio y sus valores medioambientales. Lo que argumenta la necesidad, oportunidad y conveniencia de apostar por conservar algunos de los elementos identitarios que, por el momento, aún se mantiene en pie.



**Figura 3.** Usos del suelo en la franja litoral de Orihuela. Se advierte, en color anaranjado, la magnitud del espacio urbanizado.

Fuente: Generalitat Valenciana, Institut Cartogràfic Valencià, Usos del suelo, SIOSE (2015).

### 3. CARACTERIZACIÓN E IDENTIDAD DE LA FINCA LANGOSTINA

“Finca Langostina” se localiza en la Urbanización Lomas de Don Juan, C.P. 03189, en Orihuela Costa (término municipal de Orihuela, Alicante). Desde el año 1976 “Finca Langostina” está catalogada (ver nota simple adjunta) como urbana y pertenece a la urbanización Lomas de Don Juan, donde se localizan las infraestructuras y servicios (agua, electricidad y calle asfaltada) que sirven a esta propiedad.

#### 3.1. Identificación catastral de la finca

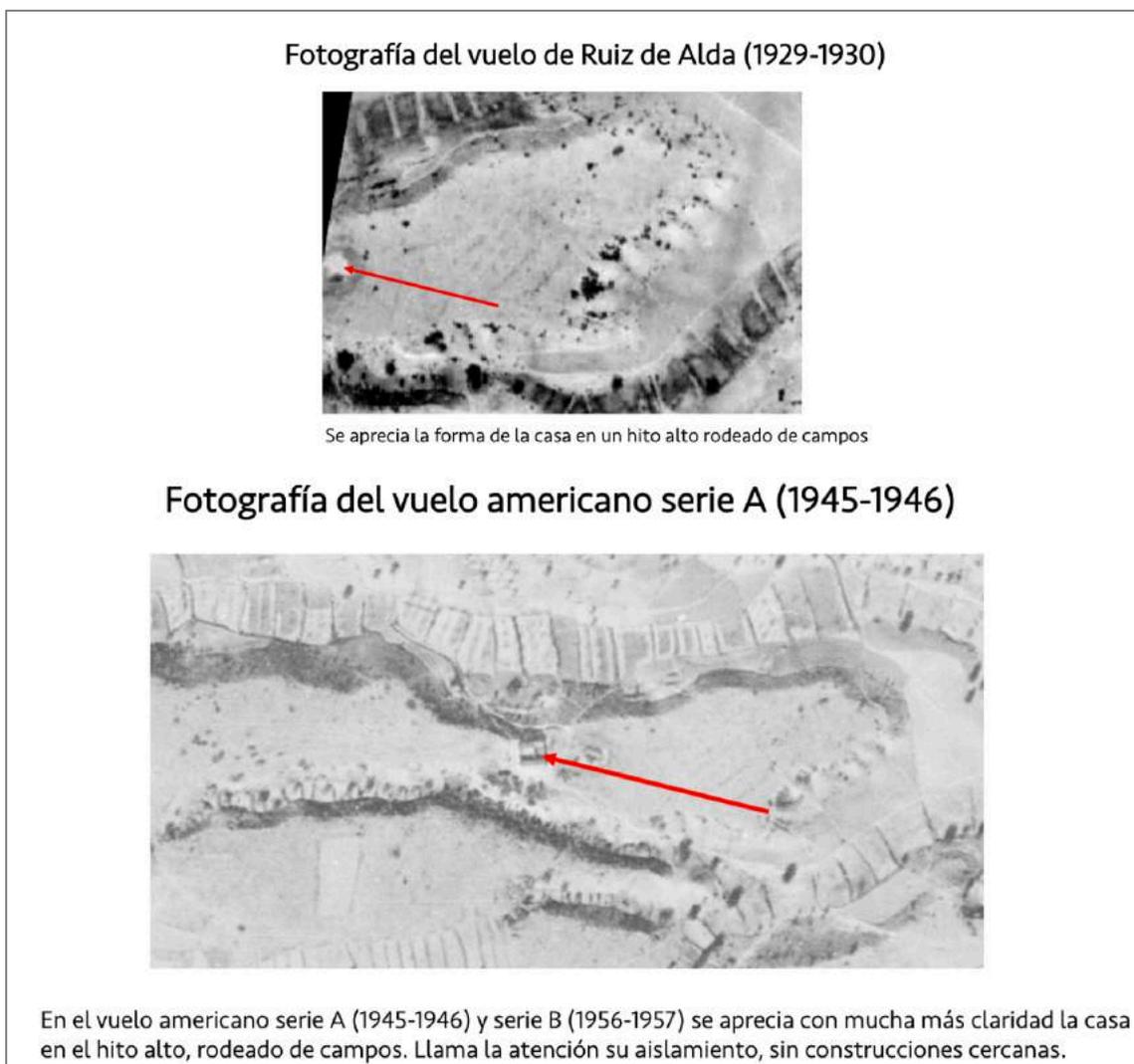
El pleno dominio de esta finca pertenece a Doña Gabriele Wesenauer Wagner (NIE X-2188214-V) y su esposo Hans Wesenauer (pasaporte austriaco P-5741584), que adquieren la “Finca Langostina” en 1996-97 , según consta en el contrato de compraventa 1996 Registro de la Propiedad de Orihuela, asiento 1192, diario 112, número entrada 2029/98.

La finca presenta los siguientes linderos. Al norte limita con la Calle Castillo del Río, que linda a su vez con la rambla; por el oeste linda con parcelas sin construir; por el este con un grupo de apartamentos a los que se accede desde la calle Castillo de la Torre Grossa; y al sur con parcelas sin construir.



**Figura 4.** Localización de Finca Langostina.  
Elaboración propia.

Al amparo de la LRAU de 1994, que fue derogada por leyes posteriores debido a la enorme cantidad de abusos y situaciones de indefensión que, como en este caso, generó a pequeños propietarios de suelo frente a grandes empresas urbanizadoras, se ejecuta un proyecto de reparcelación sobre la “Finca Langostina” que da lugar a dos parcelas registrales. Fue, en su momento, un error que se encuentra en proceso judicial lo que llevó a la inclusión de “Finca Langostina” en el PAU25 de Orihuela, a pesar de que hay un desnivel de 6 metros que separa e impide el acceso a la Finca desde ese sector. No obstante, la Finca Langostina sigue manteniendo en la actualidad una unidad que data de época histórica y que viene formada por la vivienda, dependencias anejas y antiguos bancales, con arbolado en su perímetro.



**Figura 5.** “Finca Langostina” en el vuelo de Ruiz de Alda y el vuelo americano. Elaboración propia.

### 3.2. Principales características de su construcción

“Finca Langostina” representa el tipo de vivienda tradicional utilizada por las explotaciones de secano que fueron colonizando a lo largo del siglo XIX el litoral oriolano. Un terreno despoblado por aquel entonces que fue progresivamente colonizado gracias a distintos factores. Por lo general, estas casas de labranza solían dividirse en diferentes secciones o elementos. Básicamente, la casa del propietario y la casa de los labradores o arrendatarios. Además, contenía una zona de trabajo compuesta por caballerizas o cuadras y almacenes que daban paso a un amplio patio.

“Finca Langostina” se extiende en una vivienda de planta baja de estructura rectangular, con cubierta a dos aguas, porchada en fachada meridional y construcciones anejas para animales al norte. Entre ambas construcciones se encuentra el patio central. La construcción está hecha de piedra para muros exteriores e interiores y madera para las vigas de techo. Se ubica en un pequeño hito sobre el terreno circundante, una ubicación tradicional de las viviendas rurales, en las que se buscaba un punto alto no inundable que dominase los campos circundantes.

Esta es una de sus características más relevantes. Se trata de una obra de mampostería cogida con mortero que tiene unas cubiertas de teja árabe sobre cañizo. Como destaca el informe de D. Emilio Diz Ardid (arqueólogo municipal de Orihuela), en ella destacan la simetría de huecos en las viviendas, las rejerías y la pervivencia de la mayor parte de los elementos originales, como carpinterías, hogares, horno y parte del pavimento.

La porchada situada al este de la vivienda, muy necesaria para preservar del viento y el calor del verano, orientada al mediodía, está sostenida por cinco pilares de obra revestidos de ladrillo cara-vista que se prolongan hasta el forjado y están fijados a la fachada mediante viguetas de madera. Por delante de la porchada hay varios cipreses centenarios de gran porte, de alto valor botánico.



Figura 6. Imagen aérea de “Finca Langostina”. Elaboración propia.

## Distribución

El conjunto edificado de “Finca Langostina” debía estar constituido en origen por una vivienda principal, un patio, un establo e instalaciones auxiliares. Todo delimitado por muros de cierre. Actualmente está compuesta por los siguientes elementos<sup>6</sup>:

- a) **Zona de acceso.** A “Finca Langostina” se accede por su vertiente más occidental, desde Avda. de los Galgos. Toda la finca se encuentra vallada. Tras el acceso por su fachada, se encuentra un espacio de 615 m<sup>2</sup> que sirve de antesala a la fachada principal de la finca. Este espacio queda definido por el brocal del pozo, la puerta de acceso al patio, la parte trasera del horno y el acceso a la fachada principal y porche.

---

<sup>6</sup> Descripción elaborada a partir del informe patrimonial firmado por el arqueólogo Eduardo López Seguí.



**Figura 7.** Vista exterior de "Finca Langostina" desde calle de los Galgos. Elaboración propia.



**Figura 8.** Fachada de la vivienda ya en el interior de la Finca. De izquierda a derecha se puede observar la puerta de entrada al patio, la parte trasera del horno y la puerta de acceso principal a la fachada y porche. Elaboración propia.



**Figura 9.** De izquierda a derecha se identifica pozo de decantación, brocal de aljibe y abrevadero. Elaboración propia.



**Figura 10.** Vista interior de la zona de antesala a la vivienda. Elaboración propia.

b) **Vivienda principal (216 m<sup>2</sup>).** Tiene planta rectangular y se sitúa al sur del conjunto. Su eje más largo tiene disposición E-O, con fachada principal mirando a mediodía. Su lado mayor tiene 22 metros y el menor 9. Está fabricada de mampostería con mortero de cal.

Queda definida por dos naves longitudinales simétricas que quedan separadas por un muro medianero sobre el que descansan las vigas que dan lugar al tejado a dos aguas. Sus fachadas presentan la misma distribución: ventana, puerta, ventana. En ambos casos, la puerta da acceso a un pasillo central que distribuye las habitaciones. La nave situada más al oeste tiene la boca del horno, con el cuerpo fuera de la vivienda. Se deduce que esta mitad debía estar destinada a los caseros y la otra a los dueños de la finca, esta última abierta al sol naciente.

Las vigas son de madera, de sección rectangular. Sobre ellas se dispone el cañizo, que soporta a su vez las tejas árabes. La estructura interna de la vivienda principal parece no haber sido modificada respecto al proyecto original.



**Figura 11.** Fachada principal de la vivienda. A la izquierda se puede observar la puerta de acceso a la vivienda occidental, correspondiente a los caseros. Elaboración propia.



Figura 12. Puerta de acceso a la vivienda desde la fachada principal. Elaboración propia.



Figura 13. Fachada principal de la vivienda de los dueños. Obsérvense los bancos corridos y andadores. Elaboración propia.



Figura 14. Detalle de los techos y vigas de madera de la vivienda principal. Elaboración propia.



Figura 15. Detalle de cubierta de la vivienda. Elaboración propia.



Figura 16. Detalle del suelo original de la vivienda principal. Elaboración propia.



Figura 17. Detalle de la vivienda principal. Elaboración propia.

- c) **Establo y cobertizo (220m<sup>2</sup>)**. Conforman la fachada norte del conjunto. Se subdivide en un establo (110m<sup>2</sup>) más a occidente y un cobertizo (100m<sup>2</sup>) más a oriente. Este último es utilizado en la actualidad como cochera. En su vertiente meridional tiene tres grandes puertas que dan acceso a esta construcción, con tejado a una agua de teja árabe.



**Figura 18.** Puerta de entrada al patio occidental, vista desde el interior. Elaboración propia.



Figura 19. Puerta de acceso al establo. Elaboración propia.



Figura 20. Detalle del interior de la cuadra. Elaboración propia.



**Figura 21.** Vista general del cobertizo, actual cochera. Elaboración propia.

- d) **Patio.** Se encuentra situado entre la vivienda principal y la fachada norte del conjunto. Se encuentra cerrado por muro de mampostería. Su estructura original se mantiene en gran parte, pero se han hecho dos modificaciones fundamentales respecto al proyecto original. (1) Se ha añadido una habitación adosada la vertiente norte de la nave más oriental que ha ganado terreno al patio. Este habitación dispone de dos accesos (patio y vivienda más oriental) y una cubierta plana. Además, (2) se encuentra dividido por un muro de mampostería que presenta una apertura que los comunica. Al patio de occidente se accede desde el exterior de la finca y parte del suelo es de tierra. Era la entrada de las caballerizas y ganado. Aquí se encuentra la cuadra original, una jaula para aves de corral y una dependencia auxiliar. El patio más oriental tiene acceso por la zona de cocheras y bancales. Su suelo está pavimentado. Está cerrado al norte por dos estancias: la que se sitúa más a occidente, una terraza a la que se accede mediante escalera situada en este

patio, y por otro lado la que se sitúa más al este, que presenta un techado a una agua con tejar curva.



**Figura 22.** Puerta de entrada al patio occidental, vista desde el interior. Elaboración propia.



**Figura 23.** Vistas de la zona del patio oriental. Al fondo la puerta de comunicación con los bancales. Elaboración propia.



Figura 24. Vista del patio oriental desde su puerta exterior. Elaboración propia.

- e) **Zonas en torno a la vivienda y banales.** Alrededor de la vivienda se encuentran andadores, bancos corridos, zonas ajardinadas y un porche sin cubierta formado por vigas de hormigón que apoyan sobre pilares de ladrillo macizo, en el extremo SE. En el sector oriental y meridional de la vivienda principal, patio y viviendas anexas, se encuentra una zona de banales hoy sin explotación.



**Figura 25.** Vista de la fachada oriental de la vivienda de los propietarios, desde la zona de antiguos bancales. Elaboración propia.



**Figura 26.** Zona de bancales abandonados. Elaboración propia.



Figura 27. Distribución de "Finca Langostina". Elaboración propia.

#### 4. REFLEXIONES CLAVE EN TORNO A LA VALORIZACIÓN Y PROTECCIÓN DE UNA FINCA RÚSTICA EN UN ENTORNO TRANSFORMADO POR EL PROCESO URBANIZADOR

“Finca Langostina” representa una de las últimas teselas del paisaje agrario del Campo de Salinas, resultado de la combinación de actividades humanas como la agricultura y la ganadería con este territorio de secano. Un paisaje cultural moldeado a lo largo de los años por la intensa relación el hombre y el medio natural. Es por ello una pieza clave de la identidad cultural del pueblo de Orihuela y toda la sociedad europea, de su medio ambiente, de su patrimonio natural, de su historia, de sus recursos económicos, etc. Simboliza un elemento de identidad territorial fruto de una diversidad natural y cultural indisoluble, un paisaje agrario que guarda valores históricos y culturales tradicionales de enorme riqueza.

La influencia del turismo de masas y la actividad turístico-residencial sobre este patrimonio histórico-cultural ha sido muy negativa. Durante siglos, este paisaje se mantuvo de acuerdo con las necesidades del ser humano y sus capacidades de aprovechamiento en pleno equilibrio. La irrupción del turismo de masas a mediados del siglo XX provocó la progresiva transformación del territorio en un bien de consumo que se ha asociado de manera lineal, a la especulación y productividad turístico-residencial. En la evolución de este paisaje agrario ha predominando la ganancia, generando esto distintos impactos ambientales, económicos y socio-culturales que han determinado su actual situación. En este contexto, son pocos los casos de referencia en los que la sociedad civil ha manifestado interés por la preservación de estos espacios agrarios, dejando entrever la limitada percepción patrimonial que la población suele tener sobre estos paisajes y sus arquitecturas asociadas.

##### **La oportunidad del paisaje agrario y su arquitectura tradicional**

La colonización de suelos agrícolas o naturales por el proceso de urbanización puede ser entendido como la progresión del hecho urbano en el espacio geográfico durante un determinado período de tiempo (Zoido *et al.*, 2000). En el ámbito analizado se

relaciona con una urbanización “turística” que ha generado una serie de servicios y bienes para residentes. Algunos de los efectos más importantes de este procesos sobre el territorio ha sido la alteración de paisajes, valores naturales y etnológicos. Uno de los ejemplos es la pérdida de la arquitectura tradicional relacionada con el campo o tierras de secano del Bajo Segura. La protección, recuperación y puesta en valor de “Finca Langostina” es una apuesta por el paisaje tradicional, que cada día tiene más peso en la agenda científica y política europea, siendo un concepto central en algunas leyes y planes. Una apuesta por la herencia y legado histórico, que supone el reconocimiento patrimonial del paisaje como producto histórico de la cultura y la acción humana sobre la naturaleza, frente al avance de la urbanización turística.

El estado de estos paisajes y sus estructuras tradicionales podría ser considerado un indicador del grado de desarrollo de una sociedad, al margen de su relevancia o valor patrimonial. Es por ello que la Unión Europea lo ha ido incorporando progresivamente en diferentes normativas, como el Convenio Europeo del Paisaje, aprobado en Florencia en el año 2000 (Consejo de Europa, 2000). Constituye el principal referente internacional en la materia<sup>7</sup> y tiene una gran trascendencia por el valor patrimonial que confiere a los paisajes, incluidos los de la agricultura (Silva, 2009).

La protección de estos paisajes y arquitecturas típicas supone una nueva manera de entender el desarrollo, ahora encarado hacia aspectos más cualitativos y responsables, como el mantenimiento de los valores territoriales, históricos, culturales y ambientales. Además, estos paisajes y estructuras también deben ser entendidos como recursos económicos alternativos, ya que también pueden generar dinámicas económicas relacionadas con la protección medioambiental, la educación, el valor de la ordenación territorial, etc. Entre sus derivadas más directas sobre la actividad económica, destaca la generación de empleo directo o indirecto relacionado con la preservación de estos valores; el enriquecimiento de los valores culturales e

---

<sup>7</sup> En este contexto de reconocimiento y protección internacional del patrimonio agrario también es necesario tener en consideración otros referentes como la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural (1972), y la Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial (2003), ambas de la UNESCO.

históricos del entorno; la mejora de la calidad ambiental; y la apertura de nuevas experiencias y servicios turísticos en un espacio altamente homogeneizado por el turismo de masas y el desarrollo de segundas residencias.



**Figura 28.** Video contextualizador de “Finca Langostina” y su entorno territorial. También accesible mediante este enlace: <https://youtu.be/-gvBx5I-uCY>. Elaboración propia.

## 5. CONTENIDOS Y PROPUESTAS PARA LA PRESERVACIÓN Y USO COMO BIEN CULTURAL

Sobre la base de los apartados anteriores, y el análisis y valoración de los mismos, se puede confirmar la importancia histórico-patrimonial de “Finca Langostina”, así como su potencialidad a la hora de establecer interesantes iniciativas que fomenten su preservación y uso como bien cultural, sustentadas básicamente en tres perspectivas:

- A. **Su relevancia etnológica.** “Finca Langostina” es un vínculo activo con las antiguas formas de vida y actividades agrarias tradicionales del Campo de Salinas. Antiguos campos de secano que fueron colonizados durante el siglo XIX mediante este tipo de arquitecturas y actividades agrarias. Remite a costumbres, esfuerzos y estilos de vida tradicionales que dejan ver su importancia y dimensión/riqueza sociocultural.
- B. **Su relevancia paisajística.** “Finca Langostina” se identifica como un elemento patrimonial de marcada singularidad, una seña de identidad del paisaje agrario tradicional del litoral de Orihuela. Un recurso que diferencia y aporta autenticidad a un paisaje actualmente dominado por una intensa transformación turístico-residencial. Es por ello un recurso patrimonial capaz de hacer aflorar la historia y cultura tradicional de Orihuela y su entorno comarcal.
- C. **Su relevancia territorial.** En un espacio sujeto una intensa transformación turístico-territorial, donde han primado los procesos especulativos frente a las políticas de conservación patrimonial, “Finca Langostina” se erige como una oportunidad para la imagen del territorio e incluso para su promoción turística local. Un gesto hacia la protección del paisaje y la recuperación de un recurso tipológico-tradicional infravalorado capaz de articular diferentes iniciativas histórico-culturales, educativas, de ocio y recreación, que fomenten los valores conservacionistas y la sostenibilidad del desarrollo.

## FUENTES DE INFORMACIÓN (PARTE I)

### Bibliográficas

- AGARWAL, S. (2002): "La reconversión del turismo costero. El ciclo de vida del destino turístico costero", *Annals of Tourism Research* (en español), vol. 4, nº 1, pp. 1-36.
- ANTON, S. (2004): "De los procesos de diversificación y cualificación a los productos turísticos emergentes. Cambios y oportunidades en la dinámica reciente del turismo litoral". En *Turismo: los retos de un sector estratégico. Papeles de Economía Española*, Fundación de las Cajas de Ahorros, 102, 316-333 pp.
- ASWORTH, G. (2005): Reinventar los destinos turísticos: cambiar del turismo azul al gris, en *Reinventar el destino: reflexiones sobre el espacio turístico contemporáneo*, Casariego, J. y Guerra, E. (eds.), *Especiales de Urbanismo*, ASHOTEL, pp. 93-119.
- AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE SALINAS (2001): «La casa de Lo Meca. Una joya histórica y arquitectónica de nuestro pueblo». Libro de las Fiestas Patronales de San Miguel de Salinas.
- BALLART, J. (1997): *El patrimonio histórico y arqueológico. Valor y uso*, Ariel Patrimonio.
- BALLART, J.; TRESSERRAS, J. (2001): *Gestión del patrimonio cultural*, Ariel Patrimonio, pp. 238.
- BELLOT, M.P. (1954): *Anales de Orihuela (siglos XIV-XVI)*. Estudio, edición y notas del Dr. D. Juan TORRES FONTES, Orihuela, Publicaciones del Casino Orcelitano-Patronato Artístico de Orihuela, 1954-56, 2 vols. 505+412 pp.
- BERNABÉ GIL, D. y RICO GIMÉNEZ, J. (1998): «Dificultades de una repoblación de frontera: el monasterio de San Ginés y el litoral oriolano (siglos XV-XVII), La población valenciana. Pasado, presente y futuro, Alicante, Instituto de Cultura Juan Gil-Albert, Diputación de Alicante, p. 374.
- BRAMWELL, B. (2004): Mass tourism, diversification and sustainability in Southern Europe's coastal regional, en *Coastal mass tourism. Diversification*

- and sustainable development in Southern Europe, Bramwell, B. (Ed.), Channel View Publications, Clevedon, pp. 1-31.
- CANALES MARTÍNEZ, G. (1987): Primer intento de transformación en el secano del Bajo Segura: La ley de 3-6-1868 sobre Colonias Agrícolas. Estructura y regímenes de tenencia de la tierra en España, Madrid, Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, Secretaría General Técnica, pp. 90-91.
  - CANALES MARTÍNEZ, G. y MUÑOZ HERNÁNDEZ, R. (2014): Herencias en beneficio del alma. El poder del clero y la ordenación del territorio en el secano litoral del Bajo Segura, Orihuela, Cátedra Arzobispo Loaces, Universidad de Alicante, p. 44.
  - CARMONA RODRÍGUEZ, J.J. (2012): Mis memorias de «La Ceñuela». Vivencias de seis generaciones, Guardamar del Segura, Autoedición, pp. 73.
  - CAVANILLES, A. J. (1795-1797): Observaciones sobre Historia Natural, Geografía, Agricultura, Población y frutos del Reyno de Valencia. Madrid, (reed. Facsímil Gráficas Soler, Valencia, 1972), II, p. 282.
  - CONSEJO DE EUROPA (2000). Convenio Europeo del Paisaje. Florencia, Consejo de Europa.
  - DIZ ARDID, E.; GARÍA MENARGUEZ, A. y DE GEA CALATAYUD, M. (1987): «Norias, cenias, bombillos y otros aparatos elevadores de agua en el Bajo Segura». Ayudas a la investigación, 1984-1985, vol. II, Alicante, Instituto de Estudios Juan Gil-Albert.
  - FONTAL MERILLAS, O. (2008): La importancia de la dimensión humana en la didáctica del patrimonio, en La comunicación global del patrimonio cultural, Mateos Rusillo. S. (ed.), Ediciones Trea, pp. 79-107.
  - GARCÍA MENÁRGUEZ, A. (2000). El Cabezo de la Mina, réquiem por un yacimiento arqueológico de la Edad del Bronce en San Miguel de Salinas (Alicante). Alquibla: Revista de investigación del Bajo Segura, (6), 597-606.
  - GARCÍA SAMPER, M. (2013): «Reflejo de la humanización paisajística en el extremo sur de la costa alicantina». Historia Natural de Sierra Escalona y Dehesa de Campoamor, Orihuela, Ayuntamiento de Orihuela.

- GIL OLCINA, A. (2009): Clima e hipótesis de Cambio Climático en la región geográfica del sureste ibérico, Investigaciones geográficas, n.º 49, Alicante, Instituto Universitario de Geografía, Universidad de Alicante, pp. 7-8.
- HUETE NIEVES, R. (2009): Turistas que llegan para quedarse: Una explicación sociológica sobre la movilidad residencial, Alicante, Universidad de Alicante.
- INE (2021). Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad.  
[https://www.ine.es/experimental/viv\\_turistica/experimental\\_viv\\_turistica.htm](https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm)
- LIPE, W. (1984) "Value and meaning in cultural resources", en Henry Cleere (ed.), Approaches to the Archaeological Heritage: A Comparative Study of World Archaeological Resource Management, Cambridge, Cambridge University Press.
- MARTÍN GUGLIELMINO, M. "Difusión del patrimonio I: La Historia", PH 5, Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, Junta de Andalucía, pp. 6-7.
- (1996): Reflexiones en torno a la difusión del patrimonio histórico, Cuaderno VII: Difusión del Patrimonio Histórico, IAPH, Junta de Andalucía, pp. 14-27.
- MANTECÓN TERÁN, A. (2008). La experiencia del turismo: un estudio sociológico sobre el proceso turístico-residencial, Barcelona, Icaria.
- MARTÍNEZ PATERNA, F. (1981): «Historia de la ciudad de Orihuela y de sus pueblos oritanos; trátase de su obispado, gobernación y baylía general; de los montes, de los ríos y fuentes y islas, de los promontorios, senos y puertos que tiene esta provincia, Orihuela, 1632», 39 folios (manuscritos). En VILLAR, J. B.: Orihuela, una ciudad valenciana en la España Moderna, Historia de la ciudad y obispado de Orihuela, patronato Ángel García Rogel (Orihuela), Murcia, 1981, T. IV, vol III, pp. 857-876.
- MONTESINOS PÉREZ, J. (1791-1816): Compendio Histórico Oriolan, vol. XII, 1795, Biblioteca de la Caja Rural Central de Orihuela.
- MUNDET I CERDAN, LL. (2008): Balance de los procesos de reestructuración de los espacios litorales, en Espacios turísticos: mercantilización, paisaje e identidad, Ivars i Baidal, J. y Vera Rebollo, J. F. (eds.), Universidad de Alicante, pp. 501-506.

- NIETO FERNÁNDEZ, A. (1988): Orihuela en sus documentos II, Murcia, 1988, Ed. Espigas.
- NIETO FERNÁNDEZ, A. (1995): Orihuela en sus documentos II. Murcia, Ed. Espigas, 1988. En MUÑOZ HERNÁNDEZ, Remedios: «EL Campo de Salinas. Aumento demográfico y despegue económico a partir del siglo XVIII». Alquibla. Revista de Investigación del Bajo Segura, n.º 1, Centro de Investigación del Bajo Segura, Orihuela, 1995, pp. 103-104.
- OJEDA NIETO, J. (2007): «Montes y bosques de Orihuela en los siglos XVI y XVII». Investigaciones Geográficas, n.º 43, Alicante, Instituto Universitario de Geografía. Universidad de Alicante.
- SÁNCHEZ SORIA, F. (1993): «Vivienda y medio ambiente: la casa tradicional en relación con el paisaje del Bajo Segura», Investigaciones geográficas, n.º 11, Alicante, Instituto Universitario de Geografía, pp. 263-277.
- SILVA PÉREZ, M.R. (2009). Agricultura, paisaje y patrimonio territorial. Los paisajes de la agricultura vistos como patrimonio. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, 49, 309-334.
- STEINER, C.; REISINGER, Y. (2006): "Understanding existential authenticity"; Annals of Tourism Research, vol. 33, nº 2, pp. 299-318.
- TORRES FONTES, J. (1988): Repartimiento de Orihuela, Murcia, Academia Alfonso X el Sabio/Patronato Ángel García Rogel.
- VERA REBOLLO, J.F. (1984). Tradición y cambio en el campo del Bajo Segura, Alicante, Instituto de Estudios Alicantinos.
- VERA REBOLLO, J.F. (1987). Turismo y urbanización en el litoral alicantino, Alicante, Instituto de Estudios Juan Gil-Albert y Colegio Oficial de Arquitectos.
- VERA REBOLLO, J.F. (coord.); LÓPEZ PALOMEQUE, F.; MARCHENA GÓMEZ, M.; ANTON CLAVÉ, S. (1997): Análisis territorial del turismo. Barcelona, Ariel, 443 pp.
- VERA REBOLLO, J. F. y BAÑOS CASTIÑEIRA, C. J. (2010): "Renovación y reestructuración de los destinos turísticos consolidados del litoral: las prácticas recreativas en la evolución del espacio turístico", Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles 53, pp. 329-353.

- VERA REBOLLO, J.F. y DÍEZ SANTO, D. (2016): "Espacios y destinos turísticos", Canelobre, 66, pp. 84-97.
- VERA REBOLLO, J.F.; IVARS BAIDAL, J.A. y CELDRÁN BERNABEU, M.A. (2016): "Evolución y metabolismo de un lugar transformado por el turismo de masas: una interpretación del modelo turístico de Torreveja desde la teoría de la dependencia de la trayectoria (Path Dependence)", en J. Fernando Vera Rebollo, Jorge Olcina Cantos y María Hernández, Paisaje, cultura territorial y vivencia de la Geografía: libro homenaje al Profesor Alfredo Morales Gil, Alicante, Universidad de Alicante, pp. 705-738.
- WANG, N. (1999): "Rethinking authenticity in tourism experience", Annals of Tourism Research, vol. 26, nº 2, pp. 349-370.
- YEOMAN, I.; REBECA, T.L.Y.; MARS, M.; WOUTERS, M. (2012): Tomorrow's tourist: fluid and simple identities, en 2050 Tomorrow's Tourism, Aspects of Tourism, Channel View Publications, pp. 50-62.
- ZOIDO NARANJO, F. (2000). Proteger y realzar el paisaje. Andalucía geográfica, (7), 7-14.

### Electrónicas

- GENERALITAT VALENCIANA, Institut Cartògrafic Valencià  
<http://visor.gva.es/visor/>

### Otras fuentes histórico-documentales

- ARCHIVO HISTÓRICO MUNICIPAL DE ORIHUELA: Llibre del Costestador, 1681, f. 171.
- ARCHIVO HISTÓRICO MUNICIPAL DE ORIHUELA: Llibre del Costestador, 1681, f. 171.
- ARCHIVO HISTÓRICO MUNICIPAL ORIHUELA. Lib.134, ff 62r-63r. Año 1654.
- ARCHIVO HISTÓRICO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE SALINAS, Padrones y censos de población, Carpeta 188/1-9.
- ARCHIVO HISTÓRICO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE SALINAS, Padrones y censos de población, Carpeta 188/1-9.

- Informe técnico municipal de Emilio Diz Ardid (Arqueólogo Municipal). Año 2020.
- Informe técnico pericial de D. Miguel Ángel Rodríguez García (Geólogo). Año 2016.
- Dictamen técnico pericial de D. Miguel Ángel Martínez Pretel (Arquitecto). Año 2017.
- Informe patrimonio de D. Eduardo López Seguí (arqueólogo). Año 2019.

## NOTAS REFERENTES AL APARTADO 2.1

---

- i MARTÍNEZ PATERNA, F.: «Historia de la ciudad de Orihuela y de sus pueblos oritanos; trátase de su obispado, gobernación y baylía general; de los montes, de los ríos y fuentes y islas, de los promontorios, senos y puertos que tiene esta provincia, Orihuela, 1632», 39 folios (manuscritos). En VILLAR, J. B.: Orihuela, una ciudad valenciana en la España Moderna, Historia de la ciudad y obispado de Orihuela, patronato Ángel García Rogel (Orihuela), Murcia, 1981, T. IV, vol III, pp. 857-876.
- ii GIL OLCINA, Antonio (2009): Clima e hipótesis de Cambio Climático en la región geográfica del sureste ibérico, Investigaciones geográficas, n.º 49, Alicante, Instituto Universitario de Geografía, Universidad de Alicante, pp. 7-8.
- iii BELLOT, mosén Pedro: Anales de Orihuela (siglos XIV-XVI). Estudio, edición y notas del Dr. D. Juan TORRES FONTES, Orihuela, Publicaciones del Casino Orcelitano-Patronato Artístico de Orihuela, 1954-56, 2 vols. 505+412 pp.
- iv BERNABÉ GIL, D. y J. RICO GIMÉNEZ (1998): «Dificultades de una repoblación de frontera: el monasterio de San Ginés y el litoral oriolano (siglos XV-XVII), La población valenciana. Pasado, presente y futuro, Alicante, Instituto de Cultura Juan Gil-Albert, Diputación de Alicante, p. 374.
- v ARCHIVO HISTÓRICO MUNICIPAL DE ORIHUELA: Llibre del Costestador, 1681, f. 171.
- vi NIETO FERNÁNDEZ, A.: Orihuela en sus documentos II, Murcia, 1988, Ed. Espigas.
- vii NIETO FERNÁNDEZ, A.: Orihuela en sus documentos II. Murcia, Ed. Espigas, 1988. En MUÑOZ HERNÁNDEZ, Remedios: «EL Campo de Salinas. Aumento demográfico y despegue económico a partir del siglo XVIII». Alquibla. Revista de Investigación del Bajo Segura, n.º 1, Centro de Investigación del Bajo Segura, Orihuela, 1995, pp. 103-104.
- viii ARCHIVO HISTÓRICO MUNICIPAL ORIHUELA. Lib.134, ff 62r-63r. Año 1654.
- ix MONTESINOS PÉREZ, J. (1791-1816): Compendio Histórico Oriolan, vol. XII, 1795, Biblioteca de la Caja Rural Central de Orihuela.
- x MONTESINOS PÉREZ, J.: Op. cit., t. XII, p. 360.
- xi *Ibidem.*: p. 468.
- xii CANALES MARTÍNEZ, GREGORIO y Remedios MUÑOZ HERNÁNDEZ (2014): Herencias en beneficio del alma. El poder del clero y la ordenación del territorio en el secano litoral del Bajo Segura, Orihuela, Cátedra Arzobispo Loaces, Univerdidad de Alicante, p. 44.
- xiii «Arrendamiento de heredad de campo. La señora marquesa de Rafal a Agustina Albaladejo, viuda de Juan Andreu», Protocolo notarial de Bautista Ramón, año 1729, escritura 3 de agosto, pp. 271-273 vto., sign. 1.267. ARCHIVO HISTÓRICO DE ORIHUELA, en CANALES MARTÍNEZ, GREGORIO y Remedios MUÑOZ HERNÁNDEZ (2014): Herencias en beneficio del alma. El poder del clero y la ordenación del territorio en el secano litoral del Bajo Segura, Orihuela, Cátedra Arzobispo Loaces, Univerdidad de Alicante, p. 43.
- xiv CAVANILLES, A. J. (1795-1797): Observaciones sobre Historia Natural, Geografía, Agricultura, Población y frutos del Reyno de Valencia. Madrid, (reed. Facsímil Gráficas Soler, Valencia, 1972), II, p. 282.
- xv MONTESINOS PÉREZ, J.: Op. cit., t. XII, pp. 354-355.
- xvi CAVANILLES, A. J.: Op. cit., p. 282.
- xvii ESPAÑA (1936): Real Decreto de 19 de febrero de 1836 por el que Quedan declarados en venta todos los bienes que hubiesen pertenecido a las Comunidades y Corporaciones religiosas extinguidas.
- xviii MUÑOZ HERNÁNDEZ, Remedios: Op. cit., p. 243.
- xix CANALES MARTÍNEZ, Gregorio (1987): Primer intento de transformación en el secano del Bajo Segura: La ley de 3-6-1868 sobre Colonias Agrícolas. Estructura y regímenes de tenencia de la tierra en España, Madrid, Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, Secretaría General Técnica, pp. 90-91.
- xx ESPAÑA (1868): «Real Orden de 4 de enero de 1868», Gaceta de Madrid (15 de enero), Madrid, p. 2.
- xxi VERA REBOLLO, José Fernando: Op. cit., p. 97.
- xxii *Ibidem.*: p. 78.

- 
- xxiii AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE SALINAS (2001): «La casa de Lo Meca. Una joya histórica y arquitectónica de nuestro pueblo». Libro de las Fiestas Patronales de San Miguel de Salinas.
- xxiv CARMONA RODRÍGUEZ, José Javier (2012): Op. cit., pp. 15-16.
- xxv VERA REBOLLO, José Fernando: Op. cit., p. 79.
- xxvi ARCHIVO HISTÓRICO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE SALINAS, Padrones y censos de población, Carpeta 188/1-9.

# PARTE II

# 1. LAS MODALIDADES DE PROTECCIÓN DE LA LEY 4/1998, DE PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO Y SU POSIBLE APLICACIÓN A LA FINCA LANGOSTINA

## 1.1. Bien de Interés Cultural

Dentro de las diferentes figuras jurídicas de protección del Patrimonio Cultural Español, en cualquiera de sus tipologías y modalidades, el grado más alto lo ostentan los Bienes de Interés Cultural (BIC).

Esta figura se definió en el preámbulo de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español: “En el seno del Patrimonio Histórico Español, y al objeto de otorgar una mayor protección y tutela, adquiere un valor singular la categoría de Bienes de Interés Cultural, que se extiende a los muebles e inmuebles de aquel Patrimonio que, de forma más palmaria, requieran tal protección”.

En la Comunidad Valenciana es la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano, la que indica los bienes que pueden acogerse a esta figura de protección y el procedimiento que se debe de realizar para la declaración como BIC de un bien cultural. Esta competencia viene delegada en virtud del artículo 148. 1. 16º de la Constitución Española, y se explicita como competencia exclusiva de la Comunidad Valenciana en el artículo 49. 1. 5º del Estatuto de Autonomía.

Es en el artículo 2 de la Ley 4/1998 donde se detalla los bienes que integran la categoría de Bien de Interés Cultural Valenciano: “Son aquellos que por sus singulares características y relevancia para el patrimonio cultural son objeto de las especiales medidas de protección, divulgación y fomento que se derivan de su declaración como tales”.

El proceso para la declaración de BIC puede iniciarse por mediación de cualquier particular que estime que un bien cultural tiene los elementos “singulares” suficientes para lograr la declaración de esta figura de protección. A partir de ese momento la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, que es la competente en la materia, debe

de iniciar el estudio para la incoación de la declaración como BIC del bien, o bien justificar su desistimiento.

La Ley 4/1998, dedica la totalidad del Título II, Capítulo III a los Bienes de Interés Cultural Valenciano.

En primer lugar el artículo 26 identifica las distintas clases de bienes que pueden ser declarados BIC. En el caso que nos ocupa, la Finca Langostina podría inscribirse dentro del apartado D) Espacio Etnológico, que se define como "Construcción o instalación o conjunto de éstas, vinculadas a formas de vida y actividades tradicionales, que, por su especial significación sea representativa de la cultura valenciana".

Efectivamente la Finca Langostina es una construcción, probablemente, del s. XIX que se dedicaba a tareas agrícolas en una zona de secano y a trabajos auxiliares a estas tareas agrícolas. Se enmarcaría en una serie de construcciones típicas del campo oriolano, en proceso de desaparición ante la presión urbanística para construir en su lugar urbanizaciones destinadas, principalmente a segundas residencias.

El artículo 27 desarrolla el procedimiento por el que un bien cultural puede declararse BIC. Se especifica en este artículo como se tramitará la solicitud de incoación, los plazos de resolución y los interesados a los que se les notificará la resolución, que se publicará en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV). También desarrolla los informes preceptivos que debe de contar la declaración y que en caso de un bien inmueble (como es el caso) se debe de dar audiencia al ayuntamiento donde se localiza el bien, abriéndose un periodo de exposición pública de un mes.

Los siguientes artículos desarrollan las actuaciones a seguir a partir de la declaración de un BIC. El artículo 28 trata del contenido de la declaración, en caso de que finalmente un bien cultural se considere BIC. Además de determinar los valores del bien que justifican la declaración, si es un bien inmueble se deberá de determinar la clase de bien, siguiendo lo expuesto en el artículo 26, la delimitación del entrono de protección y la relación de pertenencias que se incorporan.

El artículo 29 trata acerca de la *inscripción y publicidad* de un BIC. La inscripción de éste se realiza en la sección 1.ª del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y se ha de notificar al ministerio que tenga las competencias en materia de Patrimonio Cultural para que se incluya en el Registro General de Bienes de Interés Cultural, dependiente de la Administración del Estado. Además la Conselleria competente en materia de cultura instará de oficio la inscripción gratuita de la declaración de interés cultural en el Registro de la Propiedad.

Por su parte el artículo 31 aborda los programas de actuaciones de conservación, mientras que el artículo 32 articula el obligatorio régimen de visitas que debe de tener todo BIC.

Por último, y aunque retrocedamos en el orden de la ley, el artículo 30 trata sobre la extinción de la declaración de BIC. Este artículo es interesante en tanto en cuanto aborda la pérdida de esta condición si los propietarios de un BIC incumplen los compromisos y obligaciones a los que están sujetos.

Los artículos entre el 33 y el 40 se engloban en la Sección segunda: *Régimen de los bienes inmuebles de interés cultural*. En éstos se especifican temas de carácter urbanístico, cuando estos afecten directa o indirectamente a un BIC. Las licencias y permisos para actuaciones e intervenciones, aunque sean concedidas por parte de los ayuntamientos correspondientes, deben de ser autorizadas por la Conselleria que tenga asumidas las competencias en cultura. También tratan acerca de la competencia en caso de ejecutarse obras ilegales.

Uno de los principales escollos para la declaración de BIC de la Finca Langostina sería la adición y transformación de algunas de sus estancias. En algún momento de su historia cuando dejó de utilizarse para las tareas agrícolas originales, se adaptaron para su función residencial. A tenor de lo que consta en esta sección de la ley, no tendrían mayor problema. En la ley 4/1998 en el Título II, Capítulo III (ya citado) en su Sección segunda. *Régimen de los bienes inmuebles de interés cultural*, el artículo 38 se refiere a los *Criterios de intervención en Monumentos y Jardines Históricos*. Los apartados a), b) y d) permitirían tanto la conservación de aquellas “características y

valores esenciales del inmueble”, la preservación de “la integridad del inmueble” y la autorización de las “reconstrucciones totales o parciales del bien”, “siempre que exista alguna pervivencia de elementos originales o conocimiento documental suficiente de lo perdido”. Todo el proceso debe de documentarse y el resultado utilizará elementos “gráficos, maquetas, métodos virtuales o cualquier técnica de representación que permita la diferenciación entre los elementos originales y los reconstruidos”.

Respecto a los BIC solo queda hacer una reflexión a tenor de lo que indica la normativa que regula la declaración de esta figura de protección. Los textos son lo suficientemente ambiguos como para no especificar que son esas “singulares características y relevancia” que cita como características para su protección. Está claro que son los expertos los que deben de juzgar cada bien. Gran parte de estas características asociadas a esta figura de protección también pueden aplicarse a los bienes inmuebles de relevancia local, que se analiza a continuación, por lo que se podría descartar su declaración como BIC pero no descartar su declaración como BRL. A pesar de concurrir en este bien una serie de valores definitorios de las tradiciones constructivas y de los modos de vida de su época, éstos se circunscriban más al ámbito territorial de Orihuela y de la Vega Baja, y no a la totalidad del territorio de la Comunidad Valenciana, por lo que no sería descabellado que aunque bien podría declararse BIC, sus valores culturales, en relación con su entorno, se aproximen más a los de un BRL.

## **1.2. Bien de Relevancia Local. Análisis detallado del Decreto 62/2011, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.**

Otra figura de protección de los bienes culturales es la que se denomina Bien de Relevancia Local (BRL). Esta figura está definida en la ley 4/1998. Su ámbito de interés se circunscribe al mismo municipio o la comarca donde se sitúa, a diferencia de un BIC que tiene un carácter territorial más amplio y generalizado.

Esta figura de protección es exclusiva de la legislación de la Comunidad Valenciana. Aparece en la Ley 4/1998, en el Título II, Capítulo IV, Sección Primera. El artículo 46 de la ley define en su punto 1. Esta tipología de bienes: “Son bienes inmuebles de relevancia local todos aquellos bienes inmuebles que, no reuniendo los valores a que se refiere el artículo 1 de esta ley en grado tan singular que justifique su declaración como bienes de interés cultural, tienen no obstante significación propia, en el ámbito comarcal o local, como bienes destacados de carácter histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico”.

Para explicarlo de una manera sencilla, estos bienes estarían un escalón por debajo de los bienes culturales calificados como BIC. Conservan elementos destacados como bien cultural, pero no tan singulares o tan representativos como los de un BIC.

Para clarificar, unificar y desarrollar todo el procedimiento que debe realizarse para declarar un inmueble como Bien de Relevancia Local, el Consell aprobó el Decreto 62/2011. La protección de estos bienes se convierte en definitiva con la inclusión del mismo en el correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos local.

Atendiendo al artículo 4 de este Decreto 62/2011, que tiene como objetivo regular el procedimiento ordinario para la declaración de un bien inmueble como Bien de Relevancia Local, corresponde a la administración local donde se ubica el bien la que debe de redactar el correspondiente expediente con los informes pertinentes.

En la propuesta se debe de indicar la categoría en la que se quiere inscribir el bien. En este caso la más adecuada a las características de Finca Langostina sería la de espacio etnológico de interés local. La definición de esta clase de bien aparece en el artículo 3 del Decreto 62/2011: “Son aquellos parajes, construcciones o instalaciones o conjunto de éstas vinculadas a la cultura, a las tradicionales formas de vida y las actividades propias y representativas de su ámbito local, comarcal o provincial”.

Efectivamente en su origen, finales del s. XIX, la Finca Langostina fue un centro de producción agrícola en una zona de secano. Estas construcciones aunaban las estancias necesarias para las labores agrícolas propios junto a las dedicadas a la

residencia de la familia (o familias) que trabajaban ahí. De esta tipología de vivienda se conservan pocos ejemplos en el término municipal de Orihuela. Sobre todo en una parte del municipio como es Orihuela Costa debido a la presión urbanística. Precisamente uno de los argumentos más potentes para la protección de este inmueble es que tiene una urbanización prácticamente adosada a sus muros perimetrales, un elemento que descontextualiza esta antigua casa de campo.

Uno de los principales argumentos a la hora de considerar la declaración como Bien de Relevancia Local es que la Finca Langostina conserva una gran cantidad de elementos originales. También es cierto que existen modificaciones realizadas a lo largo de la historia del inmueble para adaptarlo a dependencias de la vivienda en el momento que pierde su función original, la de centro de producción agrícola.

Entre esos elementos originales que se conservan de la construcción original cabe destacar un muro construido con la técnica de piedra en seco. Esta mención no es baladí, ya que en 2018 la UNESCO incluyó esta técnica constructiva tradicional en su listado de Patrimonio Cultural Inmaterial (<https://ich.unesco.org/es/RL/conocimientos-y-tecnicas-del-arte-de-construir-muros-en-piedra-seca-01393>). Entre los 8 países que comparten esta Declaración, en su mayoría de la cuenca mediterránea, se incluye España. Tal y como refleja la página web del Ministerio de Cultura y Deporte del Gobierno de España, en el espacio dedicado a este tema (<https://www.culturaydeporte.gob.es/cultura/areas/patrimonio/mc/patrimonio-inmaterial/elementos-declarados/internacionales/piedra-seca.html>) una de las comunidades autónomas donde se desarrolla principalmente es la Comunidad Valenciana. Aunque sea un pequeño ejemplo, no debe ser obviado a la hora de otorgarle al conjunto de la edificación la protección que merece.

Volviendo al articulado del Decreto 62/2011, a partir de la documentación elaborada por el ayuntamiento pertinente será la Conselleria de Cultura la que elaborará un informe en el plazo máximo de seis meses, como indica el artículo 47 de la Ley 4/1998 evaluando la propuesta realizada y determinando, de una manera justificada, si existen los valores culturales suficientes para que el bien obtenga su inclusión en el

Catálogo y el régimen de protección más adecuado. Por lo tanto la decisión última de la declaración de Bien de Relevancia Local recae en la Conselleria de Cultura.

Cabe reseñar que el Ayuntamiento no es ajeno a la protección del bien inmueble, ni a las acciones urbanísticas que en un futuro se pudiesen llevar a cabo. Estas acciones incluyen medidas de gestión y disciplina urbanística incluyendo la potestad sancionadora, si hubiere lugar.

Los artículos 11 y 12 son especialmente importante en el caso en cuestión, ya que tratan del entorno de protección que rodea a los bienes inmuebles de relevancia local. Aunque parte de la Finca Langostina se encuentra ya prácticamente anexa a una urbanización de adosados, completamente extemporáneos. La tendencia que se observa es que si no se remedia este inmueble acabará rodeado de urbanizaciones, descontextualizando completamente este edificio, despojándolo de su concepción original.

En este sentido sería interesante aplicar el mayor entorno posible de protección, a pesar de que, como ya se ha comentado, una urbanización se encuentra prácticamente anexa, siendo una quimera creer en una reversión en este punto. Pero todavía es posible que se pueda contextualizar, aunque parcialmente, en su ámbito rural original.

Es interesante citar el “Informe sobre la catalogación como BIC o BRL de la arquitectura moderna y especialmente de los edificios de viviendas” redactado por la Real Academia de Bellas Artes de San Carlos de Valencia entre marzo y diciembre de 2020 (<http://realacademiasancarlos.com/informe-sobre-la-catalogacion-como-bic-o-brl-de-la-arquitectura-moderna-y-especialmente-de-los-edificios-de-viviendas/>).

Aunque este informe se refiere a inmuebles edificados durante el s. XX, existen ciertas afirmaciones y citas que bien podrían servir para el caso que nos concierne con la Finca Langostina.

Uno de los argumentos centrales de este informe es que “hablar de patrimonio cultural moderno implica, o cambiar la noción del mismo y asignarle un valor cultural

no necesariamente vinculado al pasado” o concederle al patrimonio la condición de presente”, [...] “cuando tiene interés per se, merece ser mantenido y transmitido”. Aunque esa acepción de “moderno” en este informe se refiere a edificios que tienen menos de un siglo, podría ser perfectamente válida para el caso de la Finca Langostina.

Más adelante, en este mismo informe, en un apartado dedicado a la opinión pública y el apoyo social en la defensa del patrimonio cultural, se afirma “porque hace muy poco tiempo que la protección patrimonial ha superado el campo estricto de los monumentos excepcionales, símbolos de poder, historia o simplemente contenedores de formas de vida residencias señoriales y de clases acomodadas”. Poco más que añadir acerca del carácter original que tuvo la Finca Langostina.

También en este mismo informe se cita la Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico y la Declaración de Amsterdam de 1975, en la que se considera patrimonio cultural construido “el conjunto de bienes edificados, de cualquier naturaleza, a los que cada sociedad atribuye o reconoce un valor cultural”. Este valor cultural es innegable en la Finca Langostina, ya que es fruto de un momento concreto y de unas formas de vida que ya no se conservan.

### **1.3. Otras figuras de protección como los bienes catalogados**

Por último pasamos a analizar la última figura de protección con la que cuentan los bienes culturales de un municipio. Se trata de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos. Su existencia se basa en lo dispuesto en la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano, especialmente en el artículo 9, que determina que los poderes públicos la garantía de “la protección, conservación y acrecentamiento del patrimonio cultural valenciano” así como su capacidad para “facilitar la incorporación de los bienes del patrimonio cultural a usos activos y adecuados a su naturaleza”. Es en el artículo 47 de esta misma ley donde se desarrolla la formación de estos Catálogos.

Aunque en estos Catálogos es obligatorio incluir los BRL, y su protección no es completa hasta que no se incluyen en el correspondiente catálogo, no todos los bienes incluidos en estos catálogos tienen que estar declarados BRL.

Esta figura se basa en la máxima de que “lo que no se conoce no se puede proteger”. Aunque su aplicación práctica es más que cuestionable, ya que, en líneas generales, estos Catálogos no confieren una protección real y no se les destina a los bienes que los integran las partidas presupuestarias necesarias para acometer las acciones que conduzcan a evitar la desaparición de los mismos.

Respecto a la situación de Orihuela ha sido muy complicado encontrar un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos actualizado y con fichas catalográficas. En este sentido, en primer lugar, citar el “Catálogo de Elementos Protegibles” que se encuentra en la documentación del Plan General de Protección Urbana (PGOU) de Orihuela, aprobado en 1990.

Los dos tomos que forman parte de este Catálogo son, por una parte, un listado dividido por diferentes grados de protección a cada bien junto a un número de catalogación. A continuación se reproducen distintas fotografías de cada bien ordenados por número de catalogación. Carece de ninguna ficha catalográfica.

Otro documento es el *Documento Consultivo Inicial - Evaluación Ambiental Estratégica de la Revisión del Plan General de Orihuela*, Alicante fechado en febrero de 2012. Aquí en el Apartado 2, punto 2.11, se reproduce una simple lista de bienes culturales. Se dividen en BICs, BRLs y Bienes Etnológicos, siguiendo la nomenclatura que ofrece el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y los inventarios sectoriales.

La información que se analiza a continuación se encuentra en un blog creado en 2018 y gestionado por la Concejalía de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Orihuela. Ofrece bastante información, aunque a mi juicio un poco incompleta en algunos aspectos. Bajo la forma de diferentes artículos tampoco incluye fichas catalográficas, por lo que podemos deducir que tampoco es un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Orihuela.

En el apartado arquitectura e ingeniería civil se encuentra el capítulo *La vivienda tradicional y los edificios complementarios en las partidas rurales* (<http://patrimoniohistorico.orihuela.es/p/arquitectura-e-ingenieria-civil.html> ). En

este texto se hace referencia a una serie de alquerías y casa huertanas que se encuentran dispersas por todo el término municipal oriolano. Se explica bastante bien en este texto las características de cada tipología de construcción y su cronología.

Ya se ha citado anteriormente el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y que existen otros inventarios sectoriales que no se encuentran incluidos en el IGPCV. Entre las diferentes categorías que se incluyen en estos inventarios se encuentra la de Etnología.

La consulta de estos inventarios a través de la web de la Conselleria de Educación, Cultura y Deportes, arroja que se han incluido varias edificaciones similares a la Finca Langostina que se encuentran en el término municipal de Orihuela. Aunque esta figura es claramente insuficiente para dotar de una protección adecuada al inmueble que nos atañe. Esto se demuestra en que el estado de estos inmuebles en el momento de catalogarlos era de ruina.

Estos bienes incluidos son:

- Casa de Campo de las Majadas 01
- Casa de Campo de las Majadas 02
- Casa de Media Legua
- Casa de San Bartolomé
- Casa del Garbanzuelo

Quizás sea esta última la más parecida a la Finca Langostina, al menos en su construcción original, aunque se encuentra abandonada. Este hecho refuerza nuestro punto de vista, ya que dicha circunstancia justificaría plenamente la declaración de la Finca Langostina como Bien de Relevancia Local, dotando al conjunto de la finca de una protección integral en el sentido que se señalará más adelante. Como segunda alternativa, menos satisfactoria, estaría la modificación del Catálogo de Elementos Protegibles del Plan General de Ordenación Urbana como bien catalogado con grado de protección integral de todos los elementos que componen la finca (en la línea del

Informe de 2020 del TAE de la Concejalía de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Orihuela D. Emilio Diz Ardid).

## 2. EL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE OCUPACIÓN RACIONAL DEL SUELO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE COMO ELEMENTO PARA EL RESPETO Y PROTECCIÓN DE LA FINCA LANGOSTINA

### 2.1. La protección del patrimonio cultural como elemento estructural del concepto de desarrollo territorial y urbanístico sostenible

El artículo 2 del Decreto Legislativo 1/2021, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante también TRLOTUP) establece en su apartado 3º, dentro del ejercicio de las competencias administrativas de la Generalitat y de los municipios en el planeamiento, gestión y disciplina, tres aspectos que resultan fundamentales para el cumplimiento de los parámetros y criterios de sostenibilidad en la aprobación de los planes y programas urbanísticos y que se fijan en las letras a), e) y f) del citado precepto:

“a) La dirección pública de los procesos territoriales y urbanísticos”. Cuestión clave para garantizar el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad aunque se reconozca una participación de la iniciativa privada en los procesos urbanísticos, tutelando los desarrollos territoriales y de planeamiento siempre por las Administraciones públicas. De esta manera se encuentra plenamente justificado si así lo consideran las Administraciones con competencias el establecimiento de medidas de protección respecto de bienes que por sus características deban ser objeto de una protección integral, pudiendo determinarse las mismas no solo en el momento de la determinación del planeamiento sino también en cuanto a la gestión del mismo.

“e) La incorporación de los principios del desarrollo sostenible”. Se trata éste de un parámetro a garantizar por las Administraciones con competencias urbanísticas y que se debe relacionar con el acatamiento en todo planeamiento que vaya a promulgarse

y también en las actuaciones de gestión del mismo de los criterios de ordenación racional del suelo establecidos en los artículos 7 a 13 del TRLOTUP, que no deberán ser considerados como simplemente interpretativos o informadores, ya que como reconoce la propia Exposición de Motivos de la LOTUP, “los criterios de sostenibilidad regulados en la ley son determinantes en la redacción de los planes, y su consideración desde las fases más tempranas de su elaboración contribuye a materializar este modelo urbanístico y territorial que promulga la norma” (Martínez, 2016). De esta manera, en cuanto a la gestión de los procesos urbanísticos deberán tenerse en cuenta las especiales circunstancias de los bienes sometidos a desarrollo urbanístico, especialmente si se tratan de bienes con valores dignos de protección por sus características, como parece ser el caso de la Finca Langostina, aunque esté pendiente de su concreta declaración y catalogación.

Con todas estas connotaciones previas, se articula por el artículo 3 de la LOTUP el “concepto de desarrollo territorial y urbanístico sostenible”, claramente inspirado en las reflexiones de documentos de la Unión Europea (como por ejemplo, *Estrategia Europea 2020: hacia un crecimiento económico, inteligente, sostenible e integrador*) y según el cual “el desarrollo territorial y urbanístico sostenible es el que satisface las demandas adecuadas y suficientes de suelo para usos y actividades residenciales, dotacionales y productivas, preservando, valorizando y activando las distintas componentes ambientales, paisajísticas y culturales del territorio con el fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo equilibrado del territorio”. La Exposición de Motivos de la derogada Ley 5/2014 de la Comunitat Valenciana (refundida mediante el Decreto Legislativo 1/2021) se refería al concepto regulado en el artículo 3 que hemos señalado y reconocía la influencia de la Unión Europea en la legislación valenciana respecto del concepto y de los criterios de sostenibilidad al señalar que “estos criterios emanan de las normativas europeas expresadas en una gran cantidad de documentos, que van desde la propia Estrategia Territorial Europea, la Agenda Territorial Europea y el Libro Verde de la Cohesión Territorial, cuyas determinaciones han inspirado la «Estrategia Europea 2020, hacia un crecimiento económico inteligente, sostenible e integrador», que apuesta por el fomento de las

actividades que aprovechen las oportunidades que les ofrece el territorio sin menoscabar sus valores ambientales y culturales”.

Finalmente, interesa señalar que el concepto establecido en el artículo 3 se materializa en la realidad práctica gracias al estricto cumplimiento de los criterios de ocupación racional del suelo (artículos 7 a 13 del TRLOTUP) y los principios del desarrollo sostenible. Ahora bien, el respeto a los mismos en la determinación del planeamiento y su gestión debería ser uno de los elementos básicos a tener en consideración por las Administraciones con competencias en urbanísticas y de protección del patrimonio cultural, asegurando su adecuado cumplimiento (Martínez, 2016).

## **2.2. Los criterios generales de ordenación e integración paisajística**

En la primera parte de este dictamen ha quedado ampliamente acreditada la relevancia paisajística de la Finca Langostina, razón por la cual es interesante observar lo que a este respecto señala el TRLOTUP como elemento a tener en consideración en cuanto al reforzamiento de sus medidas de protección. El artículo 8 del TRLOTUP se ocupa de regular los denominados “criterios de ordenación e integración paisajística”. La propia Exposición de Motivos de la ya derogada Ley 5/2014 hacía referencia a la importancia de integrar la regulación y protección del paisaje en la normativa urbanística y sus instrumentos de gestión. Así, señalaba la citada Exposición de Motivos que “la Comunitat Valenciana ya fue pionera en cuanto a la aprobación de una legislación específica de protección del paisaje, bajo las directrices del Convenio Europeo del Paisaje. En este documento, el paisaje es entendido como seña de identidad cultural del territorio y también como un activo de competitividad económica, cuya conservación y puesta en valor requiere, tanto de la preservación de los paisajes más preciados como de la adecuada gestión de todos los paisajes naturales y rurales, así como de los urbanos y periurbanos. Por lo tanto, el paisaje es un condicionante de la implantación de usos, actividades e infraestructuras en el territorio, y esta función se instrumenta mediante la incorporación en la planificación de un instrumento específico de análisis del paisaje (el estudio de paisaje o el estudio de integración paisajística)”.

El artículo 6 del TRLOTUP ha venido a definir el paisaje, a fijar los objetivos y finalidades de su regulación y a establecer los instrumentos de protección que la propia Ley regula. En esta línea, el artículo 6.1 define el paisaje como “cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por sus habitantes, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos”. Como puede comprobarse, la Ley no solo se refiere a los elementos naturales del paisaje, reconociendo que también es paisaje aquello alterado por la “interacción” humana, cuestión que permite insertar en este concepto la Finca Langostina al completo. Respecto de los objetivos y finalidades, el apartado 2º del artículo 6 de la Ley señala que el paisaje debe integrarse en todas las políticas sectoriales autonómicas o locales, y que en consecuencia, la planificación territorial y urbanística deberá enmarcarse en el *Convenio Europeo del Paisaje* y orientarse al cumplimiento de las siguientes finalidades:

“a) Conservará y valorizará los paisajes más valiosos y socialmente apreciados que identifique, integrando los paisajes de relevancia regional definidos por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, por los planes de acción territorial que los desarrollen en esta materia, o los delimitados con un carácter relevante por normas nacionales o internacionales.

b) Adoptará medidas de gestión, mejora y salvaguarda de la calidad, tanto de los paisajes naturales y rurales como de los urbanos y periurbanos, a partir de los objetivos de calidad paisajística que se establezcan para los mismos.

c) Formulará medidas como resultado de la participación pública y de la coordinación de las distintas administraciones competentes, mediante la incorporación de instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje”.

Una vez enmarcado el concepto, objetivos y finalidades, procede pasar a analizar los “criterios generales de ordenación e integración paisajística” regulados en el artículo 8 del TRLOTUP. Según este artículo, “la planificación territorial y urbanística, la implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios”:

a) Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.

b) Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.

c) Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:

1.º Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.

2.º Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.

3.º Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.

d) Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.

e) Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.

f) La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan”.

Como puede comprobarse, los criterios generales establecidos en el artículo 8 del TRLOTUP precisan una serie de condicionantes que deben integrarse en cualquier gestión del planeamiento y actuación que sobre el mismo vaya a realizarse, tratándose de una razón más para el establecimiento de medidas de protección con el grado general integral de la Finca Langostina.

### **3. LAS MODALIDADES DE PROTECCIÓN DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE Y SU POSIBLE APLICACIÓN A LA FINCA LANGOSTINA**

En conexión con lo ya analizado en el apartado 1 de la Segunda Parte de este Informe, nos ocupamos ahora de la regulación del “catálogo de protecciones” que establece el TRLOTUP en su artículo 42. Según el apartado 1º de este artículo, “el catálogo de protecciones es un instrumento de ordenación de ámbito municipal, mediante el cual se determinan aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor”. En el caso del PGOU de Orihuela, como ya hemos apuntado en su momento, se dispone desde 1990 del “Catálogo de Elementos Protegibles”.

Teniendo en cuenta los valores patrimoniales y culturales descritos en la Primera Parte de este informe, la Finca Langostina debería ser un bien inmueble objeto de protección, ya que el apartado 2º del artículo 42 del TRLOTUP establece que “el catálogo de protecciones deberá contener todos los elementos territoriales existentes en un municipio sobre los que recaiga algún tipo de protección derivada de

la legislación del patrimonio cultural, del patrimonio natural y del paisaje, así como de los instrumentos previstos en dichas legislaciones para su concreción y desarrollo. Además de los elementos citados, el catálogo podrá contener otros elementos que, aun no gozando de la protección específica definida por la legislación vigente, se estima que deben considerarse junto a los anteriores, en razón de su interés local o por su incidencia territorial y urbanística". De esta forma, la inclusión de la Finca Langostina en el catálogo de protecciones de su PGOU se podría efectuar bien por su declaración como Bien de Relevancia Local, que como ya se ha advertido sería la figura más acorde a sus características y valores, o bien por su inclusión como bien catalogado respecto del cual se determine un grado de protección específica en razón de su interés local (Broseta, 2014).

También señala el artículo 42.4 del TRLOTUP que "el catálogo de protecciones diferenciará, al menos, tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje; a estas secciones, se podrán añadir aquellas otras que se estimen convenientes por su presencia significativa en el municipio". En el caso del "Catálogo de Elementos Protegibles" de Orihuela (<http://plangeneral.orihuela.es/pg90.html>) al tratarse de un documento de 1990 no se contiene formalmente tal división en secciones, pero es evidente que en el caso de la Finca Langostina su inclusión en el Catálogo en atención a la legislación urbanística vigente se puede justificar en su relevancia etnológica y paisajística, tal y como se acredita minuciosamente en la Primera Parte de este trabajo.

Asimismo, en el caso de la declaración de la Finca Langostina como Bien de Relevancia Local, el citado bien pasaría a formar parte "de la sección de patrimonio cultural", conformando "la ordenación estructural los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que incluye los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local" (artículo 42.6 del TRLOTUP).

Finalmente, y de conformidad al apartado 7º del artículo 42 del TRLOTUP, "al objeto de poder normalizar el tratamiento urbanístico y territorial de los elementos y conjuntos catalogados del patrimonio cultural, y sin que ello afecte a las categorías de protección establecidas por su legislación correspondiente, dichos elementos se

caracterizarán según los niveles de protección determinados en el anexo VI de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique”. A este respecto, las categorías de protección son las siguientes.

### **3.1. Bien catalogado con grado de protección general integral. El nivel de protección de la Finca Langostina**

Este nivel de protección incluiría los bienes que, por tener un grado de interés singular, deberían ser conservados íntegros, preservando sus características originarias: estructura, tipología, volumetría y la totalidad de los elementos tanto exteriores como interiores que los definan. Siguiendo las determinaciones de las Leyes de Patrimonio cultural o histórico, esta categoría de protección es de obligada aplicación para los Bienes de Interés Cultural. Los criterios de protección permitirán lógicamente las obras de restauración, la eliminación de añadidos que desvirtúen la naturaleza del bien e incluso, y de manera excepcional, obras de rehabilitación y redistribución interior (Wolters Kluwer, 2021). De los grados de protección que se pueden establecer éste sería el que otorgaría un mayor nivel de protección.

En esta línea, el Anexo VI del TRLOTUP determina el grado de “protección general: integral”, que se debe aplicar “cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y, además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores, que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios deberán por tanto ser minoría”. En el caso de la Finca Langostina y a tenor de lo analizado en el presente documento, este sería el grado de protección que le correspondería al bien (en línea con el parecer manifestado por D. Emilio Diz Ardid en su Informe relativo a la Finca de 2020) completo integrado tanto por las edificaciones como por el patio, cobertizo, establo, zona de acceso, bancales, etc., que además en cuanto a los muros perimetrales forman una misma unidad o bien.

### **3.2. Bien catalogado con grado de protección general parcial**

En esta categoría o grado de protección, el nivel de conservación de los bienes no es tan elevado ni goza de la protección que ostenta en la categoría de protección general integral. Se trata de una categoría que, según el Anexo VI del TRLOTUP, tiene encaje “cuando los valores apreciados se presentan solo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés (son irrelevantes) o constituyen elementos impropios”. En el caso de la Finca Langostina, su realidad física actual y sus características, tal y como hemos señalado en este trabajo, hacen necesaria su protección con el grado general integral.

### **3.3. Bien catalogado con grado de protección general ambiental**

Según el Anexo V del TRLOTUP, el grado de “protección general: ambiental”, se presentará “cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. Ello supone que debe tener algún componente de interés con ese carácter y no tener ningún componente de interés de carácter material, en cuyo caso sería PG parcial. Un ejemplo de PG ambiental puede ser una forma de composición de las fachadas o determinados tratamientos cromáticos”. Esta categoría de protección no encajaría en el presente supuesto, aconsejándose la catalogación de la Finca con el grado de protección general integral.

### **3.4. Bien catalogado con grado de protección general tipológica**

De conformidad con el Anexo VI del TRLOTUP, la categoría de “protección general: tipológica”, debe aplicarse “cuando lo que se pretende conservar, de manera análoga a la protección anterior, son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, como puede ser, por ejemplo, un tipo de parcelación, la utilización de

determinadas técnicas constructivas, la situación de los patios de luces, un programa funcional arquetípico, etc". Esta categoría de protección no encajaría en el presente supuesto, aconsejándose la catalogación de la Finca con el grado de protección general integral.

#### 4. LA DISCRECIONALIDAD DE LA DETERMINACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN LEGAL Y NORMATIVA DE LOS BIENES CULTURALES. ANÁLISIS DE LA VALORACIÓN DE LA FINCA LANGOSTINA

##### 4.1. Discrecionalidad administrativa y conceptos jurídicos indeterminados

Las potestades discrecionales de los órganos de la Administración es una de las cuestiones más complejas de la teoría general del Derecho Administrativo. Según García de Enterría y Fernández (2004) "la discrecionalidad es esencialmente una libertad de elección entre alternativas igualmente justas, entre indiferentes jurídicos porque la decisión se funda en criterios extrajurídicos (de oportunidad, económicos) no incluidos en la Ley y sometidos al juicio subjetivo de la Administración". Esta tesis se fundamenta en la jurisprudencia contundente del Tribunal Supremo, sentencias de 27 de marzo de 1985, de 23 de octubre de 1987, de 1 de junio de 1987, etc. De la última sentencia citada extraemos una de las definiciones más completas de lo que se puede considerar discrecionalidad administrativa, en la misma se afirma que es la "potestad que (...) tiene la Administración de elegir entre varias alternativas legalmente indiferentes, ya que la decisión discrecional se basa en criterios extrajurídicos (de oportunidad o de conveniencia) que la Ley no predetermina sino que deja a su libre consideración y decisión, pudiendo en su consecuencia optar según su subjetivo criterio". Una de las claves para el buen ejercicio de la discrecionalidad por los órganos administrativos estará en saber qué debemos entender por criterios extrajurídicos.

A este respecto, Sánchez Morón (1994a) señaló que "es evidente –y nadie lo niega- que la mayor parte de las decisiones gubernativas y administrativas no sólo se fundan en consideraciones jurídicas, sino en apreciaciones de elementos fácticos de orden

técnico o económico o en valoraciones y opciones de fines e intereses de naturaleza política (en el sentido lato del término). Son estos elementos de la decisión los que desde siempre la teoría del derecho ha denominado aspectos de oportunidad, diferenciándolos de los de legalidad. Esta distinción de elementos subsiste en el seno de las decisiones discrecionales, pues éstas son, por definición, no vinculadas totalmente por normas jurídicas (precisas)". Además, este mismo autor precisa, en un trabajo distinto que "la discrecionalidad comporta, como se reconoce por doquier, la necesidad de tomar en cuenta criterios no estrictamente jurídicos para adoptar la decisión, es decir, criterios políticos, técnicos o de mera oportunidad o conveniencia (económica, social, organizativa), según los casos" (Sánchez, 1994b).

De esta manera, podemos afirmar que los criterios extrajurídicos o de oportunidad son aquellos posicionamientos que la Administración adopta en base a apreciaciones o consideraciones técnicas, económicas, sociales, organizativas y/o políticas. Es evidente, y no cabe dudarlo, que dichas valoraciones deben realizarse teniendo en cuenta el momento y la situación concreta en la que ha de adoptarse la decisión administrativa discrecional, si bien, según los casos ante los que nos situemos, podemos encontrarnos con la necesidad de realizar apreciaciones de índole exclusivamente técnica, económica, social, etc., o bien, encontrarnos ante las denominadas "situaciones complejas" (Sánchez, 1994b), que suponen la combinación de más de una de las variables indicadas, como sucede en el caso del urbanismo o del patrimonio histórico, siendo forzoso por esta razón el reconocimiento, en estos supuestos, de un margen de libertad de apreciación más elevado. Entraría aquí en juego lo que Barrero (1996) precisamente en cuanto a la protección de bienes integrantes del patrimonio histórico denominó como "escala de discrecionalidad", expresión que refleja gráficamente la afirmación anterior, esto es, cuanto más cerrada a un tipo de valoración sea la decisión discrecional de la Administración, el margen o libertad de apreciación será menor, y en los supuestos en los que se deba entrar a valorar múltiples variables, caso de las situaciones complejas, la libertad en la asunción de la decisión final será más amplia, por atender a factores diversos, y en ocasiones, de naturaleza divergente e incluso contrapuesta.

Por último, y a título indicativo, es interesante resaltar tres elementos que aparecen en el marco habilitante de toda decisión discrecional de los órganos de la Administración, y que bien nos pueden servir para identificar indiciariamente este tipo de potestades, estos son, en primer lugar, la presencia en la toma de decisión del interés público o colectivo (103.1 CE), en segundo lugar, la falta de determinación precisa en la ley, lo que supone la habilitación legal en favor de la Administración (y que como veremos a continuación se presenta en la delgada línea que diferencia las diferentes categorías de bienes culturales), y en tercer lugar, el margen de apreciación o de libertad que le resta a la Administración para concretar la delegación legislativa y decidir en consideración a criterios extrajurídicos (Beltrán, 1995).

#### **4.2. La discrecionalidad técnica y la justificación de la protección de la Finca Langostina**

De entre los diferentes tipos de discrecionalidad existentes, en la declaración de bienes como integrantes del patrimonio histórico, la denominada discrecionalidad técnica es la que mejor encaje presenta. En esta tipología, de decisión discrecional se basará en criterios técnicos que vendrán a completar los conceptos jurídicos indeterminados que contiene el ordenamiento jurídico. Uno de los supuestos donde se presenta de una forma más compleja la apreciación de la discrecionalidad técnica es el de calificar o no un bien como integrante del patrimonio histórico-artístico (Barrero, 1996), lo que se antoja bien complicado, especialmente por la especificidad de la materia en cuestión. Pensemos que en estos supuestos podemos encontrarnos con bienes de muy distinta naturaleza y características: bienes individuales, conjuntos, bienes inmateriales, simbólicos, etc. Todos estos factores influyen a la hora de la adopción de la decisión discrecional por parte del órgano que ha de valorar el bien, imponiendo diversos estadios en el margen o libertad de apreciación según el caso concreto, éste fenómeno, al que ya hemos aludido, es conocido como “escala de discrecionalidad” que en el ámbito de la catalogación del patrimonio como histórico-artístico adquiere especial relevancia (Barrero, 1996). Así pues, debemos afirmar que “el margen de apreciación del que la Administración dispone puede resultar más o menos amplio en función de las propias características del bien sobre el que se

proyete la declaración”, consecuencia de ello se impone la existencia de una “escala de discrecionalidad técnica” en uno de cuyos extremos se situarían procedimientos de declaración que se asemejarían en su ejercicio a auténticas potestades regladas, en tanto que en el otro no quedará más remedio que convenir la existencia de otros procedimientos que abocan a un comportamiento administrativo típicamente discrecional” (Barrero, 1996). Como podemos comprobar, en este ámbito se aprecia con claridad la existencia de la “escala de discrecionalidad”, pero no debe olvidarse que por lo específico de la temática que se trata de dirimir con la decisión discrecional es imprescindible que este tipo de actos de catalogación o descalificación de bienes como integrantes del patrimonio histórico se encuentren suficientemente motivados desde el punto de vista técnico, por medio de la valoración de los dictámenes técnicos que al efecto emiten los peritos, las Universidades, las Academias de la Historia y Bellas Artes, la Comisaría de Patrimonio, y también, los criterios técnicos que puedan aportarse tanto por la Administración, propiamente, como por los particulares interesados. Quiere decirse con ello que la decisión final que emite la Administración debe ineludiblemente elaborarse valorando el conjunto de los dictámenes, informes y pericias técnicas, observando una posición imparcial e independiente, eso sí, reconociéndole en último término, una libertad o margen de apreciación para que en vista de la documentación técnica que atesora decida en función de lo que considere a su “juicio” la “mejor” catalogación para ese bien (Barrero, 1996).

En el caso concreto de la legislación valenciana, Ayús (2012) ha incidido en las dificultades para distinguir nítidamente entre Bien de Interés Cultural y Bien de Relevancia Local, dado que los conceptos jurídicos que establece la legislación y la normativa son claramente indeterminados. Resulta muy complejo técnicamente establecer una clara distinción entre ambas figuras, aunque sí queda claro que la figura de BIC está pensada para bienes de primera categoría y de BRL para bienes de segunda categoría. Con esto queremos señalar que la decisión final en relación a la declaración de la Finca Langostina es una decisión compleja que debe basarse en documentos técnicos que completen los conceptos jurídicos indeterminados que existen en la legislación urbanística y de patrimonio cultural a este respecto. Sobre esta premisa, debemos señalar dos cuestiones de interés.

En primer lugar, y teniendo en cuenta la teoría de la escala de discrecionalidad de Barrero (1996), y tal y como advertimos en el apartado 1 de la Segunda Parte de este Informe, en el documento Evaluación Ambiental Estratégica de la Revisión del Plan General de Orihuela, Alicante fechado en febrero de 2012. (apartado 2.11) se establece una lista de bienes culturales que se dividen en BICs, BRLs y Bienes Etnológicos, siguiendo la nomenclatura que ofrece el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y los inventarios sectoriales. La consulta de estos inventarios a través de la web de la Conselleria de Educación, Cultura y Deportes, arroja que se han incluido varias edificaciones similares a la Finca Langostina que se encuentran en el término municipal de Orihuela en la categoría de bienes etnológicos, aunque todos ellos se encuentran en estado de ruina: Casa de Campo de las Majadas 01, Casa de Campo de las Majadas 02, Casa de Media Legua, Casa de San Bartolomé, Casa del Garbanzuelo. La Finca Langostina como se aprecia ampliamente en la Primera Parte de este trabajo tiene un estado de conservación bueno y evidentemente por ello se trata de un bien que dispone en el momento actual de interés en cuanto a su conservación y protección. Pues bien, con estas consideraciones, y aplicando la escala de discrecionalidad, si los bienes en estado de ruina han sido catalogados como Bienes Etnológicos, la Finca Langostina que dispone de elementos comunes y de un estado de conservación óptimo debería merecer como mínimo la consideración de Bien de Relevancia Local, a no ser que la propia Administración decidiese su declaración en la categoría superior de BIC en atención a este informe y otros documentos.

En segundo lugar, y como se ha comprobado, para la declaración de un bien dentro de la categoría de BIC, BRL u otras figuras de protección, dados los conceptos jurídicos indeterminados en la legislación valenciana a este respecto, es necesario justificar y motivar la decisión en base a informes técnicos que completen el margen de apreciación de que dispone el órgano que debe tomar la decisión. A este respecto, se dispone en estos momentos de dos informes relevantes. De un lado, el Informe D. Eduardo López Seguí (2019) en el que se señala que desde el punto de vista de la protección de la finca en atención a la LOTUP (actualmente TRLOTUP) la protección del bien completo debe ser en grado de protección general integral, es decir, el máximo nivel determinado en la legislación. Y, de otro, el Informe de D. Emilio Diz

Ardid (2020), en el que se señala entre otras cuestiones que “sí cabría la posibilidad de iniciar los trámites para su declaración como Bien de Relevancia Local, o en todo caso modificar el Catalogo de Elementos Protegibles del Plan General de Ordenación Urbana para incluirlo como BIEN CATALOGADO con PROTECCIÓN GENERAL INTEGRAL, incluidos espacios no edificados (patio) y elementos complementarios (horno, pozo y caballerizas)”. Estos dos informes técnicos, junto con el documento actual y las sólidas apreciaciones técnicas que contiene y que justifican la relevancia de la protección de la Finca Langostina, permiten motivar sobradamente la solicitud de su declaración como Bien de Relevancia Local disponiendo del necesario grado de protección ajustado a su valor de conformidad a las legislaciones de patrimonio histórico y cultural, y urbanística (TRLOTUP).

## **5. PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN Y CATALOGACIÓN DE LA FINCA LANGOSTINA**

En el caso de optar por la solicitud de declaración de la Finca Langostina como Bien de Relevancia Local, deberá seguirse el procedimiento ordinario (mediante solicitud e impulso ante el Ayuntamiento de Orihuela) establecido en el artículo 4 del Decreto 62/2011, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local, o en su caso, el procedimiento extraordinario establecido en su artículo 5 con base en el artículo 47.4 de la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural valenciano, siendo en este caso la Conselleria competente la que impulsaría la declaración (en base a la solicitud motivada que se le presente por la propiedad de la Finca). El procedimiento extraordinario se debería instar sólo en el caso de que no procediese el ordinario, o si directamente la Conselleria considerase la necesidad de declaración de la Finca Langostina dentro de la categoría de Bien de Relevancia Local.

Otra posibilidad también sería la solicitud de declaración de la Finca Langostina como Bien de Interés Cultural, a tenor de las circunstancias jurídicas expuestas en el apartado 4 de la Segunda Parte de este informe, siguiendo para ello el marco procedimental establecido en el artículo 27 de la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural

valenciano. De optar por esta opción, recomendamos que en caso de que no proceda la declaración como BIC de la Finca se solicite también, en segundo lugar, su declaración como bien de relevancia local mediante el procedimiento extraordinario al que nos hemos referido en el párrafo anterior.

Finalmente, la última vía de protección de la Finca Langostina sería solicitar ante el Ayuntamiento de Orihuela la incorporación de la misma en el Catalogo de Elementos Protegibles del Plan General de Ordenación Urbana para incluirlo como bien catalogado con grado de protección general integral con los efectos establecidos en el TRLOTUP. Esta circunstancia debería conllevar también su inscripción en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano con el régimen de protección de los bienes inventariados que se determina por la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural valenciano.

## **6. POSIBILIDADES DE SUSCRIPCIÓN DE CONVENIOS DE COLABORACIÓN ENTRE LA PROPIEDAD DE LA FINCA LANGOSTINA Y LAS ADMINISTRACIONES PARA EL ESTABLECIMIENTO DE FÓRMULAS DE GESTIÓN CULTURAL Y EXPOSICIÓN DE LA FINCA**

La propiedad de la Finca Langostina ha manifestado su disposición y convicción de que una vez sea declarado como bien digno de protección en alguna de las categorías de la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural valenciano, y en consecuencia se determinen las medidas de conservación y de protección que se consideren acordes, puedan suscribirse entre la propiedad y la o las Administraciones públicas con incidencia en el ámbito territorial de la Finca acuerdos o convenios de colaboración en base a los cuales se determinen fórmulas de gestión cultural de la misma, ahondando con ello en el deseo de preservar este bien y poder dar a conocer sus características y valores culturales e históricos a la sociedad. Esta posibilidad podría resultar, tal y como se ha destacado en el apartado 5 de la Primera Parte de este informe, muy interesante desde la perspectiva turística, además de los valores relevantes que se justifican en dicho

apartado (etnológico, paisajístico, etc.) para su conocimiento por parte de la sociedad en general.

La colaboración entre la propiedad de la Finca y el sector público para el establecimiento de fórmulas y mecanismos de gestión cultural podría presentarse en 3 niveles: 1. Administración municipal, incluyendo al Ayuntamiento de Orihuela y/o a la Diputación Provincial de Alicante. 2. La Administración autonómica valenciana a través de la Conselleria competente. Y, 3. Las Universidades públicas de la provincia de Alicante, con el ánimo de poder realizar estudios e investigaciones sobre la Finca y el momento histórico y cultural que representa.

## FUENTES DE INFORMACIÓN (SEGUNDA PARTE)

### Bibliográficas

- AYÚS y RUBIO, M. (2012): *Régimen jurídico de los entornos de protección de los bienes de interés cultural*, Tesis Doctoral, Taller Digital de la Universidad de Alicante, Sant Vicent del Raspeig.
- BARRERO RODRÍGUEZ, M<sup>a</sup>. C. (1996): "Discrecionalidad Administrativa y Patrimonio Histórico", en BARNÉS VÁZQUEZ, J., (coord.), *Discrecionalidad Administrativa y Control Judicial*, Civitas.
- BELTRÁN DE FELIPE, M. (1995): *Discrecionalidad Administrativa y Constitución*, Tecnos, Madrid, 1995.
- BROSETA PALANCA, M. T. (2014): *Registro, catalogación y planificación del patrimonio urbano arquitectónico: una aproximación al caso valenciano*, Editorial Universitat Politècnica de València, Valencia.
- GARCÍA DE ENTERRÍA y FERNÁNDEZ, T. R. (2004): *Curso de Derecho Administrativo*, Tomo I, 9<sup>a</sup> ed., Civitas, Madrid.
- MARTÍNEZ GUTIÉRREZ, R. (2016): "Desarrollo territorial y urbanístico sostenible. Concepto y criterios de la ocupación racional del suelo", en DÍEZ SÁNCHEZ, J. J., e IVARS BAÑULS, J. A. (Dir.): *Comentarios a la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana: Ley, 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat*, Tirant Lo Blanch, Valencia.
- SÁNCHEZ MORÓN, M. (1994a): "Siete tesis sobre el control judicial de la discrecionalidad administrativa", en *Eficacia, discrecionalidad y control judicial en el ámbito administrativo*, Cuadernos de Derecho Judicial, núm. XXXII.
- SÁNCHEZ MORÓN, M. (1994b): *Discrecionalidad Administrativa y Control Judicial*, Tecnos, Madrid.

### Electrónicas

- Ayuntamiento de Orihuela: "Documento Consultivo Inicial - Evaluación Ambiental Estratégica de la Revisión del Plan General de Orihuela, Alicante", disponible en: [http://plangeneral.orihuela.es/documento\\_consultivo/MEMORIA.pdf](http://plangeneral.orihuela.es/documento_consultivo/MEMORIA.pdf)
- Ayuntamiento de Orihuela: "La vivienda tradicional y los edificios complementarios en las partidas rurales", disponible en: <http://patrimoniohistorico.orihuela.es/p/arquitectura-e-ingenieria-civil.html>
- Ayuntamiento de Orihuela: PGOU de Orihuela y Catálogo de Elementos Protegibles, disponible en: <http://plangeneral.orihuela.es/pg90.html>
- Conselleria de Educación, Cultura y Deportes, Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, disponible en: <https://ceice.gva.es/es/web/patrimonio-cultural-y-museos/inventario-general>
- Ministerio de Cultura y Deporte del Gobierno de España, disponible en: <https://www.culturaydeporte.gob.es/cultura/areas/patrimonio/mc/patrimonio-inmaterial/elementos-declarados/internacionales/piedra-seca.html>

- Real Academia de Bellas Artes de San Carlos de Valencia, 2020: "Informe sobre la catalogación como BIC o BRL de la arquitectura moderna y especialmente de los edificios de viviendas", disponible en: <http://realacademiasancarlos.com/informe-sobre-la-catalogacion-como-bic-o-brl-de-la-arquitectura-moderna-y-especialmente-de-los-edificios-de-viviendas/>
- UNESCO, listado de Patrimonio Cultural Inmaterial, disponible en <https://ich.unesco.org/es/RL/conocimientos-y-tecnicas-del-arte-de-construir-muros-en-piedra-seca-01393>
- Wolters Kluwer (2021): *Guía jurídica Bienes de Interés Cultural*, disponible en: [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDc0NLtbLUouLM\\_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAYd\\_kZjUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDc0NLtbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAYd_kZjUAAAA=WKE)

### Otras fuentes histórico-documentales

- Informe técnico municipal de Emilio Diz Ardid (Arqueólogo Municipal). Año 2020.
- Informe técnico pericial de D. Miguel Ángel Rodríguez García (Geólogo). Año 2016.
- Dictamen técnico pericial de D. Miguel Ángel Martínez Pretel (Arquitecto). Año 2017.
- Informe patrimonio de D. Eduardo López Seguí (arqueólogo). Año 2019.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES FINALES

Sobre la base del análisis de la documentación y del trabajo de campo realizado, el presente informe permite confirmar la importancia, singularidad y valor patrimonial de “Finca Langostina”, como paradigma de las haciendas de secano del litoral oriolano cuyo origen se remonta al siglo XIX y que sustentaron el modelo de organización histórica de este espacio y del sistema tradicional de usos y aprovechamientos del territorio.

“Finca Langostina” puede considerarse un vínculo activo con las antiguas formas de vida y actividades agrarias tradicionales, ejemplo de las escasísimas señas de identidad del paisaje agrario tradicional que han conseguido mantenerse en un espacio transformado, en las últimas décadas, de forma rotunda, por la eclosión de la función residencial y el proceso urbanizador.

La pervivencia de este enclave rústico remite a costumbres y estilos de vida ancestrales y con evidente importancia por su dimensión sociocultural. Un recurso patrimonial que pone de manifiesto parte de la historia de este sector del municipio Orihuela.

Por tanto, la conservación y gestión de “Finca Langostina” se presenta como una oportunidad para la gestión local, primando la sostenibilidad y la protección del paisaje, mediante la recuperación de un recurso propio del hábitat tradicional, susceptible de dar consistencia a iniciativas de valorización histórico-culturales, educativas y de ocio, fundamentadas en la recuperación y conservación de una de las escasas muestras que persisten de la identidad y la singularidad del territorio.

Cabe tener en cuenta el contexto en que se encuentra ahora Finca Langostina, ya que es latente la amenaza de una ocupación, con fines de transformación urbanística, que afectaría al terreno adyacente a la vivienda (antiguos banales muro y arbolado) y a sus dependencias, con las que conforma una unidad. Por lo que, de llevarse a cabo esta actuación, supondría la pérdida de los valores indicados y sería el fin de la referida finca. De hecho, cualquier movimiento de tierras en el área colindante traería consigo una merma del valor patrimonial que se explica en este informe y, además, afectaría de manera inmediata a la integridad del conjunto.

Por todo lo cual, el presente informe avala la declaración de "Finca Langostina", considerando tanto la vivienda como sus dependencias (patio, establos, cobertizo) y los banales adyacentes, con el muro y el arbolado, como Bien de Relevancia Local (BRL), a tenor del DECRETO 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local, condicionado al mantenimiento de su peculiar morfología y su emplazamiento.

# ANEXO I

NOTA SIMPLE DE "FINCA LANGOSTINA"

NOTAS MARGINALES

N.º DE ORDEN DE LAS INSCRIPCIONES

FINCA NUM. 39.670

por la casa central en Madrid del Banco Popular Español. Los esposos don Ernest Ludwig Stahl y doña Kathleen Mary Stahl inscriben por virtud y proindiviso su título de compraventa de esta finca. Así resulta de escritura otorgada el veintiocho de Julio de mil novecientos setenta ante el Notario de Comercio don Salvador Paredes Solís, en la que en su parte respectiva consta el consentimiento uxorio relacionado, cuya primera copia en unión de la también relacionada certificación, fue presentada a los diez horas del día veintuno del mes actual, a efecto de 28 folio / vuelta diario 38. Pagado el impuesto y archivada la carta de pago. Orihuela veintiseis de Abril de mil novecientos setenta y uno. Manuel Paredes

Hed no 3 Arancel

Queda afectada esta finca, al pago del impuesto de Plus Valía. - Orihuela H de 16 de Mayo de 1976  
Hons. — ptas. N.º 9 Arancel.

*[Handwritten signature]*

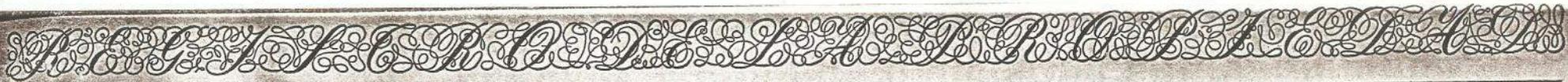
la  
compa  
NE

Orhuela. Finca descrita en su inscripción 19.511 en favor de Ernest Ludwig Stahl Profesor y esposa doña Kathleen Mary Stahl sus profesiones respectivas menores de edad de nacionalidad alemana residente en España compramos dueños de esta finca por virtud y proindiviso por compra en la que consta en la inscripción 19.511 las debidas licencias y consentimientos y manifestando en esta otorgada la Sra. doña Johana Palacelona Mörrner viuda Mannherhem en labores, asistida y con licencia de su esposo don Carl Góran Mörrner jubilado en el mes de abril de nacionalidad sueca, vecinos de Orihuela, asistido de don Juan Manuel Fontañón de residencia expedido por la Comisaría de Alicante, en precio de treinta y ocho mil pesetas con setenta y cinco céntimos. Doña Johana Palacelona Mörrner viuda Mannherhem casada con don Carl Góran Mörrner, inscribe su título de compraventa de esta finca al amparo del párrafo 3º del artículo 99 del Reglamento Hipotecario por no justificarse la autorización administrativa correspondiente.



La finca de la inscripción adjunta ha obtenido la autorización militar de que carecía la escritura de venta que motivó dicha inscripción quedando por tanto firme la venta y libre la adjunta inscripción de la limitación a que hace referencia así resulta de oficio de la Capitania General de la 3ª Región Militar de fecha 19 de Febrero de 1977, que en unión del título que motivó la adjunta inscripción ha sido presentado a los Registros a las once horas y treinta minutos de hoy, al tanto 9996 de folio 288 vuelto, Diario 45. No devenga impuesto. Orihuela 21 de Abril de 1977.  
Hons: or 9 Arancel

*[Handwritten signature]*



NOTAS MARGINALES

N.º DE ORDEN DE LAS INSCRIPCIONES

FINCA NUM. 39.670

194

Cancelada la afección a plus valia que antecede por caducidad, al amparo del artículo 35º del Reglamento Hipotecario.

Orihuela, 11 JUNIO 1984

*sej*

Referido a esta finca se ha presentado un título  
Agosto 1958  
Enero 60

Referido a esta finca se ha presentado un título  
Agosto 1958  
Enero 60

si tal requisito no se justificare transcurridos dos años desde la fecha de la inscripción quedará la misma cancelada de oficio. Así resulta del Registro y asiento otorgada el quince de Febrero de mil novecientos setenta y cuatro ante el Notario de Cornejo don Salvador Pereperez Solis, cuya copia fue presentada a las tres horas y diez minutos de hoy asiendo 0.504 del folio 146, diario 14 pagado el impuesto y archivada la carta de pago. Orihuela, cuatro de Mayo de mil novecientos setenta y seis. *Alce*  
Mont. n.º 3 cancel.

CONTINUA la historia registral de esta finca al Tomo 1.148 de éste Ayuntamiento, folio 64.

Orihuela, 6 de Junio de 1984

*Alce*



ORIHUELA

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
A	ORIHUELA	ORIHUELA	890	1.148

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	PROCEDE del Tomo <u>558</u> del archi- vo, finca <u>39.670</u> , folio <u>194</u> , FINCA N.º <u>39.670 N</u> <span style="float: right;">064</span>
	3ª  HERENCIA  <b>INF</b>	<p>URBANA.- En término de Orihuela, partido de Los Dolces, parcela de terreno de tres mil cuatrocientos cincuenta metros cuadrados, dentro de la cual se halla enclavada la casa de labranza de la finca matriz, de la que ésta fué parte, que mide quinientos treinta y cinco metros ochenta y ocho decímetros y cincuenta centímetros cuadrados, de los que ciento ochenta y ocho metros y ochenta y ocho decímetros cuadrados corresponden a superficie edificada, y el resto a descubierto o patios. Linda todo: Norte, con cañada grande; Sur, hacia donde tiene su fachada la casa, con cañada pequeña, calle de ocho metros; y Este y Oeste, resto de la que se segregó, de herederos de Miguel Mateo Torres. Valor: Trescientas mil pesetas. <b>Sin cargas.</b> Doña Johanna Palaemona Mörner, nacida Mannerheim, conocida por Mona Mörner, adquirió esta finca en estado de casada con Don Carl Göran Mörner, por compra, según la inscripción 2ª, dicho señor falleció testado, en Suecia, el dos de enero de mil novecientos setenta y siete, lo que justifica con certificación expedida por Sigvard Midell vicepastor de la Parroquia de Tystberga, provincia de Södermanland, uno, bajo testamento otorgado el ocho de Marzo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario de Torrevieja Don Salvador Perepérez Solís, unico que otorgo según certificado del Registro General de Actos de Ultima Voluntad, expedido el 10 de Noviembre de 1977. En dicho testamento para después de su muerte dispone de cuantos bienes tenga en España, incluso sus posibles fondos bancarios, del modo siguiente: 1ª.- Instituye heredera a su esposa Mona Mörner, nacida Mannerheim, con la facultad de que ella sola, sin intervención de ninguna otra persona, en cuanto a los indicados bienes, liquide la sociedad conyugal y se adjudique los bienes relictos del modo que crea más conveniente, tomando posesión de ellos, y otorgando los documentos necesarios para inscribir a su nombre los inmuebles en el Registro de la Propiedad. 2ª.- Si la heredera muere antes o a la vez que él, será sustituida, a partes iguales, por sus cuatro hijos llamados Mariana, Nils, Carl Gustaf y Palaemona Mörner, y el que hubiese muerto, también antes o a la vez que el testador, será sustituido por sus descendientes. 3ª.- Los bienes que correspondan a los interesados en su sucesión serán suyos como personales o privativos y no matrimoniales o comunes de ellos y sus cónyuges. En cuanto a los demás bienes, es decir los que tenga fuera de España, la sucesión mortis causa se regulará por lo que haya dispuesto para ellos, y, en su defecto, por las normas de la sucesión legal intestada; y con ellos se pagarán los derechos legales correspondientes a sus descendientes. Dichos Doña Johanna Palaemona Mörner, nacida Mannerheim, conocida por Mona Mörner, mayor de edad, de nacionalidad sueca, viuda, sin profesión especial, vecina de Björksund, Tystberga, Suecia, Doña Signe Mariana Sophie Von Rosen, nacida Mörner, mayor de edad, sin profesión determinada, divorciada, con domicilio en Sturegatan cuarenta y seis, 114 36 Estocolmo, Don Nils Göran Gustaf Mörner, mayor de edad, casado con Doña Antonia Margaret Ax:son Johnson, Director de empresa, con domicilio en Karlavägen, ochenta y cinco, Estocolmo, Don Carl Gustaf Hampus Mörner, mayor de edad, casado con Doña Anna Christina</p>



NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 39.670-N.....
 <p>Queda afectá esta finca, al pago del impuesto de Plus Valía.- Orihuela 16 de Junio de 1984</p> <p>Cancelada la afectación a plus valía que antecede por caducidad, al amparo del artículo 353 del Reglamento Hipotecario.</p> <p>Orihuela, 12 de Enero de 1990.</p>	<p>4º COMPRA <b>INF</b></p>	<p>Sidenbladn, Director de empresa, con domicilio en Stäkstigen, 610 60 Tystberga, y Doña Eva Palaemona Mörner, mayor de edad, soltera, escritora, con domicilio en Flemingatan, noventa y siete, 112 45 Estocolmo, actuando la primera por sí y en representación de sus cuatro nombrados hijos en virtud de poder que le tienen conferido, los casados con el consentimiento de sus respectivas esposas, el 20 de Septiembre de 1.977, ante Don Antonio Segura Moris, Secretario de la Embajada de España en Estocolmo en cuanto a los bienes radicantes en España, consiente en el testamento otorgado por el causante, y en nombre de sus hijos renuncia a cuantos derechos la legislación aplicable a la sucesión les concediese por reserva o legítima o cualquier otro derecho de naturaleza semejante en la herencia de su padre, y en el suyo propio acepta la herencia de dicho causante y se adjudica la finca de este número. Así mismo manifiesta que la finca de este número fué adquirida por ella con carácter privativo, según manifiesta y justifica con testimonio autorizado por el Notario de la ciudad de Estocolmo, Don Ingmar Thornell, en el cual los cuatro nombrados hijos, han manifestado que en cuanto a ellos se refiere han considerado la finca de este número como bien privativo de su madre, y que en calidad de descendientes directos de dicho causante, no tienen reclamación alguna que hacer en concepto de legítima u otros derechos hereditarios, relativo a la finca de este número. En su virtud INSCRIBO a favor de DOÑA JOHANNA PALAEMONA MORNER, nacida MANNERHEIM, conocida por MONA MORNER, el dominio de esta finca, en pago de su aportación y de herencia testada. Así resulta de la escritura de manifestación de herencia otorgada el siete de Octubre de mil novecientos setenta y siete, ante el Notario de Torreveija, Don Salvador Perepérez Solis, que en unión del testamento, certificados poder y testimonio relacionados, fue presentada a las doce horas y veinte minutos del día nueve del pasado mes de Mayo, asiento 1.053, Diario 60. Pagado el impuesto y archivada la carta de pago. Orihuela, a seis de Junio de mil novecientos ochenta y cuatro.</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p> <p>URBANA.- Finca descrita en la inscripción 3º. Valor un millón quinientas mil pesetas. SIN CARGAS. Doña Johanna Palaemona Morner, (mayor de edad, de nacionalidad sueca, viuda) digo nacida Mannerheim, conocida por Mona Morner, mayor de edad, de nacionalidad sueca, viuda, sin profesión especial, vecina de Björksund, Tystberga, Suecia, dueña de esta finca por herencia según consta en la inscripción 3º, representada por don Curt Sune Einar Johansson, mayor de edad de nacionalidad sueca, casado, vecino de Torreveija, Sevilla, veintiuno ático en virtud de poder otorgado ante el Notario de Torreveija don Salvador Perepérez Solis el 17 de Mayo de 1.978, la vende, en el precio de un millón quinientas mil pesetas, confesadas recibidas, a DON KARL BIRGER STOLPE, mayor de edad, de nacionalidad sueca, divorciado, Director, vecino de 14571 Norsborg,-</p>

B 1018682

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Los consuminantes se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la inscripción, en principio, de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria.

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 39.670-N 065
<p>AFECTA, durante cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados referente al título del asiento adjunto. Pagadas <u>240.000</u> pesetas por autoliquidación, que archivo. Orihuela, a <u>6 de Mayo de 1993</u>.</p>	<p>20 MAYO 1993 SIMPLE 3 MAYO 1995 5ª COMPRA</p>	<p>Suecia, Hammerstavagen, cinco, a cuyo favor INSCRIBO el dominio de esta finca a título de compra. Así resulta del Registro y escritura otorgada el diecinueve de Octubre de mil novecientos setenta y nueve, ante el Notario de Torrevieja don Salvador Pereperez Solis, cuya primera copia en unión de la escritura de poder relacionada fué presentada a las nueve horas y diez minutos del día treinta de mayo del corriente año, asiento 1.458-A del Diario 60. Pagado el impuesto y archivada la carta de pago. Orihuela a dieciseis de Junio de mil novecientos ochenta y cuatro.</p>
<p>AFECTA, durante cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados referente al título del asiento adjunto. Pagadas <u>300.000</u> pesetas por autoliquidación, que archivo. Orihuela, a <u>6 de Mayo de 1993</u>.</p>	<p>REGISTRO DE LA PROPIEDAD ORIHUELA 20 MAYO 1993 SIMPLE 17 JUN. 1993 5ª COMPRA</p>	<p>URBANA.- Finca descrita en la inscripción 1ª, que según el título que ahora se inscribe la casa enclavada en ella esta en estado ruinoso. SIN CARGAS. Don Karl Birger Stolpe, mayor de edad, divorciado, de nacionalidad sueca, vecino de 129 54 Hågersten, Suecia, domiciliado en Doktor Widerströmsgata 12, con carta de identidad número 210918-6276, dueño de esta finca por compra cual consta en la inscripción 4ª, obrando representado por don Lars-Ake Birger Stolpe, mayor de edad, vecino de Torrevieja, en virtud de poder que le ha conferido en escritura, debidamente legalizada, autorizada por el Notario Público de Estocolmo, doña Birgitta Alexanderson, el día 7 de diciembre de 1.994, la vende, manifestando que no está arrendada, por el precio de cuatro millones de pesetas, de las que tres millones seiscientos mil pesetas, son confesadas recibidas en Suecia y en moneda de dicho país, y el resto, cuatrocientas mil pesetas, son retenidas por la parte compradora para ingresarlas en el Tesoro Público en concepto del diez por ciento del precio, a DON WOLFGANG PAUL LINGNAU, mayor de edad, casado bajo el régimen legal de su nacionalidad sueca con doña Mita Lingnau, nacida Juttner, vecinos de 13941 Värmdö, Suecia, domiciliado en Grävlingstigen 27, con pasaporte de su nacionalidad número 54430651, a cuyo favor INSCRIBO el dominio de esta finca por el título de compra con sujeción a su régimen matrimonial. Así resulta de la escritura otorgada el cuatro de mayo de mil novecientos noventa y cinco, ante el Notario de Torrevieja, don Jacinto Marín Noarbe, cuya primera copia en la que se transcriben los particulares necesarios de la escritura de poder relacionada, fue presentada a las nueve horas y cuarenta y cinco minutos del día veinticuatro de abril del corriente año, asiento 492-1, Diario 102. Pagado provisionalmente el Impuesto y archivada la carta de pago. Orihuela, seis de mayo de mil novecientos noventa y seis.</p>
<p>AFECTA, durante cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados referente al título del asiento adjunto. Pagadas <u>300.000</u> pesetas por autoliquidación, que archivo. Orihuela, a <u>6 de Mayo de 1993</u>.</p>	<p>REGISTRO DE LA PROPIEDAD ORIHUELA 20 MAYO 1993 SIMPLE 17 JUN. 1993 5ª COMPRA</p>	<p>JUSTICA.- Finca descrita en las inscripciones 3ª y 5ª. CARGAS: Gravada con la afectación que consta al margen de la inscripción 5ª. Los cónyuges doña Mita, según el Registro, Mita Emilie, según el título que ahora se inscribe, Lingnau, nacida Juttner y don Wolfgang Paul Lingnau, mayores de edad, casados bajo el régimen legal de su nacionalidad sueca, vecinos de Värmdö, Suecia, con domicilio en Grävlingstigen 27, con pasaportes números 54-442136 y 54-430651, dueños de esta finca por compra, según consta en la inscripción 5ª (obrando la citada doña Mita Emilie Lingnau además de por sí en nombre y representación de su citado esposo en virtud de escritura de poder especial recíproco otorgada el 19 de Abril de 1.996 ante el Notario de San Pedro del Pinatar, don Jose Manuel Climent González), la venden por mitad y proindiviso, manifestando que no está arrendada ni cedida en aparcería y que tampoco lo ha estado en los seis años anteriores a la fecha de la escritura que motiva este asiento, a los cónyuges doña Gabriele Wesenauer, nacida Wagner y don Hans Wesenauer, mayores de edad, casados bajo el régimen legal de su nacionalidad austriaca, vecinos de Baden, Wien, Austria, con domicilio en Weillburgstrape 81, con pasaportes números R-0997386 y T-0084960. El precio de la enajenación se pacta en la cantidad de cinco millones de pesetas, de las cuales cuatro millones quinientas mil pesetas son confesadas recibidas, y el resto, o sea quinientas mil pesetas, constituyen el diez por ciento de dicho precio y son retenidas por el comprador para hacerlo efectivo en el Tesoro Público en nombre del vendedor. En su virtud, INSCRIBO a favor de los cónyuges DOÑA GABRIELE WESENAUER, nacida WAGNER y DON HANS WESENAUER el dominio de esta finca por el título de compra, por mitad y proindiviso, con sujeción a su régimen matrimonial. Así resulta de la escritura otorgada el diecinueve de Junio de mil novecientos noventa y seis ante el Notario de Torrevieja, don Miguel Angel Robles Perea, cuya primera copia, en la que se testimonia la escritura de poder especial relacionada, ha sido presentada a las nueve horas y treinta y cinco minutos del día veintisiete de Febrero del corriente año, asiento 1192, Diario 112. Pagado provisionalmente el impuesto y archivada la carta de pago. Orihuela, a seis de Marzo de mil novecientos noventa y ocho.</p>
<p>AFECTA, durante cinco años, al pago de la liquidación que pueda girarse del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por la transmisión inscrita en el asiento adjunto, a la que corresponde una retención de <u>500.000</u> pesetas. Orihuela, a <u>6 de Mayo de 1993</u>.</p>	<p>REGISTRO DE LA PROPIEDAD ORIHUELA 20 MAYO 1993 SIMPLE 17 JUN. 1993 5ª COMPRA</p>	<p>AFECTA, durante cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados referente al título del asiento adjunto. Pagadas <u>300.000</u> pesetas por autoliquidación, que archivo. Orihuela, a <u>6 de Mayo de 1993</u>.</p>



IMPUESTO ARANCEL  
Número de Minuta:



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA

A 2466779

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ORIHUELA NUMERO UNO  
ENRIQUE FONTES GARCIA-CALAMARTE  
NIF 50787512-Q

Fecha 12 de junio de 2001

Solicitante:

D.N.I.:

## DATOS DE INSCRIPCION

INSCRIPCION: tomo 558, libro 438, folio 193, finca 39670

## DESCRIPCION EXTRACTADA

URBANA.- casa labranza, en Orihuela, Jetra 8JA. Tiene una superficie terreno de 5.450,00 m<sup>2</sup>. Tiene una superficie construida de 535,98 m<sup>2</sup>. Linderos: frente, cañada grande; derecha, resto de finca matriz; izquierda, resto de finca matriz; y fondo, hacienda donde tiene su fachada la casa. Otras circunstancias: CASA EN RUINAS.

## TITULARIDAD

DON GABRIELE WESENAUER WAGNER, en cuanto a UNA MITAD INDIVISA EN PLENO DOMINIO con carácter privativo.

- Adquirida por compraventa, mediante escritura otorgada en Torrevieja el 19,06,1996 ante su Notario/a don/doña Miguel Angel Robles Perea.
- Inscripción 68, de fecha seis de Marzo de mil novecientos noventa y ocho.

DON HANS WESENAUER; en cuanto a UNA MITAD INDIVISA EN PLENO DOMINIO con carácter privativo.

- Adquirida por compraventa, mediante escritura otorgada en Torrevieja el 19,06,1996 ante su Notario/a don/doña Miguel Angel Robles Perea.
- Inscripción 68, de fecha seis de Marzo de mil novecientos noventa y ocho.

## CARGAS VIGENTES

- 1) - AFECCION FISCAL, por plazo de CINCO años, según nota de fecha seis de mayo de mil novecientos noventa y seis, al margen de la inscripción 53.

2).- AFECCION FISCAL, por plazo de CINCO años, según nota de fecha seis de marzo de mil novecientos noventa y ocho, al margen de la inscripción 62.

3).- AFECCION a favor de la Hacienda Pública por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, según nota de fecha seis de mayo de mil novecientos noventa y ocho, al margen de la inscripción 62.

4).- AFECCION URBANISTICA según nota de fecha diecisiete de febrero de dos mil uno, al margen de la inscripción 62

SIN MAS CARGAS

FIN DE LA NOTA SIMPLE

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

APLICACION LEY DE TASAS 8/1989

Base: Discosición Adicional 32

base con IVA: 580 ptas.

Euros: 3.49

NO Arancel: 4.1F

NO Minuta:

NOTAS MARGINALES

Queda afectada esta finca, al pago del impuesto de Plus  
Valía, Orihuela 26 de abril de 1977  
Hons. 5,80 ptas. N.º 6 Arancel.

Queda cancelada la afectación a Plusvalía  
que consta en la nota de fecha 26 de abril 1977  
que precede: por el transcurso de más de dos años desde  
su fecha. Orihuela, H. de Marzo de 1976

Hons. - n.º 9 Arl.

N.º DE ORDEN  
DE LAS  
INSCRIPCIONES

T. 558

FINCA NUM. 33670

193

1ª  
sege-  
gación  
y  
compra

INE



Urbana - En termino de Orihuela partido de los Dolos parcela de  
terreno de tres mil, novecientos cincuenta metros cuadrados, de los que  
se halla enclavada la casa de laboranca de la finca matriz cuya superfi-  
cie no consta en el título pero recientemente practicada su medición es la  
de quinientos treinta y cinco metros ochenta y ocho decímetros y cin-  
cuenta y tres milímetros cuadrados de los que ciento ochenta y ocho metros y ochenta y ocho  
decímetros cuadrados corresponden a superficie edificada y el resto a  
alambicados y patios. Linderos todos: Norte, con cañada Grande; Sur,  
hacia donde tiene su fachada la casa con cañada pequeña, calle  
de ocho metros; y Este y Oeste, con resto de la que se registra. Se  
registra de la finca con el número 2605 del folio 148 del tomo  
349 del Archivo libro 266 de Orihuela inscripción 1ª. Don Miguel  
Mateo Torres mayor de edad con talante, casado con  
doña Rosario Ferrero Andren, veintinueve de Comercio dueño de la finca  
matriz por compra habiéndola comprado por agrupación según la inscri-  
ción citada, con el consentimiento de su esposa mayor de edad, sin  
profección especial. De su veindad fue le tiene, con medio en  
escritura otorgada el dieciocho de Febrero de mil novecientos sesenta y  
ocho ante el Notario de Comercio don Juan Ruiz Dues, vende  
la decrita finca por vital, y proindiviso, a los compradores don  
Ernest Augustin Stahl, Babar y doña Kathleen Mary Stahl  
sin profección especial, esta con licencia de su esposo, los dos de  
nacionalidad británica mayores de edad, residentes en Davis  
California, en precio de treinta y ocho mil y ochocientos veintidós  
este acto, asegurando los compradores que el dinero invertido en esta  
operación procede de cambio de divisas, lo que acreditan con certifi-  
cación expedida el veintidós de Julio de mil novecientos sesenta