



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG10I000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

D^a PILAR PONTÓN DOMÍNGUEZ, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILÉS.

CERTIFICO:

Que, el Pleno Municipal, constituido por veinticuatro miembros de hecho y veinticinco de derecho, en sesión ordinaria, celebrada el día veinte de octubre de dos mil dieciséis, a la que asistieron en la votación de este asunto veintidós de sus miembros, adoptó, con el "quórum" exigido para estos casos en el art. 47 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el siguiente acuerdo:

154/2016-8. EXPEDIENTE AYT/2171/2016. RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS.

SE ACUERDA, por mayoría, con el voto favorable del Sr. Fernández Huerga, Sra. Alonso Fernández, Sr. Campa Menéndez, Sra. Hevia Conde, Sr. Marquínez Pascual, Sra. Ruiz López, Sres. García Balbuena, Rodríguez de la Torre Rodríguez, Araujo Pola, Sra. Fernández Hurlle, Sres. Zarracina Quiñones, Cueli Obaya, Sras. González Moreno, Conde Soladana y la Sra. Alcaldesa Presidenta (total quince votos favorables), el voto contrario del Sr. Salcines Campollo, Sra. Suárez Castro, Sr. Abella Cachero, Sra. Fernández Alonso, Sr. Elipe Raposo, Sra. Pérez Soberón y el Sr. Sánchez Hernández (total siete votos contrarios) y ninguna abstención, aprobar la siguiente propuesta del Concejal Responsable del Área de Urbanismo y Planificación, dictaminada por la Comisión Informativa de Urbanismo de 17 de octubre de 2016:

" Visto el expediente 2171/2016 relativo al PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTORICO DE AVILES, del que resultan los siguientes:

I. ANTECEDENTES

1 Aprobación inicial

El Pleno Municipal, en sesión celebrada el 16 de junio de 2016, aprobó inicialmente el plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de AVILES (en adelante PEMRIHC). El edicto de su aprobación se publicó en prensa el 1 de julio de 2016 y en el Boletín Oficial del Principado de Asturias nº 151 de fecha 30 de junio de 2016.

2 Informes Sectoriales

Previo a la aprobación inicial, con fecha 13 de junio de 2016, se solicitaron los siguientes Informes:

- Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras. Remitió Informe favorable con fecha 13 de julio de 2016.



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

- Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil y AENA. Según lo dispuesto en el artículo 29.2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servicios Aeronáuticos, modificado por RD 297/2013, de 26 de abril, el informe de la DG Aviación Civil es preceptivo y vinculante para la aprobación definitiva, no así el de AENA, que informa los proyectos de obras y a quien se remite con el fin de dar cumplimiento a la debida colaboración interadministrativa.

- La Dirección General de Aviación Civil, previa consulta a AENA remitió Informe favorable con fecha 7 de octubre de 2016, condicionado a la inclusión en el documento de las condiciones de servidumbres aeronáuticas.

- Ministerio de Industria, Energía y Turismo, Dirección General de Telecomunicaciones. Remitió Informe favorable con fecha 30 de junio de 2016.

- Ministerio de Fomento, Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias. Remitió Informe favorable con fecha 1 de julio de 2016.

- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. El informe de la DG Infraestructuras Ferroviarias es preceptivo y vinculante para la aprobación definitiva, no así el de ADIF, que informa los proyectos de obras y a quien se remite con el fin de dar cumplimiento a la debida colaboración interadministrativa

- Consejería de Infraestructuras, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, Dirección General de Infraestructuras y Transportes. Remitió Informe favorable con fecha 11 de julio de 2016.

Con posterioridad a la aprobación inicial con fecha 22 de junio de 2016 se solicitaron los siguientes Informes:

- Consejería de Infraestructuras, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, Dirección General de Prevención y Control Ambiental. El presente informe no es preceptivo ya que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 6 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, el presente plan especial, no está sujeto a evaluación ambiental estratégica ni evaluación ambiental estratégica simplificada, remitiéndose con el fin de dar cumplimiento a la debida colaboración interadministrativa.

- Ministerio de Agricultura Alimentación y Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Cantábrico. Remitió Informe favorable con fecha 6 de octubre de 2016, al que adjunta los mapas de peligrosidad y riesgo de inundación de las Áreas de Riesgo Potencial Significativo que afectan al ámbito, no estando afectadas los ámbitos de actuación del presente PEMRICH.

- Autoridad Portuaria de Avilés. De conformidad con lo dispuesto en el art. 56 están sometidos a informe de Puertos del Estado los planes que afecten al Sistema general Portuario, el presente Plan Especial incluye dentro de su ámbito de actuación parte del SGP



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

de Avilés, si bien no altera sus condiciones urbanísticas, remitiéndose por tanto con el fin de dar cumplimiento a la debida colaboración interadministrativa.

- *Consejería de Educación y Cultura, Dirección general de Patrimonio Cultural. Del mismo modo por la importancia que el informe de la Permanente de Patrimonio tienen sobre este documento con fecha 15 de septiembre de 2016 se remitió copia de las alegaciones formuladas solicitando expresamente informe de aquellas referidas a cuestiones no recogidas en el documento inicial. Con fecha 30 de septiembre de 2016 en Permanente del Consejo de Patrimonio se emitió dictamen al respecto.*

" Valoración de la APE.CH-1 – La Muralla

Solicita se reconsidere la dimensión del espacio tras el ábside y considera oportuna la construcción en el interior y la posible elevación de una planta de las edificaciones calle arriba, dejando la posibilidad e elevación del inmueble de la esquina a que no reste protagonismo al paño de la Muralla.

Valoración de la APE.CH-2 – Casa-Palacio de Carlos Lobo

Solicita se indiquen elementos a conservar en el Palacio.

Valoración de la APE.CH-3 – Los Alas

Solicita se mantenga la catalogación del Moclin permitiendo ampliación y solicita se incluya estudio histórico de las edificaciones que se pretende eliminar entorno a la cerca, con el fin de que se justifique la carencia de valor propio y se documente su realidad antes de su definitiva desaparición. Sería posible que se presente dicho documento completo (memoria, planos, fotografía, documentación histórica, etc.) y ajustado únicamente a los edificios del ámbito junto con el estudio de detalle que lo desarrolle.

Valoración de la APE.CH-4 – Plaza José Martí

Se considera adecuada la modificación de la ficha.

Valoración de la APE.CH-5 – Rivero-Parque de Ferrera + MNZ CH-7 – Parque Ferrera

En la elaboración de la propuesta edificatoria deberán considerarse las condiciones de edificación en el entorno de protección del Camino de Santiago, según los criterios establecidos por el Consejo del Patrimonio Cultural de Asturias. Por su parte, la suma de ambas actuaciones, unidad de actuación más modificación zonal, permitirá un paso más directo al Jardín Francés, y por tanto, mejorar su comunicación y su acceso público, cuestión que se valora positivamente.

Valoración del Área de Planeamiento Específico CH-6 – Marcos del Torniello

Se valora positivamente.

Valoración de la MNZ AD CH-8 – Rivero-Libertad

En esta unidad de actuación, sería más adecuado imponer los acabados como recomendación, permitiendo más libertad a la resolución arquitectónica de la ampliación del edificio, y su coherencia con el original.

Valoración de la Modificación de la Norma Zonal CH-9 – Palacio Valdés



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

Se valora positivamente la ficha MNZ y la modificación de la ficha 17 del PESP+CAU.

Valoración de la Modificación de la Norma Zonal CH-10 – Galiana

Solicita se haga referencia al mantenimiento de las estructuras del jardín.

Valoración de la Modificación de la Norma Zonal CH-11 – Rivero-Cervantes

Dada la importancia de este nodo urbano, que representa el punto de acceso al casco histórico, y la acometida del Camino de Santiago al mismo, debería buscarse una propuesta alternativa para la resolución edificatoria por la Avenida Cervantes.

Ficha 377 – APE.CH-1: de parcial a ambiental

Deberá mantenerse el nivel de protección, si las obras propuestas resultan compatibles según la normativa del PESP+CAU.

Ficha 70 – APE.CH-2: de integral a parcial

Se admite el cambio en el nivel de protección, siempre y cuando en la ficha se señale expresamente que los elementos sometidos a protección integral son los siguientes: vestíbulo de acceso, escaleras en todo su desarrollo, galería de planta primera y de planta segunda, envolvente, muros medianiles.

Ficha 372 – APE.CH-2: de parcial a excluir

Se valora positivamente la propuesta de pervivencia de los elementos tipológicos presentes en el edificio desaparecido.

Ficha 371 – APE.CH-3: de ambiental a excluir

Se entiende que la conservación a ultranza de este inmueble no justifica el impedir un desarrollo urbano.

Ficha 373 – APE.CH-3: de parcial a ambiental

Se valora positivamente la recuperación de un inmueble desaparecido.

Ficha 374 – APE.CH-3: de parcial a ambiental

La inclusión del inmueble en el ámbito se considera positiva..... Sin embargo, de ser posible de acuerdo con la normativa del PESP+CAU, sería preferible que se impongan condiciones particulares para su rehabilitación o adecuación en la ficha, sin modificar el nivel de protección a ambiental.

Ficha 370 – APE.CH-4: se mantiene ambiental

Ficha 446 – MNZ AD CH-8: se mantiene parcial

Ficha 17 – MNZ AD CH-9: se mantiene parcial

La actuación de ampliación en el fondo sería compatible con la protección parcial. Se valora positivamente la propuesta, dado que un uso ponderado de los inmuebles protegidos permite su pervivencia y conservación.

Ficha 193 - MNZ CH-10: se mantiene parcial



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

En la ficha se ha incluido la prohibición de construir buhardillas en el edificio barroco. No se hace referencia al mantenimiento de las estructuras del jardín, aunque sí se refiere al paso adintelado en la justificación de la modificación de la ficha.

Ficha 405 - MNZ AD CH-11: se mantiene parcial

La propuesta de edificación abarcando gran parte del jardín resulta incompatible con los valores merecedores de protección del Conjunto Histórico de Avilés y con la conservación de los espacios libres que son definitorios del edificio protegido.

Valoración de la alegación – Emile Robin+Avenida de Los Telares

Se valora positivamente añadir un ámbito de actuación para llevar a cabo una actuación conjunta sobre estos dos edificios y el jardín posterior. En lo que se refiere a minorar el nivel de protección de los inmuebles, se considera más adecuado mantener el parcial, introduciendo como modificación de la ficha condiciones edificatorias particulares derivadas de la inclusión de las parcelas en el ámbito sujeto a modificación zonal. De ninguna manera se permitirá la demolición y reproducción posterior de los paramentos a conservar, debiendo adoptarse soluciones estructurales y medidas de seguridad que garanticen su permanencia. La galería posterior deberá conservar su función, y en su reproducción se emplearán los mismos materiales y secciones, y se respetarán las dimensiones actuales y su forma de soporte sobre el edificio. La propuesta arquitectónica deberá incluir las medidas adecuadas para un correcto traslado de la fuente del jardín. El espacio verde deberá presentar menos superficie dura, y más zonas de jardín con especies vegetales de gran porte que mantengan la imagen que presenta hoy en día este espacio interior a la manzana.

Valoración de la alegación – Hospital de Avilés

La competencia de esta Consejería se circunscribe a que se propone una modificación de las condiciones de protección de un bien integrante del Patrimonio Cultural, incluido en un catálogo urbanístico. Se valora positivamente la propuesta, dadas las circunstancias de orden social que la fundamentan, teniendo en cuenta además que favorecer el uso de los edificios protegidos redundaría en su permanencia. En la ficha MNZ deberá incluirse como condición que tanto el estudio de detalle como la propuesta arquitectónica deberán someterse a la autorización del CPCA.

Valoración de la alegación – APE.CH-4 | Ficha 370

Los criterios de rentabilidad de la actuación no se consideran adecuados como fundamento para eliminar un elemento de un catálogo urbanístico. La dotación de una altura más en esta parcela sería compatible con un elemento con protección ambiental, adoptando las pertinentes cautelas. En su caso, la propiedad debería justificar documentalmente que se trata de una reconstrucción, con el fin de valorar en base a argumentos consistentes la posibilidad de exclusión de este bien del PESP+CAU.

Otras consideraciones:

En los artículos 3.3.1 y 3.3.3 de la normativa, deberá incluirse que los estudios de detalle y los proyectos de urbanización de las áreas de planeamiento específico situadas en el Conjunto Histórico de la Villa de Avilés, o en el entorno de protección del Camino de Santiago deberán someterse a informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55 LPC. En el caso de los proyectos de urbanización, entre otras



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

cuestiones, se determinará la necesidad y alcance del seguimiento arqueológico. En aquellas APE en las que se ha señalado la necesidad de documentar mediante un estudio histórico-arquitectónico de las edificaciones que desaparecerán, este documento deberá incluirse como parte del estudio de detalle.

De forma general, se reitera la necesidad de que el texto definitivo del Plan tenga en cuenta las cautelas arqueológicas oportunas, aunque en las distintas fichas de los ámbitos de actuación se tiene en cuenta la necesidad de estudios y prospecciones arqueológicas en aquellos en los que haya afección al Conjunto Histórico de Avilés, a la muralla o sus restos, y al Camino de Santiago."

El informe contiene una valoración de todas y cada una de las unidades de actuación del PEMRICH y de las fichas de catalogación modificadas, así como un dictamen al respecto de las alegaciones sometidas a consulta, por suponer cambios al documento aprobado inicialmente con incidencia patrimonial.

Así mismo se remitió copia de un ejemplar y certificado de aprobación inicial al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística.

3 INFORMACION PÚBLICA.

Abierto periodo de información pública, se presentaron 15 alegaciones, dos de ellas son de un mismo interesado y sobre el mismo asunto; por lo puede considerarse una sola.

4. ALEGACIONES.

El contenido, resumido, de las alegaciones formuladas, es el siguiente:

4.1.- Formulada por D. Ricardo Fernández Suárez, registro de entrada de 1 de agosto de 2016..

Plantea su desacuerdo con que se califique de equipamiento público el edificio de su propiedad sito en la C/ La muralla nº 40 y se prevea su obtención mediante la gestión urbanística a través del sistema de Cooperación en la Unidad de Actuación APE-CH3 a la que se vincula. Alude a que se trata su juicio de un suelo urbano consolidado en el que no pueden obtenerse dotaciones sino es por el sistema de expropiación y solicita su exclusión del ámbito.

"En primer lugar, no alcanzamos a entender la razón por la cual este edificio, ubicado en la pequeña zona discontinua de esta unidad de actuación..... pues si ello es así, únicamente podrá obtenerse por medio de su expropiación y no por el sistema de cooperación",....Por la razón de que nos encontramos ante un suelo urbano consolidado por la urbanización suelo al que le es de aplicación el contenido del artículo 300.3 del ROTU"

Se basa para ello en que tales de terminaciones contravienen el art. 300.3 de ROTU y cita la Sentencia del Tribunal Supremo de 25/2/2013, rec 3427/2010 para basar su argumentación en la consideración de que en un suelo Urbano consolidado no puede calificarse de dotacional y obtenerse por otro sistema que no sea el de expropiación.

4.2.- Formulada por D^a. Sonia Robles García, en representación de Peñanes Blanco e hijos S.A. registro de entrada de 9 y 31 de Agosto de 2016.



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

Propone que en la documentación gráfica del PEMRIHC. se recoja la realidad física del inmueble que constituye el antiguo cine: Marta y María, a modo de subsanación, respecto a la actual definición que se hace en el plano de Ordenación O-04.3.5. que deja fuera ámbito de la calificación del Cerrada Media una parte del edificio, ocupando el patio de manzana P.O.

4.3.- Formulada por D. Gerardo Fernández García, registro de entrada de 8 de Agosto de 2016.

Se trata de una sugerencia que hace referencia a los requisitos que establece el Art. 5.29 del PGO sobre de implantación de usos terciarios y productivos en edificios mixtos en convivencia con usos residenciales, y que a su juicio, merma las posibilidades de desarrollo de actividades productivas especialmente en el entorno del casco histórico. Propone que se modifiquen las ordenanzas reguladoras en esta materia para favorecer dichos usos y evitar “la desertización” de este enclave “Sin embargo, el artículo 5.29 del PGO establece en relación del uso de vivienda con otros:

- 1) En la modalidad de vivienda en edificios colectivos, este uso podrá convivir con otros diferentes, pero manteniendo un carácter preferente, es decir, subordinándose los demás usos a no interferir con el de vivienda.*
- 2) Se concreta del modo siguiente: no se intercalarán otros usos entre distintos pisos destinados a uso residencial, ni se situará ningún uso distinto del de vivienda ni a nivel ni por encima de ninguna vivienda con acceso por el mismo portal o con superposición vertical en planta aún cuando el acceso sea distinto.”*

“Pueden establecerse límites en las oficinas, despachos, estudios, etc, buscando una proporción entre personas y metros cuadrados –similar a las terrazas en hostelería- gravada con la oportuna tasa de actividad. de esta forma, cumplir con las intenciones declaradas en los Planes redactados para conseguir un Casco Histórico VIVO, ACTIVO, ATRACTIVO y en ningún caso desértico comercialmente.”

4.4.- Formulada por PROGESDE GESTION SL, registro de entrada de 18 de Agosto de 2016.

Se trata de una propuesta de intervención en los edificios sitos en la calle Emile Robin 17 y Avda. de Los Telares 1 y una parcela interior a ellos relacionada, basada en una ordenación conjunta de los mismos para reformar y construir un inmueble de viviendas que requiere la alteración de las condiciones que el PEPS-CAT establece para los edificios integrantes, atendiendo a su grado de deterioro y posibilidades de recuperación, La propuesta solicita la modificación y la incorporación a las determinaciones del PEMRIHC de las siguientes cuestiones:

“La actual propiedad de los terrenos se compone de dos unidades registrales que componen un único conjunto”

“Se compone de una gran parcela situada en el nº 17 de la Calle Emile Robín edificada únicamente en el frente de la calle con una altura de planta baja más dos plantas de piso y planta de bajo cubierta-desván,”



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

“Contiguo a este edificio, en el nº 1 de Avda. de los Telares se encuentra otra edificación de muy reducidas dimensiones en estado de ruina que conserva únicamente las fachadas originales”

“Según estos el cálculo de edificabilidad de la aplicación de lo establecido en el PGO”

“Sería teóricamente posible la edificación de un edificio ocupando la totalidad de la alineación a calle con una altura máxima de B + 2 plantas + Bajo cubierta, con un fondo de 16 m (con una tolerancia de +/- 3.00m) y una edificabilidad máxima sobre rasante de 1.560,89 m2.”

“Por otro lado, el vigente Catálogo Urbanístico de Avilés, con nivel de catalogación Parcial Las presentes ALEGACIONES al PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉSde manera que se incluya como ficha particular en dicho documento incluyendo las siguientes especificaciones:

- *Conservación de las fachas a calle existentes en ambos edificios*
- *Modificación de la Normativa Zonal de las parcelas existentes_a fin de que puedan considerarse como parcelas agregadas de intervención conjunta*
- *Inclusión de las alineaciones posteriores recogidas en esta alegación*
- *Autorización para la reconstrucción de la fachada posterior situándola en la alineación fijada*
- *Conservación de las alturas actuales del edificio de C/Emile Robín 17 (B+2+BC)*
- *Ampliación en altura del edificio de Avda. de los Telares nº1 (B+2+BC)*
- *Modificación de la catalogación de ambos edificios a protección AMBIENTAL para lo cual se adjuntan nuevas fichas propuestas 104 y 155 en el ANEXO_*
- *AMPLIACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN SU FONDO Y LONGITUD_de alineación dentro de las limitaciones establecidas en el PGO*
- *Reordenación del patio interior de manzana*
- *Establecimiento_de_la_actual_rasante_de_las_parcelas_como_rasante_oficial*
- *Establecimiento_de_una_envolvente_edificatoria que incluya tanto las alineaciones de la edificación como la volumetría y características de la cubierta que se recoge en la parte gráfica adjunta a la presente alegación.”*

4.5.- Formulada por D. Francisco Álvarez Rodríguez, registro de entrada de 22 de agosto de 2016.

El alegante propone la modificación del artículo 3.3.2 del Plan Especial de Protección y catálogo urbanístico (en adelante PESP-CAT) que no se permite la construcción de nuevas buhardillas o casetones no existentes en el edificio original (catalogados), en el sentido de que en casos excepcionales, puedan ser permitidos; proponiendo la siguiente redacción:

“En orden a minimizar el posible impacto sobre la imagen general del Casco Histórico y mantener la volumetría actual de los edificios catalogados, la mejora de las condiciones de iluminación y ventilación se solucionará mediante la instalación de ventanas en el plano del faldón de cubierta. No obstante, en aquellos edificios respecto de los que el Plan Especial de Protección y Catálogo Urbanístico permita la realización de obras de ampliación, podrá autorizarse, sin exceder de los límites de la ampliación permitida, la construcción de nuevas buhardillas o casetones no existentes en el edificio original, siempre y cuando se justifique que dicha solución no produce un impacto negativo sobre la imagen general del casco histórico.”



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

4.6.- Formulada por D^a Purificación y D. José Ramón, Ovies Álvarez, registro de entrada de 29 de Agosto de 2016.

La alegación consta de dos partes, por un lado se solicita la descatalogación en la categoría de ambiental de la fachada de la calle de los de Las Alas nº 14 y por otro una solicitud de incremento de aprovechamiento basado en la viabilidad económica y su equiparación con la cesión de suelo.

Así mismo se plantea que la traza del muro de mampostería que constituye la actual alineación a la calle se refleje solamente en planta, sobre el pavimento.

También se pide que se incorpore a la ficha la dotación de garaje bajo rasante.

Primera.- "El inmueble situado en la calle Los Alas nº 14 está actualmente catalogada su fachada.Consideramos que dicha catalogación ambiental de su fachada debería eliminarse Consideramos por tanto que dicha fachada no es merecedora de la catalogación que posee. Creemos necesario, para dar viabilidad económica a la Unidad, una reordenación del aprovechamiento urbanístico de tal forma que se incremente en una altura el volumen de cerrada baja de dos o tres alturas. De forma que la Ordenación de detalle resultante sea de una edificabilidad bruta propuesta de 1,37 m²/m²."

Segunda.-"Los muros de mampostería que conforman el cierre de la calle de Los Alas nº 10 y 12 carecen de valor arquitectónico e histórico destacable.....Es por ello que creemos necesario que, en caso de conveniencia, el reflejo en planta de la traza se lleve a cabo en el pavimento y no sobre el mismo."

Tercera.-"Consideramos necesario la incorporación a la ficha APE CH-4 de la citada dotación de garaje en planta bajo-rasante."

4.7.- Formulada por D. Gonzalo Abella Arratibel, registro de entrada de 30 de Agosto de 2016.

Plantea que sean revisadas las actuales condiciones que el PEMRIHC establece para el antiguo Hospital de Caridad y su parcela en el sentido de que se puedan admitir posibles ampliaciones del edificio para cubrir las necesidades de creciente demanda. Se aporta una ficha alternativa con los parámetros urbanísticos que a su juicio deberían incorporarse:

"Se modifiquen la ficha de catalogación del inmueble, permitiendo ampliaciones en la parcela,sea considerada como "permitida" para ampliar la oferta de servicios que ofrece el Hospital.

La parcela sobre la que se encuentra edificado el edificio cuenta con una superficie de 10.675 m², y cuenta con una edificabilidad de 0,5 m²/ m²."

-Que dicha construcción se implante en la zona sur

Que se fije el aprovechamiento de la parcela a 0,70 m²/ m²."

4.8.- Formulada por el GRUPO MUNICIPAL SOMOS AVILES, registro de entrada de 30 de Agosto de 2016.



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

Habida cuenta de la extensión de la alegación se hace una sinopsis de las cuestiones más relevantes enunciadas en la misma.

Comienza haciendo una serie de consideraciones generales sobre el documento en las que se critica las modificaciones y rebaja en las determinaciones de catalogación de algunos elementos. Se achaca a existencia de otros edificios con problemáticas similares que no se recogen en el documento y critica que se renuncié al 10 % de aprovechamiento municipal.

CONSIDERACIONES GENERALES.

“Primera consideración es que no se prioriza en los elementos de protección patrimonial y cultural del conjunto histórico de Avilés.

Con la alteración de las determinaciones de una docena de sus elementos.

El sentido de descatalogar o rebajar el nivel de protección.

La rebaja del nivel de Protección de integral a parcial de la Casa-Palacio Carlos Lobo, aludiendo como criterio el estado de deterioro del mismo, debido a que el prolongado abandono es extremo.

Misma argumentación para la descatalogación del edificio de la calle de Los Alas nº 20, por su estado de ruina física irreversible y su escaso valor arquitectónico.

Otra de las cuestiones a valorar.

No parece por tanto que este plan recoja una estrategia de conjunto, tanto es así, que no se define ni se justifica el por qué este plan acomete ciertas unidades de actuación dentro del casco histórico, cuando en realidad, existen multitud de edificios dentro del casco histórico con problemáticas similares, a los que este plan no da respuesta.

Llama la atención la ausencia de un estudio arqueológico que delimite el perímetro de la muralla.....

Renuncia al 10% del aprovechamiento público, sin entrar a justificar en cada caso concreto, el porqué de esta renuncia.”

ALEGACIONES

PRIMERA.- Unidades de actuación

- 1. “La norma general establece que los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado incluidos en unidades de actuación.....deben ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento.”*
- 2. “Las denominadas en el PECHA “actuaciones de dotación” (AD-CH-8, AD-CH-9 y AD-CH-11), en realidad no son tales.....En la AD-CH-8 no hay ni un m² para dotaciones públicas, en la AD-CH-9 hay 600,64 m² para una dotación privada (se dice expresamente en la ficha), y en la AD-CH-11 se ceden únicamente 11,17 m² y no para dotaciones, sino para viario. Es por ello que entendemos que se esta vulnerando la legislación estatal.”*

SEGUNDO.- Modificaciones del vigente PGO.

- 1. “El hospital de la Caridad, que el vigente PGO incluye dentro del Sistema General de Equipamientos, Se califica como equipamiento privado. Esta modificación en la*



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG10I000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

medida que afecta a una determinación global del PGO..... por lo que podría conllevar su nulidad de pleno derecho.”

2. *“El edificio destinado a Equipamiento por el vigente PGO situado en la Plaza Domingo Álvarez Acebal nº 5 se recalifica a Itinerario.”*
3. *“Se incrementan las alturas de los edificios situados en el nº 9 de la calle Jovellanos de 3 a 5 plantas y nº 9 de Doctor Graiño de 3 a 7 plantas.”*

TERCERA.- Modificaciones del Plan Especial de Protección y Catálogo Urbanístico

1. *Casa de Carlos Lobo, se rebaja de nivel de protección integral a parcial,..... tiene la edificabilidad más alta y no está gravada por ninguna cesión .*
2. *Se deja sin protección el enorme jardín del palacete del nº 11 de la calle José Manuel Pedregal, con la excusa de posibilitar la ejecución del planeamiento.*
3. *Se suprime la protección parcial a un solar vacante en la calle Los Alas, para facilitar la ejecución de la ya citada APE-CH-2.*
4. *Se posibilita el vaciado del edificio del nº 14 de la calle Los Alas, manteniendo únicamente la fachada, para “facilitar la ejecución de la APE CH-4”.*
5. *Se descataloga el edificio del número 20 de la calle Los Alas, “para favorecer la ejecución del APE CH-3”*
6. *Se descataloga el edificio de la calle Los Alas 23.....para facilitar una vez más la ejecución de la APE CH-2.*
7. *Se rebaja la protección de los nos. 30 y 32 de la calle Los Alas, de Parcial a Ambiental, “para adecuar arquitectónicamente las construcciones que tienen fachada a la calle”.*
8. *Se rebaja la protección del inmueble nº 7 de la calle Los Alfolíes (fragmento de la Muralla), de parcial a ambiental.*

CUARTA.- Unidad de actuación

“APE-CH1..... Todos los estudios sobre el impacto turístico en la ciudad subrayan el hecho de que el casco histórico es el elemento mejor valorado por las personas que nos visitan.

En este sentido, creemos que la mejor actuación posible es mostrar la muralla desde todos los puntos de vista de la ciudad,En la medida en que el plan propone aumentar en tres metros la edificación en la calle de los Alfolíes, esta visión de conjunto y estratégica desde un punto de vista visual y turístico, perdería gran parte de este efecto, puesto que no se mantendría desde la perspectiva del Niemeyer.

Como alternativa que no está contemplada en este plan para conseguir ese espacio de suelo público en el APE CH 1, proponemos la fórmula de la expropiación.”

SUGERENCIAS.

Mantener el grado de protección actual dentro de la APE CH2, del edificio conocido.....como El Moclín

4.9.- Formulada por D. Maximino Díaz Suárez, registro de entrada de 30 de Agosto de 2016.

Ayuntamiento de Avilés



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

Se alegan dificultades de diversa índole relacionadas con la presencia de la muralla que puede afectar a la materialización de los aprovechamientos, por lo que se solicita un incremento de aprovechamiento compensatorio y concluye con una propuesta de convenio urbanístico que articule el "modus operandi" para coordinar la ejecución de los compromisos urbanísticos inherentes a la unidad atendiendo a la complejidad de definición y valoración de detalle de la obra urbanizadora.

"La concesión del nuevo aprovechamiento, inferior al del primitivo Plan Especial aprobado en 2010, no compensa las cargas urbanísticas ni los costes de urbanización que las mismas conllevan.....

.....la indefinición de la MURALLA en cuanto a alturas y trazado así como su configuración en cuanto a restos primitivos o adulterados, puede conllevar la imposibilidad de construir en las proximidades de la misma por la limitación que impone la ficha en su determinación vinculante.

SOLICITA

La reconsideración de la ficha urbanística aprobada para la APE CH-1 en los términos anteriormente expresados, concediendo un mayor aprovechamiento para la unidad o al menos que el concedido sea realizable teniendo en cuenta las limitaciones e incertidumbres que el entorno de la MURALLA provoca.....por lo que propone que se tome en consideración la posibilidad de la redacción de un CONVENIO URBANÍSTICO que estudiando el proyecto arquitectónico que dimana de la ficha actual, estudie y valore los aspectos enunciados anteriormente, en especial alturas, rasantes y definición de la MURALLA, para que en base a ello se defina de manera concreta el desarrollo de la Unidad."

4.10.- Formulada por D. Rufino Martínez del Río, registro de entrada de 31 de Agosto de 2016.

Esta alegación consta de dos partes: la primera se refiere a una propuesta de carácter general sobre la posibilidad de revisar las determinaciones urbanísticas actuales relativas al destino de las antiguas huertas situadas en las fincas traseras de la calle Galiana y la segunda que se regule el Informe de Evaluación de Edificios y eficiencia energética en los edificios del ámbito del PEMRICH

SOLICITAMOS

"La transformación de los "Mini Huertos" urbanos (sin ninguna función actualmente, ya que se han quedado como espacios residuales) convirtiéndolos en espacios de uso público y compensando a los propietarios con edificabilidad u otros medios de acuerdo con la Ley 7/2015, y/o acuerdos privados."

"Se debería estudiar pormenorizadamente las edificaciones existentes realizado ITE, IEE, Estudios Termográfico.....localizar infraviviendas con el fin de poder aplicar el párrafo anterior."

4.11.- Formulada por D. Fernando Álvarez Ruiz, registro de entrada de 31 de agosto de 2016.

La alegación se refiere a al Unidad de MNZ AD CH-8 (Rivero-Libertad) en la que advierten de un posible incumplimiento de luces rectas sobre las ventanas del edificio colindante, calle Rivero nº 69, por la pequeña edificación de ampliación que se permite en el jardín posterior de la edificación catalogada nº 71 de la calle Rivero



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

“La edificación de las zonas no edificadas o a altura superior a la actual afectaría a las servidumbres de luz y vistas actuales de los propietarios del edificio nº 69.

Al no ser tenidas en consideración dichas servidumbres por parte del Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés conculca los derechos de los propietarios de dicho edificio, por lo que solicitamos que sea modificada dicha Unidad de Actuación a fin de respetar la antedichas servidumbres de luz y vistas.”

4.12.- Formulada por D. Agustín Pérez-Lozana Escrig, en representación de Residencial Palacio de Los Alas S.L., registro de entrada de 1 de Septiembre de 2016.

El alegante solicita la exclusión de la Casa-palacio de Carlos Lobo de la unidad de actuación APE CH-2, para declararla como suelo Urbano Consolidado y poder anticipar la ejecución de obras de consolidación en el edificio catalogado sin tener que esperar a la gestión urbanística completa de la unidad, manteniendo los parámetros urbanísticos establecidos para el conjunto de la Unidad.

“La compareciente es propietaria muy mayoritaria del ámbito APE CH-2, la experiencia habida en las gestiones preparatorias de la actuación que fue objeto del expediente municipal 7371/2013, no permite abrigar esperanzas razonables de la colaboración del propietario minoritario para posibilitar la rápida gestión del ámbito.”

“Por ello, en el ánimo de poder abreviar esos plazos, únicamente en lo relativo a la posibilidad de actuación sobre la Casa-Palacio, proponemos lo siguiente”:

“La exclusión de la Casa-Palacio de la unidad de actuación APE CH-2, definiéndola como un nuevo ámbito de suelo urbano consolidado.....con condiciones equivalentes”.

“Ello permitiría acortar en gran medida los plazos de actuación sobre la Casa-Palacio, pues podrían iniciarse las obras sin necesidad de esperar a la gestión de la unidad de actuación”.

4.13.- Formulada por el Colegio de Arquitectos de Asturias, registro de entrada de 1 de septiembre de 2016.

Habida cuenta de la extensión de la alegación se hace una sinopsis de las cuestiones más relevantes enunciadas en la misma.

Comienza haciendo una serie de consideraciones previas y conclusiones sobre la tramitación de los documentos de protección en el municipio, para después señalar varias referencias de síntesis del proceso normativo, delimitaciones del conjunto, cuestión arqueológica, ... centrándose después en un análisis pormenorizado de cada una de las unidades, finalizando con unas reflexiones conceptuales de y unas propuestas a incorporar.

“Actuaciones propuestas por el PEMRICH2”

“El entorno de la calle de Los Alas. Dentro del “Plan Especial de Mejora” (PEMRICH2) existe una zona que tiene el mayor contenido monumental y también espacial, que abarca las APES 1, 2,3 y 4.

Hay una gran cantidad de temas que deben plantearse, y a los que debe darse respuesta con visión de conjunto:

- Tratamiento de “La Parra” y el resto de la manzana 4,.....ambientación urbana de la calle de Los Alas, y su esquema en conjunto.*



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

- Aspectos panorámicos en el conjunto del parque del Muelle (y su posible evocación como real muelle-embarcadero).

Todos estos aspectos deben ser afrontados,de forma conjunta, coherente y comprensible, y no entre líneas en cada una de las APES
Realmente no existe herramienta para esa escala, porque no está prevista en nuestro marco jurídico-urbanística.

Asignar a la misma zona el carácter de Área de Rehabilitación Integrada (ARI)

- APE CH-1. El Área de Planeamiento Específico 1 (APE CH-1) está delimitada íntegramente dentro del entorno de protección de San Antonio de Padua y de la capilla de Los Alas.

El Ayuntamiento de Avilés ha destinado importantes recursos a la demolición de la edificación adosada al ábside de la iglesia de San Antonio de Padua, y propone en el PEMRICH2 liberar todo el paño exterior de la traza de la muralla.

El esfuerzo económico está totalmente justificado, pues del resultado de ambas intervenciones resulta un conjunto edificado bien proporcionad, que permitirá la lectura de un frente de 70 metros de la traza de la muralla y su entorno, dando una imagen muy aproximada a la que tuvo durante parte importe de su historia. Asomarse desde el Centro Niemeyer a este entorno es el mejor "centro de interpretación" que pueda tener la muralla de Avilés, que junto con el propio Centro Cultural, puede representar la imagen de marca de la ciudad."

"El aumento de volumetría del edificio de la Parra implica rebajar su nivel de protección de parcial a ambiental (en un entorno BIC)

En el PEMRICH2, se hace un esfuerzo por justificar su obtención en que es "la zona de su camposanto asociado históricamente a la misma" y en la necesidad de liberar el entorno de la capilla de los Alas "de las edificaciones que por contacto o proximidad agobiante pudieran suponer un incumplimiento de las exigencias debidas a la pertenencia de esta área al entorno protegido de un Bien de Interés Cultural".

De haber necesidad de habilitar este espacio interior, se debería sopesar cuál es la superficie realmente necesaria para atender el uso indicado, y "provisionar", en su caso, los fondos presupuestarios para su obtención por vía expropiatoria.

- APE CH-2. El área de Planeamiento.....el Palacio de Carlos Lobo.

Se trata de un conjunto palaciego respecto al que sus propietarios están incumpliendo su deber de conservación y el Ayuntamiento su obligación de vigilancia de su conservación.

Respecto a lo recogido en el PEMRICH1, no obstante, en esta unidad se han realizado mejoras notables.

Además, si en la propuesta inicial se permitía, en la práctica, demoler el edificio de Carlos Lobo, obligando a su restitución formal (pasaba de tener protección integral (la más alta) a ambiental (la



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

más baja), en la propuesta actual se delimita de forma más clara cuales son los valores que deben ser preservados, quedando la protección en Parcial (la intermedia) y no en ambiental.

La ordenación propuesta supone la agrupación de 4 parcelas y la descatalogación de un bien. En cuanto a la conservación de la individualidad aparente en la envolvente exterior y de la división del parcelario en planta baja..... lo que entendemos no se están cumpliendo las determinaciones del PEP.

Finalmente y respecto a la modificación de la normativa de luces rectas, queremos dejar constancia de que la ordenación propuesta.... no sería posible sin esa reducción de los estándares de luces rectas.

- APE CH-3.

Respecto a la intervención en el paño exterior de la muralla y entorno de la Capilla de Los Alas, consideramos inadecuado el mantenimiento de un edificio rotacional de dos alturas inmediato a la Capilla.

En todo caso la solución formal, tanto de la fachada, como de la diferencia de nivel entre la Capilla y la calle de la Muralla, el tipo de acceso que pueda haber desde esta parte a la Capilla, y el tratamiento de los vestigios de la muralla que se puedan encontrar en esta zona, deber ser objeto de un proyecto específico, que entendemos que dada la entidad de la intervención deberá ser como mínimo de Estudio de Detalle o de un concurso de ideas.

Respecto a la ordenación de los solares de la calle de Los Alas y de la calle Jovellanos, se propone una tipología edificatoria propia de casco antiguo (edificación perimetral y gran patio, o huertas, al interior).

El interior de la manzana pasa a ser espacio libre de uso público, lo que además de crear un itinerario intramuros, que facilita la lectura de la ciudad medieval.

Resulta necesario volver a incidir en todo lo expuesto anteriormente: en esta Área de Actuación aparecen nuevos condicionantes que deberán recibir una atención y tratamiento específico, es necesario un Proyecto de Rehabilitación del espacio urbano que desarrolle el tratamiento de la calle de Los Alas, tanto en el lado "edificable", como en el existente, en la parte no catalogada, pero que demanda reordenación de aspecto y tratamiento; y su propia formalización en aspectos como el breve soportal semisoterrado de El Moclín, el tema de las medianerías, el uso de los bajos de las edificaciones; la protección del parcelario histórico, con una agrupación máxima permitida de 3 parcelas según el PEP, aparcamiento posibles, su posición mancomunación y accesos; garantía de la integridad de la muralla en el caso de la ejecución de sótanos; circulaciones peatonales y accesos a través de la manzana 4 y de la nueva "plaza" de la manzana 8, y su esquema en conjunto.

APE CH-4.

No se entiende bien la delimitación del ámbito de la APE, ya que incluye un espacio público existente, perfectamente urbanizado e integrado en la red viaria existente. Este espacio público supone el 30% del ámbito y permite una edificabilidad bruta propuesta de 1,24 m²/ m² frente a los 1,77 m²/ m² que resultarían de no incorporar ese espacio libre público ya existente.



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

La revalorización de la urbanidad de la calle Los Alas alcanza su máxima singularidad en el tramo de la calle a que da fachada la manzana de la APE4, con unas características muy especiales capaces por sí mismas de recordar (probablemente como en muy pocos otros sitios de Avilés) lo que debió ser el trazado medieval de sus callejuelas y las relaciones que entre edificios proponían sus trazados y dimensiones.

La nueva alineación corresponde con la vigente, ya establecida por el PG, por lo que entendemos que está justificada.

Pero sí que parece muy discutible es sustituir los actuales restos edificatorios en planta baja por unas edificaciones entre medianerías de tres plantas; máxime cuando esa era una contrapartida de una cesión de paso que ya no se produce.

- *APE CH-6. El entorno de la Iglesia de Santo Tomás de Canterbury.*
 - *Se deberá tener muy en cuenta, que aunque el Área de Actuación está definida como una unidad, en realidad está Compuesta por 8 predios, por 8 edificaciones que hasta ahora han mostrado hacia la ciudad su evidente y personalizada individualidad arquitectónica.*
 - *Merece ser reconsiderada la nueva alineación y la definición de una nueva ordenación de volúmenes tomando como referencias las edificaciones inicial y final del conjunto en cuanto a que éstas no responden a la escala característica del Barrio de Sabugo.*

- *APE CH-9. El entorno del Teatro Palacio Valdés.*

Independientemente de que no se pone en discusión la necesidad de restaurar, rehabilitar, adecuar y poner en uso este edificio catalogado (proyectado por el arquitecto Manuel del Busto), resulta necesario establecer una relación realista (viable) entre el valor arquitectónico del inmueble, y la posibilidad de que pueda ser útil, funcionalmente útil para albergar una actividad.

Por lo que se refiere al detalle arquitectónico, parece necesaria otra propuesta de ordenación del volumen de la ampliación mediante un Estudio de Detalle que cumpla la premisa de luces rectas para tipologías de emplazamiento variable del Plan General, no parece adecuado rebajar las condiciones "higiénicas" actuales.

- *Actuaciones restantes. Acceso al jardín Francés desde la calle Rivero. APE CH-5 y MNZ CH-7. Las Áreas de Planeamiento Específico 5 y 7, proponen habilitar un nuevo acceso al jardín Francés desde la calle Rivero.*

Es en cualquier caso discutible la necesidad de habilitar este acceso directo al Jardín Francés desde la calle Rivero, ya que los accesos al parque por la calle Rivero o por el propio hotel Ferrera dan servicio suficiente. Por tanto, si existe una servidumbre reconocida de la que no se quisiera hacer uso, siempre estaría la alternativa de compensar la renuncia a ese derecho mediante un estipendio económico.

- *Los condicionantes urbanísticos y las tipologías arquitectónicas (soportales, soportes, ménsulas, vigas y entrevigado, falsos techos, tratamiento de plantas bajas, portales, fachadas, molduras, huecos, recercados, cubiertas, chimeneas, aleros, relaciones con medianerías, patios de parcela, patios de*



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

manzana, jardines, etc....) serán determinantes en la recuperación del paisaje urbano de la calle Rivero que aquí se ha perdido.

- *La importancia del paisaje urbano es, en este caso, doble, porque el paisaje existe tanto hacia la calle Rivero como hacia el Parque de Ferrera – Jardín Frances, y a los dos habrá que valorarlos por igual.*

- MNZ AD CH-8.

Se supone que el incremento de edificabilidad responde a una mejora del espacio urbano y no al beneficio de la promoción, por ello se prestará especial atención a que el proyecto arquitectónico favorezca con su nueva fachada la entidad arquitectónica del espacio libre que será “recuperado” como jardín (rehabilitando y restaurando además sus muros y pilastras de piedra labrada y la cerrajería y puertas metálicas).

- MNZ CH-10. *La modificación de la normativa zonal, CH 10 permite un aumento de edificabilidad respecto a la prevista en el Plan General, que se”favorecer la recuperación del edificio protegido”.*

Parece dudoso que el incentivo para la conservación de los edificios catalogados pase por un aumento de la edificabilidad permitida respecto al planeamiento vigente.

Por otro lado la disposición de la edificación auxiliar debería reconsiderarse ya que divide el espacio de huerto en dos, impidiendo la continuidad visual, y relegando la parte trasera de la huerta en dos, impidiendo la continuidad visual, y relegando la parte trasera de la huerta a un uso marginal desconectado de la edificación.

....no se deberá olvidar que la importancia del paisaje urbano.

- MNZ AD CH-11.

El solar vacío aquí mencionado, no tiene ninguna singularidad que lo haga distinto al resto de los edificadas en la calle Rivero. Por tanto no existen razones de equidad que redunden en un cambio de las condiciones urbanísticas reconocidas en el Planeamiento.”

- *“Reflexiones conceptuales.”*

“Las posibles finalidades del Planeamiento Especial, la puesta en valor del patrimonio y la revitalización económica del casco histórico no solo son loables vistas separadamente, sino que son compatibles y complementarias; pero no debería perderse la jerarquía de valor entre ellas. El enfoque del PEMRICH1 quedaba tan solo en una discutible revitalización de piezas inmobiliarias, sin que siquiera los objetivos del 2 se desvíen de ello.

La versión que ahora se tramita, por lo tanto, parte del enfoque desviado que tenía el PEMRICH1, y no lo corrige en su esencia; pero, pese a ello, supone una sustancial mejora dentro de su propio formato, que que focaliza sus intenciones en un objetivo claro, que es la recuperación de la Muralla en la manzana 4 del polígono La Villa, (APEs La Muralla y Los Alas), y la zona de su entorno: lo que, finalmente, sí puede legítimamente considerarse dentro del objetivo rehabilitación-mejora.”

- *Reducción de las condiciones (derechos) de luces rectas vigentes.*



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

.....son regulaciones para las nuevas construcciones, y no afectan a las edificaciones existentes; pero, en el caso del PG de Avilés, se garantiza un grado de progreso para las nuevas construcciones, eliminando la tipología de bloque compacto con patios y viviendas interiores (lo que a estas alturas de los tiempos parece muy obvio). Puede decirse que la tipología de bloque con más de 14 metros de fondo y patios de parcela, está proscrita por el PGOU.

- Las rebajas en la catalogación.
- Medianeras, una obsesión.
- Impactos de excavaciones y tráfico, aparcamientos masivos intramuros, el estacionamiento en el Casco Histórico.
-

A diferencia de la anterior versión (anulada) del PEMRICH1, ahora no se determina ni la extensión ni la capacidad del aparcamiento subterráneo masivo que se pretende en la APE-3 CH, pero se habla de que se construye bajo el Espacio Libre Público, lo que parece indicar que su extensión bajo él es total, sin contar con los que pueden tener los terrenos edificables en plantas de sótano. En el de carácter público se trataría de 2.606 m², lo que, aún si se limita la profundidad a dos plantas, contra las tres previstas en PEMRICH1, todavía daría lugar a unas 210 plazas, que comparadas con las 290 del Parche, dan lugar a una acumulación de plazas innecesaria, y situada sobre terrenos en parte inestables e inundables en subsuelo, desde la ría.

- Ciudad actual, testimonios de etapas intermedias de evolución.
- Las huertas urbanas como valor a preservar.
- Propuestas.
 - La posición de la muralla en el pavimento.
 - Plan Especial para el Mercado.
 - En la manzana 8 del polígono de la villa, APE CH3, se resolvería mejor la circulación peatonal Salida norte por edificio "Moclin"
 - Pasaje entre Rivero y parque Ferrera: sin justificación."

4.14.- Formulada por D^a. Rosario y D^a Dolores Campa-Santamarina Albuerne, registro de entrada de 1 de Septiembre de 2016.

Las alegantes reclaman el mantenimiento de la calificación de Equipamiento público sobre la parcela donde se ubica el edificio conocido como "Los siete enanitos", para que, de este modo, ser objeto de expropiación, tal como ha sido solicitado en el Expte. Municipal 7885/2016

"se solicita del equipo redactor, sea mantenido en carácter "público" del equipamiento previsto en la parcela, al no razonarse justificadamente en el Plan Especial que se somete a Información Pública, el motivo de dicho cambio respecto al del Plan General, resultando el mismo, por ello, absolutamente arbitrario."

".....en la Memoria de los instrumentos de planeamiento se ofrezca una justificación sobre las determinaciones que incluye el planeamiento que, debemos insistir, en el caso que nos ocupa no concurre convenientemente, máxime a la vista de la fundamentación contenida en el vigente P.G.O.U. de Avilés."

SUPLICAN.-



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

“.....SE PROCEDA A MODIFICAR EL Documento De Aprobación Inicial del Plan en el sentido de que se mantenga el carácter público del Equipamiento previsto en la propiedad de las alegantes.....”

5.- Con fecha de 10 y 11 de octubre se emiten los correspondientes informes técnico y jurídico que se incorporan al expediente.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-MODIFICACION SUSTANCIAL

El artículo 232 del ROTU, en relación a los cambios posteriores a la información pública señala lo siguiente:

1.- Concluido el período de información pública, o desde que transcurra el plazo para presentación de informes sectoriales preceptivos, cuando éste último fuera mayor, y a la vista de los informes sectoriales, alegaciones, sugerencias y alternativas presentadas por los organismos y entidades públicas o privadas y particulares, corresponde al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano administrativo autonómico competente para su formulación, introducir motivadamente, mediante resolución expresa, los cambios o modificaciones que resulten procedentes respecto del documento que fue objeto de aprobación inicial. La resolución se adoptará por el órgano competente para la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.

2.- Cuando los cambios que resulte procedente introducir produzcan una alteración sustancial en los criterios y soluciones del planeamiento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo plazo de información pública y, en su caso, audiencia a los concejos afectados.

3.- A los efectos de abrir un nuevo plazo de información pública y de audiencia, se entenderá por cambio sustancial la adopción de nuevos criterios de ordenación respecto de la estructura general y orgánica del territorio o respecto de la clasificación y calificación del suelo que transformen ampliamente el modelo inicialmente adoptado.”

A tal efecto en el informe técnico emitido se pone de manifiesto que, la estimación de varias alegaciones, produce una “alteración sustancial, no en los criterios y soluciones del planeamiento inicialmente aprobado, pero sí en fichas de catalogación y modificaciones de normativa zonal”.

SEGUNDO.- INFORMES SECTORIALES

1.- Análisis de las condiciones de informe de la Dirección General de Aviación Civil:

En el informe favorable que emite la DGAC en el trámite de aprobación inicial del PEMRICH se señala como condición la de que dicho plan incorpore “entre sus planos normativos, los planos de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Asturias, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación”.

A este respecto, hay que señalar que el PEMRICH que es un instrumento que complementa y desarrolla el Plan General de Ordenación. La recientemente aprobada Modificación nº 25 de este PGO de la Zonificación de Usos del PGO (http://www.aviles.es/html_IIS/planes_urban/P/M_PG/M-



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

[PGO-25//I M PGO-M-25.html](#)) ya ha incorporado para todo el término municipal de Avilés, los planos de servidumbres aeronáuticas y el Art. 8.12. bis Sistema General Aeroportuario, de aplicación en todo el término municipal incluido el ámbito del PEMRICH.

En consecuencia, y en aras a garantizar la eficacia en la aplicación del planeamiento municipal y en virtud de lo establecido en el art. 195 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias que regula los Planes Especiales de Reforma Interior, dado que procede recabar nuevamente informe sectorial de esa DGAC, se considera que deberá instarse de la misma la revisión de la citada condición, pues escapa a la finalidad propia de este instrumento de planeamiento recoger tal determinación que es copia del planeamiento general.

2.- Análisis del dictamen del Consejo de Patrimonio.

APE.CH-1 – La Muralla

Se reconsidera la dimensión del espacio tras el ábside de la iglesia de Los Padres, reduciéndolo a un espacio tránsito de saneamiento y visita. Al fondo de este espacio se abre una zona un poco más amplia con el fin de poder apreciar y liberar la trasera de la capilla de Las Alas de las edificaciones que en la actualidad la ahogan.

Se incorporan a la ficha las prescripciones para que, permitiendo el mantenimiento del edificio ubicado calle abajo (“La Parra”) con el mismo fondo edificado con que cuenta en la actualidad, se permita incrementar, mediante un cuidadoso y contenido escalonamiento de las cubiertas, la altura de primera planta en los edificios situados calle arriba.

Ficha 377 – APE.CH-1: de parcial a ambiental

Se mantiene el nivel de protección parcial, señalando como protegido el volumen de la pieza ubicada calle abajo y permitiendo la ampliación en altura de las dos pequeñas edificaciones ubicada calle arriba, todo ello manteniendo un cuidadoso y contenido escalonamiento.

APE.CH-2 – Casa-Palacio de Carlos Lobo

El dictamen valora positivamente la propuesta, solicitando que se indiquen elementos a conservar en el Palacio, condición que se incorpora a la ficha del elemento catalogado.

Ficha 70 – APE.CH-2: de integral a parcial

Se incorpora a la ficha la protección integral de los siguientes elementos de la casa: vestíbulo de acceso hasta la comunicación con el jardín, escaleras en todo su desarrollo y los elementos que la configuran (arcos, baranda y columnas), galería de planta primera y de planta segunda, envolvente, muros medianiles.

APE.CH-3 – Los Alas

Se indica como obligatorio desde la ficha la redacción de un Estudio de Detalle que deberá ir acompañado de estudio histórico de las edificaciones que se pretende eliminar entorno a la cerca, con el fin de que se justifique la carencia de valor propio y se documente su realidad antes de su definitiva desaparición. (memoria, planos, fotografía, documentación histórica, etc.).

Ficha 374 – APE.CH-3: de parcial a ambiental



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

Teniendo en cuenta lo indicado se mantiene la catalogación del denominado edificio "Moclin" como parcial, señalando expresamente en la ficha que deberá eliminarse el recerido de la última planta y que podrá ampliarse la altura en la parte posterior al soportal de conformidad con las condiciones señaladas en la APE.

APE.CH-4 – Plaza José Martí

Se considera adecuada la ficha, no obstante teniendo en cuenta la alegación, que la Comisión también ha informado, se añade la posibilidad de que el edificio catalogado cuente con la ampliación de una tercera planta.

Valoración de la alegación – APE.CH-4 | Ficha 370

Los criterios de rentabilidad de la actuación no se consideran adecuados como fundamento para eliminar un elemento de un catálogo urbanístico. No obstante teniendo en cuenta que la Permanente considera que la dotación de una altura más en esta parcela sería compatible con un elemento con protección ambiental, adoptando las pertinentes cautelas, es esta la vía a adoptar, mantener la catalogación de la fachada del inmueble, con posibilidad de altura de tres plantas como el resto de la unidad, pero manteniendo el mismo aprovechamiento máximo edificable.

APE.CH-5 – Rivero-Parque de Ferrera + MNZ CH-7 – Parque Ferrera

Se incorpora a la ficha que en la redacción de la propuesta edificatoria deberán considerarse las condiciones de edificación en el entorno de protección del Camino de Santiago, según los criterios establecidos por el Consejo del Patrimonio Cultural de Asturias.

APE CH-6 – Marcos del Torriello.

Se valora positivamente.

MNZ AD CH-8 – Rivero-Libertad

Desde la Comisión Permanente se indican unas consideraciones a la unidad, si bien teniendo en cuenta una alegación, el espacio en el que se va a permitir la ampliación es mucho más reducido, debiendo en todo caso la ampliación en la parcela mantener la coherencia con el edificio catalogado.

MNZ CH-9 – Palacio Valdés

Se valora positivamente la ficha MNZ y la modificación de la ficha 17 del PESP+CAU.

MNZ CH-10 – Galiana

Se incluye en la ficha del elemento Ficha 193 - MNZ CH-10, ya que la de la MNZ ya lo incluye la obligatoriedad de mantenimiento de las estructuras del jardín.

MNZ CH-11 – Rivero-Cervantes

Dada la importancia de este nodo urbano, que representa el punto de acceso al casco histórico, y la acometida del Camino de Santiago al mismo, se solicita que se busque una propuesta alternativa para la resolución edificatoria por la Avenida Cervantes, es por esto que se deja la unidad abierta a la obligada redacción de un Estudio de Detalle que analice con detalle la conexión entre Rivero y la Avenida Cervantes.



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

Ficha 405 - MNZ AD CH-11: se mantiene parcial

Se deja la posible ampliación a expensas de un Estudio de Detalle que analice las posibilidades de intervención en la parte de jardín del edificio.

Valoración de la alegación – Emile Robin+Avenida de Los Telares

Teniendo en cuenta que el Consejo valora positivamente incluir este ámbito de actuación para llevar a cabo una actuación conjunta sobre estos dos edificios y el jardín posterior, se incluirá esta unidad como MNZ CH 12, estimando parcialmente la alegación con las consideraciones indicadas por Patrimonio..

Valoración de la alegación – Hospital de Avilés

La Consejería valora positivamente la propuesta, dadas las circunstancias de orden social que la fundamentan, teniendo en cuenta además que favorecer el uso de los edificios protegidos redundaría en su permanencia. Se incluirá en la ficha de catalogación del inmueble que la ampliación estará sujeta a la previa redacción de Estudio de Detalle y propuesta arquitectónica que deberán someterse a la autorización del CPCA.

Otras consideraciones:

Se incluye en los artículos 3.3.1 y 3.3.3 de la normativa, que los Estudios de Detalle y los proyectos de urbanización de las áreas de planeamiento específico situadas en el Conjunto Histórico de la Villa de Avilés, o en el entorno de protección del Camino de Santiago, deberán someterse a informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55 LPC. En el caso de los proyectos de urbanización, entre otras cuestiones, se determinará la necesidad y alcance del seguimiento arqueológico. En aquellas APE en las que se ha señalado la necesidad de documentar mediante un estudio histórico-arquitectónico de las edificaciones que desaparecerán, este documento deberá incluirse como parte del Estudio de Detalle.

Se ha de indicar que en la normativa del PERMICH ya se señala la obligatoriedad de tener en cuenta las cautelas arqueológicas oportunas, siempre que hay afección al Conjunto Histórico de Avilés, a la muralla o sus restos, al Camino de Santiago y a la carta arqueológica del municipio.

4.- ANALISIS ALEGACIONES:

En el anexo de la presente propuesta se adjuntan las propuestas de estimación o desestimación de las alegaciones formuladas por los interesados y justificadas en los informes técnico y jurídico emitidos.

5.- TRAMITACION

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 232 del ROTU, al haberse introducido en el documento modificaciones sustanciales, el procedimiento a seguir sería el siguiente:

1º.- Aprobación por Pleno Corporativo del documento de alteración sustancial, con periodo de información pública por plazo de dos meses, en los términos previstos para el planeamiento general.



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG10I000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

2º.- Remisión de un ejemplar al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias (Art. 229.4 ROTU).

3º.- Audiencia a las Administraciones Públicas competentes, y petición de nuevos informes sectoriales.

4º.- Concluido el período de información pública y efectuado, en su caso, el análisis y pronunciamiento sobre las alegaciones formuladas, el proyecto será remitido, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para la emisión de informe vinculante, previo a la aprobación definitiva (art. 251 ROTU).

5º.- Solicitud de informe a la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Educación y Cultura, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 55.2 de la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural.

6º.- La aprobación definitiva corresponderá al Pleno Municipal del Ayuntamiento de Avilés de conformidad con el 22.2.c) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL).

7º.- Publicación en el BOPA del texto íntegro del acuerdo y de las Normas Urbanísticas correspondientes.

6.- COMPETENCIA Y ÓRGANO

La competencia para la aprobación del documento con alteraciones sustanciales derivadas de las alegaciones estimadas corresponde al Pleno Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 232 del ROTU, en relación con el 22.2.c) de la LRBRL.

De acuerdo con el artículo 47.2.1) LRBRL, se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación para la adopción de los acuerdos que le corresponda adoptar en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística.

Por lo que antecede se eleva al Pleno la siguiente **PROPUESTA**:

PRIMERO.- Resolver las alegaciones presentadas en el periodo de información pública, conforme a la motivación expresada en los informes técnico y jurídico emitidos que obran en los documentos AUPAC PST10I088 y OFM10I0HX, en el sentido expresado en el Anexo que se adjunta a la presente propuesta, y cuyo resumen es el siguiente:

- 1.- Desestimar la alegación formulada por Don Ricardo Fernández Suárez
- 2.- Estimar la alegación formulada por Doña Sonia Robles García.
- 3.- Desestimar la alegación formulada por Don Gerardo Fernández García.



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG10I000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

- 4.- *Estimar parcialmente la alegación formulada por PROGESDE GESTION S.L*
- 5.- *Desestimar la alegación formulada por Don José Francisco Álvarez Rodríguez.*
- 6.- *Estimar parcialmente la alegación formulada por D^a Purificación Ovies y D. José Ramón Ovies Álvarez.*
- 7.- *Estimar parcialmente la alegación formulada por D. Gonzalo Abella Aberratiel.*
- 8.- *Estimar parcialmente la alegación formulada por D. David Salcines Campollo, en representación del Grupo Municipal SOMOS AVILES.*
- 9.- *Desestimar la alegación formulada por D. Maximino E. Díaz Suárez.*
- 10.- *Desestimar la alegación formulada por D. Rufino Manuel Martínez del Río en representación de ESTENO.*
- 11.- *Estimar la alegación formulada por D. Fernando Álvarez Ruiz.*
- 12.- *Desestimar la alegación formulada por D. Agustín Pérez Lozana Escrig.*
- 13.- *Estimar parcialmente la alegación formulada por el Colegio de Arquitectos de Asturias.*
- 14.- *Estimar parcialmente la alegación formulada por D^a Rosario y D^a Dolores Campa-Santamaría Albuerne.*

SEGUNDO.- Aprobar el "PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTORICO DE AVILES", obrante en los documentos AUPAC PLA10I0CK y PLA10I0CI, sometiendo el expediente a un nuevo periodo de información pública de dos meses.

TERCERO- Solicitar los informes sectoriales preceptivos, por razón de materia, establecidos en la normativa de aplicación.

CUARTO.- Suspender el otorgamiento de licencias y usos en los ámbitos de actuación que han sido señalados en el Plano R2 del Resumen Ejecutivo "Áreas de suspensión de licencias", en el plazo establecido en el artículo 239 del ROTU

ANEXO

1.- Desestimación de la alegación formulada por D. Ricardo Fernández Suárez.

Por los Técnicos de la Dirección de Disciplina y Planeamiento se informa:

"El alcance de los Planes Especiales de Reforma Interior se regula, con carácter general, en los art 69 del TROTU y 195 del ROTU, y se establece que, para casos como el que nos ocupa,



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

pueden tener el rango de Modificación de PGO; pudiendo de conformidad con lo señalado en el art. 90 del TROTU no desarrollar el Plan General, lo que significa que tienen competencias para alterar la calificación de suelo en base a las razones de interés general expuestas en la memoria. Para el caso particular de la Unidad APE CH-3; se justifica por tratar de corregir la situación actual de unas edificaciones preexistentes que producen una grave afección sobre la capilla de los "De las Alas" uno de los inmuebles más importantes del patrimonio avilesino. (véase foto adjunta)



La propuesta del PEMRIHC se basa en la supresión del edificio, propiedad del alegante, por ser la parte que más afecta la "Capilla" y en habilitar el instrumento de gestión que permita la obtención del solar como Equipamiento público mediante en el reparto de cargas y beneficios en el ámbito de la Unidad de Actuación.

El PEMRICH propone calificar la parcela en que se ubica el edificio de referencia como Equipamiento Público, señalando que se creará a través del "nuevo edificio", o el elemento que el Estudio de Detalle considere adecuado, que tendrá como máximo 2 plantas, un itinerario y un acceso peatonal, es decir, para el edificio preexistente se prevé su total desaparición, obteniendo una parcela de Equipamiento Público.

*Por ello se propone **DESESTIMAR** la alegación formulada, manteniendo las determinaciones previstas en el PEMRICH, implementadas en la condición de que la unidad se tramite un Estudio de Detalle, en virtud del Acuerdo de la Comisión Permanente de Patrimonio."*

Por los técnicos de los Servicios Jurídicos municipales se informa:

"Con la legislación vigente (RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana), ha perdido gran parte de su sentido



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado, ya que en esta norma no existe un precepto equivalente al artículo 14 de la LRSV, norma que sirvió de fundamento en su día a las Sentencias del Tribunal Constitucional nº 54/2002 y 365/2006, que consideraban como "condición básica" del derecho de propiedad la inexistencia de cesiones en suelo urbano consolidado.

La diferenciación estriba en la necesidad o no de llevar a cabo actuaciones sistemáticas, mediante la delimitación de polígonos o unidades de ejecución que hagan posible la equitativa distribución de cargas y beneficios del proceso urbanizador, así como las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico a la Administración.

En lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, el TRLS 2015 opta por diferenciar situación y actividad, estado y proceso. En cuanto a lo primero, define los dos estados básicos en que puede encontrarse el suelo según sea su situación -rural o urbana-, que son determinantes para el contenido del derecho de propiedad, otorgando así carácter estatutario al régimen de éste. En cuanto a lo segundo, sienta el régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo, que son las que generan las plusvalías en las que debe participar la comunidad por exigencia de la Constitución.

Así, y de acuerdo con el artículo 7 TRLS 2015, define las **actuaciones de transformación urbanística**, entre las que sin duda cabe incluir las actuaciones desarrolladas por el PERI, de conformidad con el apartado 1.b) del referido artículo, que dice:

"b) Las **actuaciones de dotación**, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."

Y en cuanto a los deberes legales de los promotores de las actuaciones de transformación urbanística, establece el artículo 18 del TRLS 2015, en concreto, para las actuaciones de dotación, lo siguiente:

"2. Cuando se trate de las **actuaciones de dotación** a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) **El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas** relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.”

Como afirma el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de Burgos, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, en su Sentencia de 13 Jul. 2012, rec. 140/2012:

*“Por otra parte, y desde la otra perspectiva, el precepto determina que deben clasificarse como suelo urbano no consolidado los terrenos urbanos donde se prevea **una ordenación sustancialmente diferente de la vigente**. En el presente caso también es evidente que la ordenación prevista en el planeamiento es sustancialmente diferente de la vigente. Por ello, resulta correcta su categorización como suelo urbano no consolidado.*

*Además en la demanda la actora hacía referencia en este apartado a la legislación estatal anterior y a Jurisprudencia relativa a la misma, obviando lo que dice la legislación estatal en vigor y aplicable al caso que nos ocupa y **sustancialmente diferente de la anterior**, como precisa el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008 (LA LEY 8457/2008) , referido a las actuaciones de transformación urbanística*

*Y el artículo 16 relativo a los deberes legales que aquéllas comportan, por lo que **dicha normativa estatal establece muy claramente que en el caso de estas actuaciones de transformación urbanística, los propietarios tienen unos deberes** como la entrega de suelo para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas, la entrega de suelo correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, costear las obras de urbanización etc.*

Todo ello con independencia incluso de que el suelo esté calificado como consolidado o no consolidado, categorización que no corresponde al legislador estatal sino al autonómico.

Establecidos esos deberes independientemente de la categorización, la valoración realizada ha sido conforme a la misma, decayendo todas las argumentaciones al respecto contenidas.”

En consecuencia no es, como afirma el alegante, que se hayan considerado los terrenos como suelo urbano no consolidado por su inclusión en una unidad de actuación, sino que al darse el supuesto de la norma de existir un proceso de actuación de transformación urbanística (artículo 7 TRLS 2015), conlleva la necesidad de realizar actuaciones sistemáticas, mediante la delimitación de unidades de ejecución que hagan posible la equitativa distribución de cargas y beneficios del proceso urbanizador y el cumplimiento de los deberes que comportan estas actuaciones (artículo 18 TRLS 2015) que tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales.

Es evidente que los criterios de distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado los establece -en los límites de la realidad- cada Comunidad Autónoma, como así ha sido declarado por el Tribunal Constitucional, entre otras, en la Sentencia 164/2001 de 11 de



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

julio, sin embargo, es evidente que en ningún caso esa diferenciación puede vulnerar la competencia básica del Estado.

El Plan Especial no sólo ha respetado lo dispuesto en la normativa básica estatal en sus artículos 7 y 18 (TRLS 2015), sino que también da cumplimiento a lo previsto en la normativa autonómica.

Así, de acuerdo la normativa autonómica establece en el artículo 114.3 del TROTU, lo siguiente:

*“3. Constituyen suelo urbano no consolidado los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que, a efectos de su consolidación, se agruparán en polígonos o unidades de actuación. En particular, se incluirán en esta categoría los **terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente**”.*

En todo caso hay que recordar que el hecho de que se hayan levantado edificaciones sobre unos terrenos no excluye la posibilidad de que, en todo, o en parte, sean incluidos en suelo urbano no consolidado, para acometer una nueva ordenación urbanística (S.T.S. de 26 de octubre de 2006).

Además el 301.1 del ROTU dispone:

*“1. Constituyen suelo urbano no consolidado los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que, a efectos de su consolidación, se agruparán en polígonos o unidades de actuación. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente ([artículo 114.3 TROTU](#)). **A tal fin, se entenderá por ordenación sustancialmente diferente de la existente, entre otros:***

- a. El cambio del uso predominante previsto.*
- b. El aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al treinta por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente para el ámbito de ordenación.*
- c. La nueva organización del sistema de vías públicas, en concurrencia con alguna de las dos anteriores circunstancias.*

*La ordenación establecida en el Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico, no sólo implica actuaciones de reforma interior, sino también **actuaciones dotacionales** y, además, concretamente, por ejemplo, respecto a la APE-CH3, implican una ordenación **sustancialmente diferente de la existente**, de conformidad con lo previsto en el artículo 301.1, al producirse los supuestos contemplados en sus apartados b y c.*



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

No obstante, además de lo anteriormente expuesto, no hay que olvidar que estamos ante un Plan Especial de Mejora y Reforma Interior que contaba con la habilitación expresa del artículo 3.1.1.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial del Catálogo Urbanístico para rectificar, modificar puntualmente o revisar sus determinaciones. Y esa norma del Plan Especial del Catálogo no ha sido objeto de impugnación alguna de contrario.

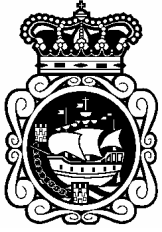
Por tanto, el presente Plan Especial no solo está habilitado para llevar a cabo modificaciones de la clasificación del suelo dentro de su ámbito, en el Casco Histórico, sino que, además, de conformidad con los artículos citados, por tratarse de suelo urbano que precisa determinadas actuaciones como las definidas en los mismos, de reordenación y reforma urbana debe ser objeto de transformación urbanística, con las consecuencias legales que ello supone. Tal y como se justifica en el Plan Especial, al definir las Unidades de Actuación propuestas:

“Se trata en todos los casos de áreas de suelo urbano en las que se ha detectado la necesidad de intervenir en la ordenación existente, transformándola en otra diferente, bien por tratarse de áreas que carecen de una mínima estructura urbana, o porque la ordenación anterior resulta inadecuada o de difícil gestión, o porque se tratan de áreas de oportunidad que pueden servir de base para la cualificación de entornos deficitarios que precisan de una nueva ordenación”.

No obstante, esta cuestión planteada por el interesado fue objeto de análisis por la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, en su Sentencia de fecha 24 de febrero de 2014, con motivo del anterior PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTORICO DE AVILES, que fue objeto de anulación por una cuestión exclusivamente formal como era la falta de informe de la Dirección General de Patrimonio, entrando sin embargo la Sala en el fondo de algunas de las alegaciones que fueron planteadas. Así, se dice, recogiendo doctrina del Tribunal Constitucional en su Sentencia Nº 164/2001:

“(...) Es así que, en relación con el supuesto que mencionan los propios Diputados recurrentes, nada impide que para fines de gestión o de urbanización el legislador autonómico pueda superponer a la clasificación del suelo como urbano otra clasificación distinta y adecuada a los fines urbanísticos de reforma interior o de completa transformación del suelo. En estos términos no se puede afirmar que la limitada regulación de art. 8 LRSV imponga a las Comunidades Autónomas un modelo urbanístico determinado. Nada oponen a esta conclusión, por no guardar relación con el asunto hoy enjuiciado las SSTC 125/1984 Y 77/1984, citadas en el recurso del Consejo de Gobierno de Extremadura.”

Es decir, declaró que la Ley cuestionada no imponía un concreto modelo de cuando un suelo puede ser considerado como consolidado por la urbanización, y es por ello que la Comunidad Autónoma asturiana ha dispuesto en su Ley del suelo TROTUA de la facultad de describir tal cuestión en dicha Ley con plena autonomía, siendo a lo que aquí interesa cuestión distinta que ya fijado tal modelo en la Ley autonómica cuándo un suelo debe ser considerado como SUC o SUNC a la hora de aprobar un PGOU, la misma Administración desoiga su Ley, lo que no es del caso pues los artículos 114.3 del TROTU y 301.1 del



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

ROTU amparan esta actuación, dentro de los límites de la realidad, como antes hemos visto, y sin lesión demostrada del recurrente al que atribuyéndole edificabilidad en su parcela, por su inclusión en la U.A., lo que aplaude, debe contribuir por ello en los beneficios y cargas del planeamiento pues además el Ayuntamiento atribuye el 100% del Aprovechamiento de los propietarios del suelo de la APE CH-7.

En el caso de autos la justificación de la AP-CH-7 se halla: 1) el cambio de uso predominante o de la superficie y volumen edificables; 2) una nueva organización del sistema vario público que tampoco se discute; 3) y la actuación para obtención de dotaciones, sean zonas verdes o dotaciones locales, pues en ambos casos son válidas para cumplir con la proporción de incremento de ellas en compensación al mayor volumen edificable de la Unidad."

*Por lo anteriormente expuesto el motivo alegado debe ser **DESESTIMADO.**"*

2.- Estimación de la alegación formulada por D^a. Sonia Robles García.

Por los Técnicos de la Dirección de Disciplina y Planeamiento se informa:

*"Tras comprobarse lo expuesto en la alegación se observa que se trata de un pequeño desajuste entre la representación gráfica de la Unidad homogénea 02-122-03 CB y el contorno del edificio en una porción que se solapa con la calificación de Patio Cero 02-122-02 P0 , del patio de manzana., y habida cuanta que la parte de edificación que se propone ajustar, no afecta en modo alguno al resto de las edificaciones colindantes, convendría hacer coincidir la delimitación gráfica de las unidades homogéneas a la configuración física actual, incluyéndose este entro los ajustes del objetivo 2 del PEMRICH y reflejándose gráficamente en el plano O-04.3.5.
Por lo tanto, se propone **ESTIMAR** la alegación formulada en el sentido de modificar la delimitación de ambas unidades Homogéneas en los planos de zonificación de la edificación preexistente".*

3.-Desestimación de la alegación formulada por D. Gerardo Fernández García.

Por los Técnicos de la Dirección de Disciplina y Planeamiento se informa:

*"La cuestión planteada por el alegante se encuadra más en las Ordenanzas del PGO, concretamente en el artículo 5.29 citado; por ello, las matizaciones que puedan realizarse a las determinaciones de la subordinación de los usos compatibles con el residencial que se realicen en edificios mixtos, debería tratarse en el instrumento que regula dichas condiciones dentro del marco del Plan General, mediante la propuesta de modificación puntual de las normas urbanísticas del PGO con carácter general en el Concejo y mediante el desarrollo de una Ordenanza específica que regule estas mezclas de usos tan variables por otro lado.
Por ello, se propone **DESESTIMAR** la alegación formulada y proponer que se estudie la modificación de las Normas Urbanísticas del PGO en este aspecto y el desarrollo de una Ordenanza específica de usos en plantas superiores a la baja si la Corporación lo estima oportuno."*



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

4.- Estimación parcial de las alegaciones formuladas por PROGESDE GESTION SL.

Por los Técnicos de la Dirección de Disciplina y Planeamiento se informa:

"La alegación consiste realmente en una propuesta de intervención en dos de los edificios más deteriorados del Casco Histórico. La solución arquitectónica se basa, fundamentalmente en una técnica combinada de rehabilitación, de los elementos que por su calidad y estado de conservación lo permiten, como las fachadas principales a calle, y la reconstrucción de las partes irrecuperables, como por ejemplo, la galería de la fachada posterior.

Se ha podido verificar que una parte de los daños en los elementos de interés son irrecuperables y, ante la posibilidad de su desaparición completa, la solución menos gravosa consideramos que será la de su reconstrucción.

La propuesta se refiere a una posible ampliación de los edificios sin menoscabar su valor y pudiendo relacionar uno con otro, definiendo de modo concreto una intervención conjunta y mejorando las condiciones de la parcela posterior.

El PESP-CAT prevé que los edificios con protección parcial "protección otorgada a inmuebles cuyo interés individual no justifica su protección global, sino que afecta a aspectos parciales tipológicos o arquitectónicos" en este sentido el edificio ubicado en Emile Robin 17 con protección parcial y sin cuestiones específicas en la ficha es evidente que tiene protegida su fachada y cubierta a la vía pública y la galería posterior al patio, la cual está en un avanzado estado de ruina (galería de madera, que aún estando en buen estado para dotar al edificio de nuevas viviendas adaptadas al cumplimiento de la normativa energética debieran ser sustituidas por unas nuevas de idéntico despiece y dibujo). En este sentido la alegación propone el desplazamiento de la galería posterior para ampliar el edificio hasta el aprovechamiento asignado por el PGO, situación que se considera positiva desde el dictamen del Consejo de Patrimonio.

Respecto del edificio sito en la Avenida de Los Telares 1 el PESP-CAT ya le da una protección parcial "protección otorgada a inmuebles cuyo interés individual no justifica su protección global, sino que afecta a aspectos parciales tipológicos o arquitectónicos" pero en este sentido el propio PESP-CAT ya permite la ampliación en altura del edificio relacionarlo tipológicamente con el colindante, viendo como en el momento de redacción del PESP-CAT ya se pensó en la necesidad de una actuación más allá de la protección en este inmueble, previendo incluso para edificios de pequeño tamaño como el que nos ocupa el art. 3.3.1. división catastral y parcelaciones la unión de hasta tres parcelas con un frente máximo de 12 metros, esto se incumple al unirse al edificio de Emile Robin 17, por lo que la posibilidad de rehabilitación de este pequeño inmueble pasa por un dentro del marco una intervención de carácter singular y excepcional interés, como se prevé en el art. 3.2.3. del PESP-CAT, si bien la propuesta de intervención en este inmueble solicitada desde la alegación, hace que deba modificarse la catalogación a ambiental, quedando únicamente catalogada la fachada que está en pie, la cual no podrá ser desmontada de conformidad con lo señalado por la Permanente de Patrimonio.

Así mismo la propuesta uniría también la parcela posterior dotando a la propuesta de la posibilidad de contar con aparcamiento, situación poco habitual en la zona.

El resultado final, que puede apreciarse en la documentación gráfica adjunta, ofrece una respuesta bien integrada en el tramo urbano al que pertenece y consigue una imagen de conjunto coherente con las fachadas preexistentes. Asimismo, se considera que la propuesta planteada tiene especial interés urbanístico y patrimonial (al conjugar la ampliación de los inmuebles con una intervención conjunta) y público y social, al mejorarse así por fin ese remate inicio del Casco Histórico tan



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

visible desde el acceso a la ciudad, constituyendo una alternativa razonable y estando suficientemente definida.

Por ello, se propone **ESTIMAR PARCIALMENTE** la alegación formulada y se proceda a modificar las fichas la catalogación de ambos edificios y de las determinaciones normativas de cada parcela integrante en los términos que se realiza la propuesta, integrando la propuesta como una nueva MNZ CH 12. en la que se incluyen las consideraciones expuestas en el acuerdo de la Permanente de Patrimonio."

5.- Desestimación de la alegación formulada por D. José Francisco Álvarez Rodríguez.

Por los Técnicos de la Dirección de Disciplina y Planeamiento se informa:

"El PESP-CAT, trata de que se mantengan con carácter general las envolventes originales de aquellos edificios que por su interés arquitectónico sean relevantes para la comprensión de la configuración testimonial del conjunto a proteger. No obstante, en aquellos casos en que el Plan Especial estima autorizable la ampliación de ciertos inmuebles, se habilita la cuestión plantada por el alegante de incorporar justificadamente los elementos emergentes en la cubierta conforme a las directrices de composición contenidas en la normativa específica. Y por tanto, la propuesta se entiende innecesaria, habida cuenta de lo cual; se propone **DESESTIMAR** la alegación formulada por considerar innecesaria la introducción del cambio propuesto al permitirse ya en la actualidad la construcción de casetones en edificios catalogados en los que se permite la ampliación, justificando la solución a través de actuaciones excepcionales."

6.- Estimación parcial de las alegaciones formuladas por Dª Purificación Ovies y D. José Ramón Ovies Álvarez.

Por los Técnicos de la Dirección de Disciplina y Planeamiento se informa:

"Las cuestiones plantadas por el alegante, deben ser analizadas independientemente ya que son de naturaleza diferente.

La descatalogación de la fachada de la calle de los "De Las Alas", si bien el informe de la Permanente de Patrimonio indica que pudiera ser descatalogada previa justificación de su reconstrucción se considera que la fachada imprime un marcado carácter a la calle, situación que es la pretendida desde la protección ambiental, debiendo por tanto mantenerse la catalogación.

Luego se plantea que este edificio catalogado, pueda contar con III plantas, situación que no parece desacertada, al funcionar mejor arquitectónicamente el conjunto con una altura más homogénea, siempre con las pertinentes cautelas sobre la fachada catalogada.

El resto de cuestiones planteadas relacionadas con el incremento de aprovechamiento basado en intentar vincularlo a la proporción de cesiones de suelo para Espacio libre público, debemos desestimarlo porque la técnica de ordenación del PEMRIHC se basa en criterios urbanísticos y arquitectónicos tratados como primer criterio para acomodar una implantación que resuelva mejor las cuestiones y las problemáticas preexistentes, tal como se expone en la memoria justificativa de cada unidad en que se actúa. Las dotaciones públicas vienen generadas por dos premisas, la primera la necesidad y configuración de las mismas en el tejido urbano al que pertenece y en segundo lugar el cumplimiento de los estándares mínimos legales establecidos para equilibrar las dotaciones al servicio del incremento de población que conlleve.



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

En cuanto a al solicitud de incorporar a la ficha la dotación de garaje bajo rasante, no se considera necesario puesto que este aspecto ya está regulado por el PGO siendo condición inexcusable para la autorización del uso de que se trate, cuando las características físicas, morfológicas, arqueológicas o del subsuelo lo permitan (Art. 5.38 de las Normas Urbanísticas)

Por todo lo anteriormente expuesto se propone **ESTIMAR PARCIALMENTE** la alegación formulada modificando la ficha de catalogación de la actual de la edificación preexistente en la calle nº 14 para permitir la ampliación a III plantas y no descatalogar el inmueble ni modificar el aprovechamiento de la unidad."

7.- Estimación Parcial de las alegaciones formuladas por D. Gonzalo Abella Aberratiel.

Por los Técnicos de la Dirección de Disciplina y Planeamiento se informa:

"El tipo de dotaciones relacionadas con la salud, siguen la tendencia general de requerir ampliaciones y operaciones de renovación constantes en los últimos años, fruto de los avances tecnológicos y asistenciales. Desde el punto de vista de la propuesta de ampliación de las instalaciones que se plantea, si se analiza desde la perspectiva de su encaje arquitectónico, atendiendo al respeto a los valores del edificio preexistente, como pieza testimonial de una época y una arquitectura culta de alto valor histórico para la ciudad; no tenemos inconvenientes técnicos que contraponer ya que la propuesta trata básicamente de implementar una cierta edificabilidad en una tipología arquitectónica en coherencia con la actual; es decir, elemento adaptado al esquema lineal al que pertenece el edificio original con unas dimensiones bien proporcionadas en una disposición articulada con respecto al conjunto, respetando las luces rectas entre los distintos elementos. Asimismo la figura de planeamiento de desarrollo que se plantea, previa a la construcción, mediante Estudio de Detalle, se considera necesaria para definir con precisión los aspectos que a esta escala no pueden ser suficientemente atendidos, especialmente los referidos a los espacios intersticiales, el tratamiento de borde colindante con las traseras de la Plaza del Carbayedo y la dotaciones de plazas de aparcamiento.

Respecto de la posibilidad de incrementar el aprovechamiento (se indicará en otra alegación posterior no se considera necesario al mantenerse el inmueble como Equipamiento Público) y siempre pensando en la posible y necesaria ampliación del centro hospitalario parece adecuado al uso pretendido, teniendo en cuenta además que su carácter y uso es eminentemente público.

Por ello, se propone **ESTIMAR PARCIALMENTE** la alegación formulada y se proceda a modificar la ficha del elemento catalogado HOSPITAL AVILÉS manteniendo la catalogación parcial, e incorporando en la misma, como indicó la permanente de patrimonio, la posibilidad e ampliar, previa aprobación de estudio de detalle y propuesta arquitectónica."

8.- Estimación parcial de las alegaciones formuladas por D. David Salcines Campollo, en representación del Grupo Municipal SOMOS AVILÉS.

Por los Técnicos de la Dirección de Disciplina y Planeamiento se informa:

"En relación a las consideraciones generales expuestas en la alegación debemos matizar algunas cuestiones, a saber: El PEMRICH hace una revisión de los elementos catalogados por el PESP-CAT vigente al que complementa, atendiendo a la realidad del estado físico actual, tanto de los edificios como de sus elementos de interés, y se aplican, en algunos casos, la revisión y reducción

Ayuntamiento de Avilés



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

en el grado de protección, teniendo en cuenta siempre que el entorno en que se ubican necesita de una operación de ordenación urbana mayor que la propia reconstrucción del edificio y en todo caso teniendo en cuenta que se trate en todo caso de edificios cuyo interés patrimonial individual es menor que el del conjunto reordenado, al incardinarse en ámbitos de actuación requieran algún grado de intervención que se ajusten a las previsiones de ordenación final sin desnaturalizar la esencia del elemento inventariado. En el informe pormenorizado de alguna de las unidades desarrollaremos más detalladamente alguna de estas justificaciones.

En el caso aludido de la Casa de Carlos Lobo, no se modifica su calificación solo por el estado de deterioro que presenta, sino por la comprobación de lo desvirtuado que está el inmueble en su interior, respecto a su concepción original fruto de las alteraciones profundas sufridas en el inmueble a mediados del siglo XX, tal como ya se explicó en memoria y la documentación gráfica, que unidas a la pérdida irrecuperable de algunas partes, no puede ya ser ya objeto de una recuperación integral como se planteaba, sino que requiere ineludiblemente una reformulación tipológica, tal como ha sucedido con el resto de palacios residenciales avilesinos, (Camposagrado , Ferrera) ;es decir, la aplicación de un modelo en el que manteniendo, como se establece en la ficha, los elementos y trazas más relevantes del edificio original; se transforme en un contenedor que sirva para albergar una nueva actividad con una propuesta que integre esta relación entre la memoria y el nuevo uso sin subordinaciones relativas. Esto es a lo que se refiere la aplicación de un nivel de protección parcial, aspecto en el que han coincidido los informes obrantes en los antecedentes por el Servicio Patrimonio del Principado de Asturias, que únicamente indican la necesidad de mantenimiento integral en determinadas zonas de la casa, como ya se ha indicado en el presente informe y se ha incorporado a la ficha.

En el caso de la calle de los De Las Alas nº 20, la descatalogación se justifica en base al cambio de ordenación respecto a la anterior versión del PEMRICH, donde se contemplaba su catalogación con la categoría menor, de Ambiental, en consonancia con el conjunto y edificaciones abiertas a lo largo de la calle, ordenación muy criticada por no ser coherente con el Conjunto Histórico de Avilés. En cambio en esta versión, donde se opta por una tipología de edificación cerrada ajustada al entorno en que se ubica y que enfatiza la traza continua de esta calle, esta antigua construcción de almacén-vivienda que no representa un elemento de interés arquitectónico ni tipológico; se propone para su descatalogación. Ha de tenerse en cuenta, como ya se ha indicado, que al tratarse de un Plan de Mejora y Reforma Interior se valora fundamentalmente el conjunto, sobre algunos elementos individuales, salvo que tengan un excepcional interés.

Cuando en la alegación se dice que existen multitud de edificios del casco con problemáticas parecidas a los que no se da respuesta, hay que aclarar que a menudo tiende a confundirse el concepto de un Plan de Mejora, en el que, como en este caso, se interviene a través de unidades de actuación puntuales, con la intervención directa sobre los edificios. Son dos cuestiones distintas: la unidad se realiza como una operación de cirugía urbana que requiere la acción combinada de varios edificios o espacios relacionados entre si. En cuanto a la actuación de edificios concretos y/o solares, no requieren de este tipo de instrumento ya que las condiciones particulares de protección o grados de intervención se regulan en el propio Plan Especial. A nuestro juicio, no existen muchos casos del primer tipo, sino del segundo, los cuales pueden ser encauzados a través de otro tipo de instrumentos que sirven para impulsar más adecuadamente la intervención en casos como los que se citan, nos referimos a los planes de edificación y rehabilitación forzosa.

En cuanto a la alusión a la carencia de estudio arqueológico que delimite el perímetro de la muralla, solo podemos indicar que es preceptivo en todas las Unidades que resultan afectadas por



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

su traza en el transcurso de su desarrollo, como ya se exige desde el PESP-CAT que todas las actuaciones que tengan lugar en los yacimientos o espacios de presunción arqueológica, como la carta arqueológica de Avilés, art. 3.4.6, se les dispensa una protección integral, estando cualquier intervención que prevea excavación sujeta a las prescripciones de la Ley 1/2001 de Patrimonio Asturiano. Un estudio arqueológico completo de las características referidas resulta imposible de realizar en fase de ejecución del planeamiento dado que los terrenos privados están ocupados. En la fase de planeamiento lo que debe conocerse son los trazados, conocidos mediante estudios históricos, siendo en el caso de Avilés el trazado de la muralla claro y por tanto velando las actuaciones arqueológicas que se realicen de modo ya obligado por la Ley de Patrimonio las que verificarán la realidad actual el trazado.

La traza de la muralla se conoce básicamente por las fuentes históricas, como se ha indicado, y por las excavaciones ya realizadas en edificios recientemente rehabilitados, y aunque los estudios arqueológicos se plantean por fases, las determinaciones de ordenación propuestas son compatibles con el posible resultado de los mismos, ya que la traza transcurre sobre espacios libres y de dotación públicos.

La renuncia al 10 % del aprovechamiento en todas las unidades es una decisión optativa contemplada en la Ley. En el caso que nos ocupa, teniendo en cuenta que se trata de un Suelo Urbano No Consolidado, por una operación de reforma interior, es decir, solo esta sujeto a cesión el incremento de aprovechamiento, y teniendo en cuenta que todas las intervenciones se dan en suelo de interés arqueológico y de urbanización de Conjunto Histórico (mayores avales por ocupación de la vía pública durante las obras, mayores riesgos de problemas en edificios colindantes, mayores gastos con los proyectos arqueológicos que previsiblemente encontrarán restos de interés,) es por lo que se tomó la decisión de suprimir la cesión del 10%, con el fin de compensar esos gastos derivados del entorno especial en que nos encontramos. La escasa entidad de las cuantías que se producen en todas las unidades (la mayor 88m2, la lo que supone en todos los casos la monetarización equivalente) y la imposibilidad de ubicar vivienda de protección en estas unidades (ha de tenerse en cuenta que la APE CH-3 ya tendrá destino de patrimonio municipal de suelo) llevó a la decisión de la renuncia a favor de los promotores.

En cuanto al apartado concreto de las Alegaciones, se pormenorizan las siguientes consideraciones:

La **primera**, es relativa a la renuncia la 10 % del aprovechamiento y ya ha sido referida en el párrafo anterior. Respecto de la duda sobre si las unidades calificadas de Dotación tienen esa consideración, hay que señalar que las unidades de Dotación se aplican, como se explica en la memoria, en base a los art. 17.2.b y 18, de la Ley del Suelo siempre que exista un incremento de aprovechamiento y porque este incremento debe ser compensado con dotaciones por encima de los mínimos. Si bien este incremento de dotaciones se analiza para la totalidad de actuaciones del PEMRICH y no en cada una de ellas, ya que en unas hay espacio para materializar equipamientos y espacios públicos y en otras no. En el caso que nos ocupa, estas unidades forman parte de las evaluaciones de dotaciones en su conjunto; por lo que se propone su **DESESTIMACION**.

La segunda, consta de varios puntos:

- 1 El Hospital de Caridad forma parte de los Sistemas Generales de Equipamientos públicos del Municipio y en base a ello, solicita que mantenga la calificación de Equipamiento Público. En este sentido, y una vez revisado el carácter eminentemente dotacional al servicio de la salud pública de la ciudadanía, es decir, sistema general y no sistema local y teniendo en cuenta que la continuidad del uso actual del edificio está garantizado en los estatutos de la Fundación, con independencia de la titularidad del mismo; se considera oportuno **ESTIMAR**



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

esta alegación en el sentido mantener su calificación actual como Sistema General Equipamiento Público ser de conformidad con el art. 10.1 del ROTU los sistemas generales siempre públicos.

2. En el edificio de la plaza Domingo Acebal nº 5 se suprime la calificación de Equipamiento Público, que se heredó como un error material del PGO, porque en el citado inmueble, de titularidad privada, hace unos años hubo unas oficinas municipales en régimen de alquiler, situación que se eliminó en el momento se trasladaron a dependencias a inmuebles de titularidad municipal y por tanto es conveniente ajustar la calificación a su verdadera condición de ITINERARIO, con zonificación de usos central. En base a lo cual, se propone su **DESESTIMACIÓN**.
- 3 El incremento de alturas en los solares citados son fruto de un ajuste en el perfil de coronación. En el caso de la edificación de la calle Jovellanos en sintonía con las determinaciones de aprovechamiento y tipología edificatoria del PGO (posibilitar materializar la edificabilidad otorgada por el Plan General de 4,54 m²/m., que no tendría cabida en un edificio de 3 plantas) y en el segundo caso por tratarse de una discordancia respecto a la realidad de la altura de la edificación preexistente, el aprovechamiento y la tipología que realmente le da el PGO (Cerrada Alta, CA, era el único de ese tramo que tenía asignadas tan sólo 3 plantas, frente a las 7 del resto. Dicha diferencia de altura no se justifica por que el edificio estuviera protegido, que no lo está. Tampoco se corresponde con las alturas de la modalidad de la tipología de cerrada alta (7 ó más plantas) ni con la edificabilidad asignada por el Plan General (5,95 m²/m²), ni con la edificabilidad que presenta el edificio en la actualidad). Se propone la **DESESTIMACIÓN** de lo alegado

La tercera, consta también de varios puntos:

1. El caso de la casa- Palacio de Carlos Lobo ya ha sido tratado anteriormente, en el estudio de la presente alegación y esta ficha ha sido valorada positivamente por la Permanente de Patrimonio. Se propone su **DESESTIMACIÓN**
2. La desprotección del jardín del palacete nº11 de la calle José Manuel Pedregal no es como se plantea, puesto que tal como se indica en la ficha 212, la edificación catalogada y jardín vinculado permanecen protegidos. Lo que se circunscribe es a la parcela catastral nº 7 porque el resto de terreno, que corresponde a la catastral numero 8, pertenece a una unidad de nueva edificación ajena a lo anterior que ha sido objeto de convenio urbanístico con el Ayuntamiento. Se propone su **DESESTIMACIÓN**
3. La supresión de la protección del solar vacante en la calle los Alas para facilitar la ejecución de la APE CH2, como ya se ha indicado anteriormente, este PEMRICH ha de ir más allá de la protección individual de los elementos que es lo que hizo el PESP-CAT, ahora lo que se hace es permitir la posibilidad de segregar esa parcela en dos, dejando el edificio ubicado en l calle la ferrería con su catalogación y espacio libre posterior suficiente, y permitir que el vacío existente en la Calle Los Alas se incorpore al ámbito de actuación de la APE-CH2, es decir, se mejora la visual de la calle Los Alas y las posibilidades de actuación en la Casa de Carlos Lobo a costa de una trasera que en nada beneficie al edificio de la Calle La Ferrería 24. Se propone su **DESESTIMACIÓN**
4. Tal y como recoge el PEMRICH, el informe del Consejo de Patrimonio y la propia alegación de los propietarios, este inmueble sito en la Calle Las Alas 14 está construido posteriormente a la fachada y no concuerda con ella en ningún sentido ni arquitectónico, ni funcional, llegando al extremo de ser más ancha la fachada que el inmueble que está detrás, se trata



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

pues de un artificio; por eso, salvo la fachada, no existiendo otros elementos de interés que deban protegerse. Se propone su DESESTIMACIÓN

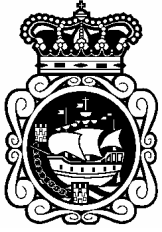
5. *La descatalogación del nº 20 e la calle de los "De Las Alas", se realiza por consideraciones anteriormente expuestas y esta justificada en la memoria particular de la Unidad APE CH3 y anteriormente en el estudio de esta alegación. Se propone su DESESTIMACIÓN*
6. *La descatalogación del edificio de los "De Las Alas" 23 se realiza por el estado pésimo del mismo y su escaso valor arquitectónico, requiriendo mas interés la vinculación a la unidad para procurar la reforma de la Casa de Carlos Lobo, como se ha indicado al referirnos al solar Los Alas La Ferrería. Se propone su DESESTIMACIÓN.*
7. *La protección sobre los nº 30 y nº 32 de la calle de los De Las Alas. Se produce en el primer caso para ajustarla a su verdadera naturaleza, pues se trata de edificaciones con "especial interés ambiental" por su pertenencia al conjunto pero no de edificaciones con elementos arquitectónicos, más allá del soportal, para el cual se mantiene la protección, que las hagan merecedoras de mayor protección, así mismo respecto de este inmueble, como bien indica la Permanente de Patrimonio, es deseable el mantenimiento de la tipología, pero la reconstrucción mimética, nunca es aconsejable. Respecto del número 32: "El Moclín", teniendo en cuenta lo señalado por la Permanente de Patrimonio, se considera oportuno mantener el nivel de catalogación Parcial con las consideraciones ya señaladas en el presente informe y recogidas en la ficha. Es decir, no se rebaja la protección sino que se protege lo que realmente tiene interés, permitiendo la desaparición de elementos que han sido alterados y mejorando las posibilidades de intervención en los inmuebles. Se propone su ESTIMACIÓN PARCIAL.*
8. *La referida a la calle los alfolíes 7, pertenece a las condiciones de la unidad APE-1, que se expondrán a continuación, si bien de conformidad con las consideraciones señaladas por Patrimonio, se va a mantener la protección parcial del inmueble, con prescripciones y posibilidades de ampliación. Se propone por tanto su ESTIMACIÓN PARCIAL.*

La cuarta se refiere a su desacuerdo con el incremento de altura sobre al calle Los Alfolíes y que se obtenga por expropiación el espacio publico proyectado circundando el ábside de la iglesia de los Padres. Esta cuestión es tratada en otra alegación, por eso la contestación es conjunta para ambas porque se parten de las mismas dos premisas: la primera es la de procurar que los terrenos de cesión para espacios públicos se obtengan por actuaciones sistemáticas mediante la ejecución del planeamiento, es decir, autogestionable a través del reparto de cargas y beneficios y/o la reinversión de las plusvalías, evitando en lo posible la expropiación por el elevado coste que supone al Ayuntamiento.

*En cuanto al incremento de altura, se ha modificado en parte la posibilidad de ampliación en estos inmuebles de conformidad con las prescripciones de la Permanente de Patrimonio. Es por esto que se **ESTIMA PARCIALMENTE** la alegación relativa a la APE CH 1, modificando la ficha de la unidad."*

Por los técnicos de los Servicios Jurídicos municipales en relación a la alegación 2ª apartado 1º se informa:

"Respecto a la alegación referida hay que añadir además que de conformidad con el artículo 137 del ROTU, en relación con el carácter de las dotaciones urbanísticas, dispone:



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

"a) Los sistemas generales son siempre de dominio público. No obstante, las redes de servicios de trazado aéreo o subterráneo que conforman el sistema general de servicios urbanos podrán discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada siempre que se constituya una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación."

Por lo anteriormente expuesto el motivo alegado debe ser **ESTIMADO**".

9.-Desestimación de la alegación formulada por D. Maximino E. Díaz. Suárez.

Por los Técnicos de la Dirección de Disciplina y Planeamiento se informa:

*"La propuesta del alegante no altera las condiciones que se plantean en el documento y por tanto no conlleva alteración de las determinaciones expuestas en el mismo ya que realizar un convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Avilés en el marco de agilizar la gestión urbanística, es un tema de gestión y no planeamiento, por tanto, se propone **DESESTIMAR** la alegación formulada ya que no conlleva la introducción de cambio alguno en el PEMRICH."*

10.-Desestimación de la alegación formulada por D. Rufino Manuel Martínez del Río en representación de ESTENO.

Por los Técnicos de la Dirección de Disciplina y Planeamiento se informa:

"La cuestiones plantadas por el alegante, deben ser abordadas independientes entre si ya que su naturaleza puede ser analizada con total autonomía entre ellas

*Por un lado se propone una reordenación de los espacios privados traseros de los edificios del margen oeste de la calle Galiana con un modelo basado en la instrumentación de la cesión como espacios libres públicos incardinados en el conjunto de zonas verdes actualmente existentes en el entorno. Este planteamiento, aunque interesante desde el punto de vista del implemento del espacio libre público, choca inevitablemente con la doctrina de la que participa nuestro PEMRICH, consistente en respetar la naturaleza urbana de estas antiguas huertas o terrenos dispuestos en la parte trasera de las edificaciones a las que están vinculadas y que resultan singularmente característicos del casco avilesino y de algunos otros municipios de origen medieval, como por ejemplo, Villaviciosa. En nuestra opinión el mantenimiento de la estructura parcelaria y de la condición de espacios libres ajardinados vinculadas a las edificaciones en hilera de las calles Galiana y Rivero, entre otras, es una invariante merecedora de preservarse, adaptado obviamente a los usos que se van transformando paulatinamente, pero manteniendo en la medida de lo posible su carácter estructurante del tejido urbano original. En este sentido, informamos **DESESTIMAR** la propuesta en los términos alegados.*

La otra cuestión planteada es la demanda de incorporar al PEMRICH alguna regulación en relación a las inspecciones técnicas de edificios y las de eficiencia energética, aspectos ambos que consideramos sumamente interesantes y de aplicación en el caso de los cascos históricos por que ambas son buenas herramientas para garantizar la preservación y renovación del casco antiguo en las mejores condiciones de calidad y habitabilidad; sin embargo entendemos innecesario arbitrar medidas en este sentido en un instrumento como el que nos ocupa, ya que existe una legislación específica al respecto y no parece oportuno implementar este tipo de



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

normativas en un documento de este alcance ya que la diversidad de aspectos relacionados con la homologación de herramientas de aplicación y control se escapan de un instrumento urbanístico y pueden seguramente ser atendidas más eficazmente en otros ámbitos de la competencia municipal y autonómica mas eficientes y coherentes. En base a ello se propone **DESESTIMAR** la propuesta alegada."

11.- Estimación de la alegación formulada por D. Fernando Álvarez Ruiz.

Por los Técnicos de la Dirección de Disciplina y Planeamiento se informa:

"Revisada la posible incidencia de la edificación complementaria de la MNZ AD CH-8 sobre las luces rectas del edificio nº 69 de la calle Rivero se comprueba que interfiere en dichas luces rectas y procede el retranqueo o la supresión de la parte del edificio auxiliar para respetarlas. En este sentido y teniendo en cuenta que otras alegaciones muestran su disconformidad con esta propuesta se considera que ha de estimarse eliminando la parte de edificación auxiliar en altura que podría reducir las luces rectas del edificio de Rivero 69 manteniendo únicamente una pequeña porción el planta baja de la ampliación permitida, para albergar instalaciones, por tanto se propone **ESTIMAR** la alegación en el sentido de suprimir la parte de dicha construcción auxiliar en altura, manteniendo únicamente la edificación auxiliar de planta baja modificando la ficha de la Unidad."

12.-Desestimación de la alegación formulada por D. Agustín Pérez Lozana Escrig.

Por los Técnicos de la Dirección de Disciplina y Planeamiento se informa:

"Alegar la necesidad de adopción de medidas urgentes de consolidación en el edificio catalogado del palacio de Carlos Lobo como causa para solicitar la subdivisión de la unidad en dos tipos de suelo: consolidado y no consolidado, no tiene sentido alguno; porque las obras de consolidación siempre son autorizables en edificios catalogados, teniendo en todo caso en cuenta los niveles de intervención permitidos en el inmueble. Por otro lado, la Unidad APE-CH-2 solo es comprensible desde su gestión conjunta, siempre que los edificios de los solares anexos a la Casa Palacio den servicio a ésta, no pudiendo, ni siendo factible, lo previsto en la Unidad si la Casa Palacio no pertenece a ella. Son indiferentes las condiciones de la estructura de propiedad puesto que los aprovechamientos y las cargas se consideran compensatorias inherentes a la recuperación del Palacio de Carlos Lobo y en ningún caso se pueden independizar. Por todo lo anteriormente expuesto; se propone la **DESESTIMACION** de lo alegado."

13.- Estimación parcial de las alegaciones formuladas por el Colegio de Arquitectos de Asturias.

Por los Técnicos de la Dirección de Disciplina y Planeamiento se informa:

"Comienza al alegación formulada con una serie de conclusiones que no son tal, que hacen referencia al desacuerdo del Grupo de Urbanismo de Avilés con respecto de la tramitación del Plan Especial del Casco Histórico en dos fases, protección y mejora, situación prevista desde la propia legislación asturiana y con lo que no podemos más que mostrarnos en desacuerdo."



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

Posteriormente hace unas referencias histórico urbanísticas respecto del conjunto histórico de Avilés, para concluir la fundamental necesidad de declaración del entorno de la Muralla, entorno que ya aparece definido en el PESP-CAT, hasta el punto de que el propio PESP-CAT da una protección y nivel de intervención a este conjunto que se propuso para su declaración como Conjunto Histórico, cuestión en la que la administración local no es la competente.

Respecto de las actuaciones propuestas en el PEMRICH se hacen las siguientes observaciones:

El entorno de la Calle Los Alas. La primera observación que se hace al respecto de dar una respuesta con visión conjunta de APE CH 1, 2, 3 y 4, tal como la propia alegación señala no existe herramienta prevista para esta escala en nuestro ordenamiento jurídico, por ello, se entiende que debe existir un concepto general, que se desarrolla mediante criterios comunes para cada unidad y que guarden una coherencia de diseño urbano, sobre todo en lo que respecta a los espacios libres que se que se generan, especialmente los que cuentan con presencia de los vestigios de la muralla. En este sentido, y dada la diversidad de aspectos que pueden intervenir en la concepción de este tipo de espacios, en base a los elementos que vayan aflorando en los estudios arqueológicos que se efectúen, parece prudente señalar que el Ayuntamiento a la hora de redactar este documento ya ha tenido en cuenta el conjunto en su totalidad, dejando luego las intervenciones de manera más fraccionada con el fin de hacerlas posibles cada una en si misma, pero el PEMRICH ha estudiado estas cuatro APE mirando al resultado del conjunto y no unitariamente.

Las alegaciones pormenorizadas por cada Unidad, pasan a informarse individualmente:

APE CH1. Se repite lo señalado en la respuesta a la alegación de SOMOS por lo similar de su contenido, y ya que lo que ha sido condicionante para su resolución es lo señalado en el informe de la Permanente de Patrimonio. Su desacuerdo con el incremento de altura sobre al calle Los Alfolies y que se obtenga por expropiación el espacio publico proyectado circundando el ábside de la iglesia de los Padres. Esta cuestión es tratada en otra alegación, por eso la contestación es conjunta para ambas porque se parten de las mimas dos premisas: la primera es la de procurar que los terrenos de cesión para espacios públicos se obtengan por actuaciones sistemáticas mediante la ejecución del planeamiento, es decir, autogestionable a través del reparto de cargas y beneficios y/o la reinversión de las plusvalías, evitando en lo posible la expropiación por el elevado coste que supone al Ayuntamiento.

En cuanto al incremento de altura, se ha modificado en parte la posibilidad de ampliación en estos inmuebles de conformidad con las prescripciones de la Permanente de Patrimonio. Es por esto que se **ESTIMA PARCIALMENTE** la alegación relativa a la APE CH 1, modificando la ficha de la unidad.

APE CH2: Se valora la positivamente la delimitación mas clara de los valores a preservar en la calificación de de protección Parcial, se critica la falta manifestación de la división parcelaria sobre la planta baja de la futura edificación en planta baja, se ha de indicar antes que el PEMRICH puede alterar las determinaciones del PESP-CAT. No obstante estamos de acuerdo en que establecer unas determinaciones mas precisas en la manifestación expresa en los proyectos que desarrollen la Unidad de la estructura parcelaria original mejorará la percepción del resultado final, se **ESTIMA PARCIALMENTE** esta consideración, en el sentido de incorporar a la ficha de la APE CH2 la obligación de reflejar en el alzado de la calle Los Alas de la nueva edificación las trazas del parcelario histórico.

En cuanto a la aseveración de que la estructura no cumple las luces restas, debe señalarse que al tratarse que ordenación singular, éstas dependerán del tipo de estancia y del tipo de huecos para



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

iluminarla, por tanto, en el proyecto de desarrollo, en función del uso al que se destinen las diferentes estancias podrá cotejarse su grado de cumplimiento.

APE CH 3: En general, se valora positivamente la ordenación planteada, con matices en cuanto al acceso desde "El Moclín" al espacio público del interior de la manzana, situación con la que no se puede mostrar acuerdo ya que, a nuestro juicio, situar el paso en el centro de la calle entronca con la parte más amplia de este espacio, lo que favorece para estructurar las diversas partes del mismo, aprovechando cada zona para las actividades urbanas más propicias en función de su posición respecto a este espacio central ampliando así el repertorio de las tipologías de actividades urbanas.

En cuanto al tratamiento de las edificaciones adosadas a la Muralla se cuestiona como inadecuado el mantenimiento del edificio de dos plantas inmediato a la Capilla de los "De las Alas." En la propuesta del PEMRICH no se pretendía exactamente el mantenimiento del edificio sino que al calificarlo de Eq. Público, se procura incorporarlo a la solución arquitectónica del conjunto que requiere con el resto del lienzo y del tratamiento unitario del espacio público que lo aglutina. El hecho de señalar la planta 3 como a suprimir inexorablemente, es para señalar la grave afección de la misma sobre el volumen de la Capilla. Sin embargo, no cabe duda que la solución arquitectónica del conjunto establecerá la mejor opción para resolver este elemento en relación con el resto, por ello, estimamos parcialmente la recomendación de vincular el número de plantas del inmueble con carácter meramente orientativo y de máximo y delegar su configuración final a la solución urbanística del conjunto. Se propone **ESTIMAR PARCIALMENTE** en el sentido de introducir una nota de recomendación para el tratamiento de esta pieza en las condiciones de la Unidad

APE CH-4: En base a la observación de que en esta unidad se incluye un espacio público existente, se informa que la unidad que recoge todo el espacio de la plaza José Martí para calificarlo de Espacio libre público (antes parcialmente Equipamiento en el PGOU).

Se entiende la nueva alineación como justificada, pero se critica la sustitución de los restos actuales por una edificación de tres plantas. No se entiende muy bien esta afirmación que parece poner en duda la necesidad de construir un nuevo inmueble en los solares. A nuestro juicio, esta intervención propuesta lo que supone es el remate de la ciudad compacta en este tejido alterado con unas alineaciones poligonales hacia la plaza de nueva creación y continua sobre la calle, dejando constancia en el pavimento del vestigio murarlo del cierre. En base a lo cual; se propone **DESESTIMAR** lo alegado, teniendo en cuenta además que la unidad ha sido valorado positivamente por la Permanente de patrimonio en su dictamen.

APE CH 6: A nuestro juicio, ya se han tenido en cuenta las observaciones que se vierten en este caso, pero no se puede mantener la escala de dos plantas que se plantea ni la división parcelaria minúscula actual, porque se ha demostrado durante un larguísimo periodo que promoción es inviable debido a los requisitos dimensionales actuales de accesibilidad y de habitabilidad, agravando el estado hasta el punto crítico actual. La propuesta del PEMRICH mantiene la alineación facetada en arco siguiendo el trazado viario original pero adaptado a una tipología constructiva contemporánea dada la obsolescencia de unas construcciones preexistentes que son irrecuperables y no tienen ni han tenido nunca ningún interés, nunca han estado catalogadas. Por lo que se propone **DESESTIMAR** lo alegado, teniendo en cuenta además que la unidad ha sido valorado positivamente por la Permanente de patrimonio en su dictamen.

APE CH-9: Se hace una recomendación para que la edificación que se amplía en la parcela de "los siete enanitos" se someta a Estudio de Detalle al objeto de no rebajar las condiciones higiénicas actuales. Aunque no se rebajan dichas condiciones, pues es el edificio colindante, de



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

construcción más reciente, quien por su implantación próxima al lindero tiene unas dimensiones de luces más exiguas, la realización de un Estudio de Detalle puede ofrecer mas posibilidades a al ordenación de volúmenes en el interior de la parcela, y desde ese punto de vista no vemos inconveniente, por lo cual; se **ESTIMA** la aportación, incorporando a la ficha la obligación de redacción de Estudio de Detalle para definir la ubicación de la nueva edificación.

APE CH 5 Y 7: La alegación versa sobre su opinión contraria a la apertura de un nuevo acceso al parque de Ferrera desde Rivero por considerarlo innecesario. Con el debido respeto a cualquier opinión, creemos que el número de accesos al parque no esta mediatizado por ningún aspecto determinante de índole histórica o urbanística, por ello, la propuesta del PEMRICH simplemente trata de mejorar la accesibilidad al aproximar y ampliar las opciones e itinerarios a los usuarios del parque.

Por otra parte, la propuesta de ordenación supone la sutura de una oquedad en un tejido compacto de forma muy precisa y detallada que contempla las invariantes arquitectónicas preexistentes y remata coherentemente las edificaciones colindantes. El sistema de actuación que se plantea no supone coste a la administración, en contra de la propuesta de expropiación alegada. Con el resto de observaciones, recomendaciones de tratamientos pormenorizados estamos totalmente de acuerdo, pero en las determinaciones antes citadas se propone la **DESESTIMACIÓN** de la alegación para esta Unidad, teniendo en cuenta además que la unidad ha sido valorado positivamente por la Permanente de patrimonio en su dictamen.

MNZ AD -8: Al ser estimada la supresión en parte de la edificación complementaria en altura en al alegación numero 11, y teniendo en cuenta que las recomendaciones que se realizan son compartidas, por lo que se **ESTIMA PARCIALMENTE** la modificación de la ficha, no tocando el jardín y permitiendo únicamente la construcción de la pequeña edificación del fondo de la parcela en planta baja.

MNZ CH-10: La cuestión que se pone en duda en esta alegación es la de la edificación auxiliar del jardín, sin tener en cuanta que el PGO ha dado aprovechamiento a estas edificaciones auxiliares, lo que se trata es de darle una solución digna en sintonía con la recomendaciones que hizo el informe de patrimonio en el anterior plan en relación a la sustitución de las edificaciones obsoletas por otras de planta baja. Por tanto se propone su **DESESTIMACIÓN**.

MNZ AD CH-11 No estamos en absoluto de acuerdo con la opinión de que esta Unidad no presenta singularidad respecto del resto de edificios de la calle Rivero, en la memoria justificativa se hace una análisis pormenorizado de las "particularidades" que existen en este enclave y que son atendidas pormenorizadamente con las determinaciones de la propuestas de ordenación que se hace y que básicamente se resumen en dos: **Habilitar una edificación de transición en el solar vacío de la calle Rivero y conseguir una pieza de remate de las tipologías antiguas de Rivero con las nuevas edificaciones de la calle Cervantes.** Por tanto, proponemos su **DESESTIMACIÓN**.

En lo que se refiere a las "reflexiones conceptuales", valoramos su contenido como parte de un conjunto de ideas que nutren el debate del documento, pero solo debemos salir al paso de alguna de ellas por la repercusión directa en alguna determinación del PEMRICH. En este sentido, cabe destacar la relativa a las "rebajas" en la catalogación, medianeras y aparcamientos masivos en el casco histórico

La primera ya ha sido contestada en la alegación de Somos. La palabra rebaja supone ya un menosprecio a cualquier consideración a este respecto. En nuestra opinión, es un asunto a tratar particularmente porque cada caso es único y en cada uno confluyen razones que no son válidas o generales para otros casos; por lo tanto, a una observación tan general y prejuiciosa, queremos informar que las catalogaciones como los planes evolucionan con el transcurso del tiempo y deben



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

atender al estado que presentan en el momento de redacción de cada documento, lo que conlleva alteraciones materiales de los edificios o incluso de sus posibilidades de intervención en función a la viabilidad de cada actuación (que como se ha visto en anteriores documentos no siempre se logra) y a la metodología que se considere más apropiada. En el caso que nos ocupa, todas las alteraciones introducidas en la catalogación de inmuebles se justifican en base alguna de estas premisas en la memoria particular de cada ficha.

En el caso de las medianeras, sinceramente no compartimos ninguna obsesión de las que el alegante nos imputa. En el PEMRICH se trata el asunto como un elemento condicionante más de los que influyen en las decisiones de ordenación de un determinado ámbito, unas veces para completar una trama urbana inconclusa (Rivero, José Martí) otras para habilitarla como posible fachada con apertura de huecos a los espacios libres generados (De Las Alas), y otras para ser ocultadas parcialmente por su desproporción en tramo al que pertenecen (Cervantes, De las Alas). Pero en ningún caso es el "leitmotiv" principal de las ordenaciones propuestas.

Respecto a las observaciones de los aparcamientos masivos al intramuros creemos que se está haciendo una interpretación errónea del documento. La única propuesta de aparcamiento subterráneo se realiza en la Unidad APE CH-3 y tiene la intención de dotar de plazas de aparcamiento una zona infradotada para los residentes. Se ha previsto que disponga de un único acceso lo más próximo posible a las vías de circulación rodada, pero quizás no hemos matizado suficientemente que los parámetros dimensionales los condicionantes geotécnicos y arqueológicos van a ser tenidos en cuenta hasta el extremo de condicionar sus características y dimensiones; por ello, a este respecto si creemos oportuno recoger y hacer más explícitas y detalladas las condiciones de implantación de este tipo de construcción."

14.-Estimación parcial de las alegaciones formuladas por D^a Rosario y D^a Dolores Campa-Santamaría Albuerne.

Por los Técnicos de la Dirección de Disciplina y Planeamiento se informa:

"La alegación hace referencia a dos consideraciones de importancia:

Primero la falta de motivación para el cambio de equipamiento público a privado.

Segundo en la temporalidad del cambio, debido a que en este momento la propiedad ha solicitado la expropiación del inmueble.

En este sentido se ha de motivar de manera más detalla el cambio de calificación, motivación que pasa a incluirse en la memoria del PEMRICH.

En el año 2006 el edificio denominado "Los 7 enanitos" y la parcela en que se ubica fue catalogado con nivel de interés parcial y calificado como SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO. Es por esto que el edificio y su parcela se considera que reúnen los requisitos indicados en el ar. 10.2.b) del ROTU para ser considerado sistema local dotación urbanística, no habiéndose modificado esta Motivación. Debiendo motivarse el porqué de equipamiento privado y no público.

Desde la entrada en vigor del PGO 2006 se han dado los siguientes cambios sobre la parcela, derivados sobre todo del anterior Plan Especial de Protección y su anulación, véanse las condiciones urbanísticas del inmueble durante los últimos 10 años:

**Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural y Catálogo Urbanístico de Avilés.
Aprobado Definitivamente Acuerdo Pleno de 9 de junio de 2006 (Expediente 55982/2001)**



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

El Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural y Catálogo Urbanístico de Avilés aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de 9 de junio de 2006, publicado en el BOPA de fecha 15 de julio de 2006, estable una categoría de protección jurídica para el edificio de:

Obras de Arquitectura Culta con Protección Parcial.

Permitiendo unos niveles de intervención de:

- 1. Mantenimiento y Conservación*
- 2. Consolidación o Reparación*
- 3. Restauración o Recuperación*
- 4. Acondicionamiento*
- 5. Reestructuración*
- 6.*

Así mismo se ha de señalar que el edificio se ubica en el ámbito de:

Ampliación de Conjunto Histórico de 1955. Nivel de interés: Alto.

Plan General de Ordenación.

Aprobado Definitivamente Acuerdo Pleno de 9 de junio de 2006 (Expediente 56111/2001)

El Plan General de Ordenación, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 9 de junio de 2006 (BOPA de 15 de julio de 2006) determina para estos terrenos las siguientes condiciones urbanísticas:

<i>Clasificación del suelo:</i>	<i>Suelo Urbano</i>
<i>Categoría:</i>	<i>Consolidado</i>
<i>Variedad:</i>	<i>Modificación de Normativa Zonal</i>
<i>Nº y nombre de MNZ:</i>	<i>Nº 44, C/ de Palacio Valdés. 18 (Siete enanitos)</i>
<i>Uso:</i>	<i>Equipamiento Público no incluido en unidad de actuación. En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 del TROTUAS, se obtendrá por expropiación o por ocupación directa.</i>

Desde ese momento 15 de Julio de 2006 el edificio pasó a estar calificado como Equipamiento Público a obtener por expropiación u ocupación directa.

Teniendo en cuenta lo anterior y de conformidad con lo señalado en el art. 202.1. la expropiación deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del planeamiento territorial que legitime esta actividad de ejecución, es decir, antes de 15 de julio de 2010.

Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico:

Aprobado Definitivamente Acuerdo Pleno de 20 de abril de 2012 (Expediente: 1470/2010).



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

Anulado por Sentencia 18 de febrero de 2014 TSJ.

Con fecha 15 de abril de 2010 se aprueba inicialmente el Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico.

En este documento urbanístico el edificio denominado los "7 enanitos", continua calificado como en el PGO como equipamiento público, si bien pasa a incorporarse como equipamiento público incluido en una Unidad de Actuación y no a obtener por expropiación.

Las Sra. Campa-Santamarina Albuerne, no presentaron alegación alguna a este documento urbanístico.

Posteriormente a esta aprobación inicial, tal y como se ha indicado, con fecha 15 de julio de 2010, habían transcurrido los 4 años para la expropiación, pero tal y como demuestra el acuerdo plenario la opción municipal, no era la expropiación, sino la obtención del equipamiento incorporando al equipamiento dentro de una de las unidades de actuación del Plan Especial de Mejora.

Con fecha 29 de abril de 2011 se aprueba provisionalmente el Plan especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico.

Con fecha 20 de abril de 2012 se aprueba definitivamente el Plan especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico. (BOPA de 12 de mayo de 2012)

Desde ese momento 20 de mayo de 2012 el edificio pasó a estar calificado como Equipamiento Público a obtener en una Unidad de Actuación y no por expropiación.

Con fecha 24 de agosto de 2012 se aprueba el Texto refundido del Plan Especial de Mejora y Reforma Interior.

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, en Sentencia de 18 de febrero de 2014, estimando el recurso contencioso-administrativo número 649/12, interpuesto por "Maximino Díaz Suárez", declaró la nulidad del acuerdo plenario de 20 de abril de 2012. Por Decreto de 26 de marzo de 2014 del TSJ de Asturias, se declaró la firmeza de la citada sentencia anulatoria

Mediante Decreto de fecha 29 de julio de 2014 se ordena realizar estudio del texto del Plan Especial aprobado provisionalmente y realización de propuestas técnicas de modificación que se consideren adecuadas para llevar a cabo los trámites necesarios para su aprobación definitiva.

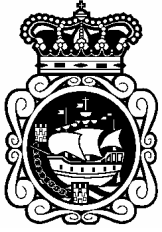
Este decreto lleva a la apertura de un expediente de contratación, con fecha 16 de febrero de 2015:

Expediente: 1029/2015: Contrato de Servicios Redacción de la revisión de las Unidades de actuación del Plan especial de mejora del Casco

Con fecha 29 de febrero de 2015 se adjudica el contrato de servicios.

Con fecha 10 de abril de 2015 el técnico contratado presenta la documentación técnica de revisión de las Unidades de Actuación, es en

Ayuntamiento de Avilés



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

esta documentación donde se incluye el cambio pretendido por el Ayuntamiento y derivado de las consideraciones de la Consejería de Cultura, de no incorporar al edificio denominado "Los 7 enanitos" en una unidad de actuación y cambiar su calificación a equipamiento privado.

Con fecha 27 de abril de 2015 se incorpora al expediente del PEMRI el Nuevo Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico.

En este documento, como recogía la documentación técnica del contrato de servicios antes citado, ya se prevé modificar la calificación de los "7 enanitos" para que pase a ser equipamiento privado.

Con fecha 12 de mayo de 2015 se emite Informe propuesta aprobación inicial nuevo PEMRICH, proponiendo una nueva aprobación inicial teniendo en cuenta los cambios respecto del documento inicial que tenían el carácter de cambios sustanciales del documento.

Con fecha 28 de septiembre de 2015 se emite Edicto publicación sentencia, el cual se publica en BOPA de fecha 14 de octubre de 2015.

Con fecha 5 de noviembre de 2015 se emite por el Concejal Responsable del Área Providencia apertura nuevo expediente PEMRICH.

De estas condiciones urbanísticas, ya expresadas en el expediente en el cual las interesadas han solicitado la expropiación del inmueble, se desprende que no ha sido arbitrario, ni se ha esperado a la solicitud de la expropiación para cambiar el sistema local ya previsto de equipamiento público a equipamiento privado, ya que obran en el expediente municipal 1470/2010, documentos de fecha 10 de abril de 2015, tendentes a esta modificación, anteriores a la solicitud de expropiación que se produjo con fecha 6 de noviembre de 2015.

A continuación debe motivarse por que equipamiento privado y no público, la principal causa de su descalificación ya se expuso en la memoria del PEMRICH y se basa fundamentalmente en la necesaria reconsideración sobre las necesidades reales de más dotaciones para el Municipio en este enclave. En este sentido y debido a las paulatinas reorganizaciones de los servicios y dotaciones públicas municipales, se puede aseverar que actualmente están cubiertas al haberse alcanzado una masa crítica suficiente con la apertura de varias instalaciones de cierta entidad: Museo de la Villa, Archivo Histórico, Centro de Servicios Universitarios, etc. De hecho se ha llegado a producir un cierto excedente de inmuebles, alguno vacío, sin contenido, que incluso han sido objeto de procedimiento de enajenación pública, como el caso del Palacio de Maqua.

Esta tendencia a la baja en las necesidades Dotacionales, unidas a la recesión económica que se viene padeciendo en esta última década con la consiguiente drástica restricción de inversión de las corporaciones locales, han hecho replantearse algunos objetivos. El caso de la denominada casa de "los siete enanitos" es una de las piezas que ha sido objeto de revisión, dado que no cuenta con ninguna previsión de uso específico que justifique el mantenimiento de su calificación como Equipamiento Público.

Por tanto, a la luz de la innecesariedad de más dotaciones públicas en el edificio pero con el especial interés que la edificación genera sobre la ciudadanía, se califica de Sistema Local Equipamiento Privado, situación que junto con la posibilidad de un incremento de aprovechamiento en la parte trasera de la finca, se considera adecuada para la explotación privada del inmueble, consideración valorada positivamente también por la Permanente de Patrimonio en su dictamen.



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

Por todo lo anteriormente expuesto; se propone la **ESTIMACIÓN PARCIAL** de lo alegado, incorporando la motivación a la memoria y ficha de MNZ con el fin de completar el documento."

Por los técnicos de los Servicios Jurídicos municipales se informa:

"Respecto a la alegación referida hay que añadir, que tal y como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras, en la Sentencia de 2 de marzo de 2011:

"(...)

Es doctrina jurisprudencial (por todas Sentencia de 14 de febrero de 2007) « que el **ejercicio del "ius variandi"** que compete a la Administración urbanística en la ordenación del suelo, es materia en la que actúa discrecionalmente -que no arbitrariamente- y siempre con observancia de los principios contenidos en el artículo 103 (LA LEY 2500/1978) de la Constitución; de tal suerte que el éxito alegatorio argumental frente al ejercicio de tal potestad, en casos concretos y determinados, tiene que basarse en una clara actividad probatoria que deje bien acreditado que la Administración, al planificar, ha incurrido en error, o al margen de la discrecionalidad, o con alejamiento de los intereses generales a que debe servir, o sin tener en cuenta la función social de la propiedad, o la estabilidad y la seguridad jurídicas, o con desviación de poder, o falta de motivación en la toma de sus decisiones; directrices todas ellas condensadas en el artículo 3 en relación con el 12 de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1976 (sentencias, entre muchísimas otras, de 30 abril y 13 julio 1990 , 3 abril , 9 julio , 21 septiembre , 30 octubre y 20 diciembre 1991 , 27 febrero , 28 abril y 21 octubre 1997 y las en ellas citadas)» y, como declaramos en la sentencia de 3 de julio de 2008, casación 5943/2005 (LA LEY 92839/2008) , " la interdicción de la arbitrariedad, como limite al "ius variandi", tiende a asegurar la coherencia y racionalidad del planeamiento, eliminando las decisiones que carecen de justificación objetiva, sin adentrarse en la valoración de la oportunidad de la decisión. Por tanto, el "ius variandi" no otorga cobertura a las determinaciones urbanísticas carentes de esa justificación ..".

(...)

El principio de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento entre los afectados, como manifestación del derecho de igualdad reconocido en el artículo 14 de la Constitución (LA LEY 2500/1978), ha sido configurado como un principio general rector en materia de urbanismo, de aplicación tanto en la redacción de los planes como en la posterior ejecución, como lo recogieron diversos preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (LA LEY 611/1976) , entre otros su artículo 3.2 .b), que señala como una de las funciones de las Administraciones Urbanísticas, referido a la regulación del régimen del suelo, "impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos "; el artículo 87 , que reconoce a los afectados el derecho a la equidistribución; el artículo 117.2 .b), que establece tal principio como criterio de delimitación de Polígonos y en la declaración de las cargas urbanísticas, o el artículo 124.2 , declarativo de que esas cargas y los aprovechamientos deberán ser distribuidos justamente entre los propietarios. Tal principio se mantuvo en el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1992 , fue reforzado en la Ley 6/1998, de 13 de abril (LA LEY 1489/1998), sobre régimen del suelo y valoraciones, que en su artículo 5 dispuso que " Las Leyes garantizarán, en todo caso, el



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG101000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectadas por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones " y se traduce en la legislación básica estatal vigente, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (LA LEY 8457/2008) , en el reconocimiento de tal derecho a los propietarios del suelo, previsto en el artículo 8.1 .c).

Finalmente, para ultimar esta breve reseña sobre la importancia de este principio en el ámbito del urbanismo, debemos referirnos a lo declarado en la sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001 (LA LEY 5085/2001) en cuyo fundamento jurídico 10, al examinar la constitucionalidad del artículo 5 de la Ley 6/1998 (LA LEY 1489/1998) , antes transcrito, no sólo mantuvo su constitucionalidad, sino que ensalza tal principio, al señalar que " El mandato de equidistribución "en cada actuación urbanística" es la forma mínima y elemental de garantizar la igualdad entre propietarios. Las desigualdades en beneficios y cargas urbanísticas derivadas del planeamiento son tanto más patentes cuanto mayor es la proximidad y similitud física entre las distintas fincas. Por ello, el artículo 5 LRSV identifica cada actuación urbanística concreta como ámbito espacial en el que, en todo caso, debe producirse el reparto de cargas y beneficios. Se trata, por tanto, de una norma mínima de equidistribución reconducible a la competencia de igualación del Estado ex art. 149.1.1 CE (LA LEY 2500/1978)".

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, efectivamente, como mantienen las alegantes es necesario motivar las razones que han llevado a este cambio del planeamiento, basadas en los intereses generales a los que sirve el urbanismo y no en cualquier otro.

Así, en el informe técnico emitido se justifica que el edificio y su parcela, antes y ahora, ya venían estando clasificados como SISTEMA LOCAL, al reunir las condiciones de lo dispuesto en el artículo 10.2.b) ROTU, que dice:

*"b) **Sistemas locales, o dotaciones urbanísticas, públicas o privadas, al servicio de un ámbito concreto de ordenación.** Los terrenos sobre los que se sitúen y que hayan de tener destino público serán de cesión gratuita. La urbanización de los sistemas locales corresponderá a quien ostente la condición de urbanizador de la actuación si bien, para lo servicios urbanos, se estará a la legislación sectorial en cuanto a su ejecución sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 375 sobre repercusión de costes en las compañías titulares o concesionarias de los servicios."*

Igualmente el artículo 137 del ROTU dispone:

*b) Para los sistemas locales en suelo urbano consolidado, el Plan general de Ordenación señalará **el carácter público o privado de los mismos**, especialmente de aquellos para los que haya que obtener el suelo por expropiación u ocupación directa.*

Lo que ahora se alega es la falta de motivación del cambio del carácter del equipamiento público a privado, lo que es justificado en el informe técnico en base a que no existen previsiones de un uso específico de servicio público en esta dotación que permita seguir calificándola como equipamiento público y más, cuando hay excedentes de dotaciones públicas, que ya no prestan servicios públicos , que han motivado su desafectación y su proceso de enajenación sin éxito en

Ayuntamiento de Aviles



Negociado
ACTAS
Asunto: **RESOLVER ALEGACIONES Y APROBAR EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS**

Documento
SCG10I000

Expediente
AYT/2171/2016

Código de Verificación:



6R4H5Q4W5Z4N4E4F1AOW

los últimos años, por lo que las causas del cambio de calificación del carácter público a privado no son arbitrarias a consecuencia del expediente expropiatorio, sino que tienen su origen antes de este proceso.

No obstante, no sólo es necesaria la "motivación" en el ejercicio del "ius variandi" de la Administración, que se aprecia existe, sino que es necesario además realizar una exteriorización de estas justificaciones o razones precisas que llevan a los cambios producidos, siendo la "Memoria" del Plan, el documento fundamental para que en su contenido fluya la motivación de todas las determinaciones del planeamiento, como bien argumentan las alegantes.

*Por lo anteriormente expuesto, el motivo alegado debe ser **ESTIMADO PARCIALMENTE**, en el sentido de modificar la Memoria del Plan Especial recogiendo de forma precisa y expresa las justificaciones o razones que motivan el cambio del equipamiento de carácter público al propuesto como privado."*

Y para que conste a los efectos pertinentes, libro la presente, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, si bien con la salvedad de que el acta de la sesión en que se adoptó el acuerdo no ha sido aprobada y el acuerdo queda a reserva de los términos que resulten de su aprobación, y ello en aplicación de lo dispuesto en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, en Avilés a veintiuno de octubre de dos mil dieciséis.

Vº Bº