

## 1.2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

OCTUBRE 2016

## 1.2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

### 1.2.1 Antecedentes, justificación y procedencia de la formulación del Plan Especial

El Plan General de Ordenación Urbana de 1986 incluía, como parte de él, un Plan Especial de Protección. A pesar de la capacidad de perdurar que, conceptual y normativamente, había demostrado, fue necesario revisarlo.

El presente Plan Especial es consecuencia de un proceso administrativo iniciado en el año 2001, en conexión con el vigente Plan General de Ordenación del Municipio de Avilés, que se había iniciado poco tiempo antes. Inicialmente fue concebido y contratado como un único Plan Especial, al que se reconocía una doble finalidad de Protección-Conservación y Rehabilitación-Mejora. Así se inicia y se desarrolla hasta la exposición del Avance del Plan Especial por el Ayuntamiento. El Avance del nuevo Plan Especial había previsto la posibilidad de desagregarse en dos Planes, de acuerdo con la doble finalidad enunciada.

Como resultado de diversas revisiones y reuniones mantenidas entre el equipo redactor y el Ayuntamiento, el documento original fue evolucionando, tanto en sus contenidos como en su forma y acabó por cristalizar, de conformidad con las previsiones del Avance, en la separación de los aspectos de **Protección** respecto a los de **Mejora**, que debían formalizarse en sendos Planes Especiales.

La principal motivación de esta decisión fue la necesidad de adaptación del Catálogo, que formaba parte de dicho Plan Especial, a los Catálogos Urbanísticos definidos en la legislación urbanística asturiana, formulada posteriormente a la formalización del contrato. Las exigencias incluían

- requisitos procedimentales, de simultaneidad de tramitación con el Plan General;
- requisitos de contenido, en cuanto el ámbito de aplicación trascendía del delimitado en el Pliego de Condiciones y debía extenderse a la totalidad del Término Municipal;
- finalmente, requisitos formales, que exigían que el Catálogo no se limitara a un mero inventario, sino a la elaboración de una ficha individualizada por cada bien catalogado.

El Plan Especial de Protección y Catálogo Urbanístico, que recoge exclusivamente las determinaciones de Plan Especial que aportan medidas destinadas a salvaguardar el patrimonio cultural, lo aprobó definitivamente el Pleno Municipal, el mismo día que la Revisión del Plan General, en sesión celebrada el 9 de junio de 2006, acuerdo que se publicó junto con la Normativa del Plan Especial, en el BOPA de 15 de julio de 2006.

El presente documento, responde al Plan Especial de MEJORA y REFORMA INTERIOR del CASCO HISTÓRICO, destinado a programar actuaciones e intervenciones dirigidas a impulsar los valores sociales, culturales, económicos, ambientales, edificatorios y funcionales del ámbito, con el fin de elevar la calidad de vida de sus habitantes.

El presente Plan Especial tiene como antecedentes los siguientes:

1. Acuerdo del Pleno Municipal en sesión celebrada el 15 de abril de 2010, por el que se aprueba inicialmente el Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés.
2. Acuerdo del Pleno Municipal en sesión celebrada el 29 de abril de 2011, mediante el que se resolvieron las alegaciones presentadas en el trámite de información pública y se aprobó provisionalmente el Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés.
3. Acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión celebrada el 20 de abril de 2012 por el que se aprobó definitivamente el Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés..
4. Acuerdo del Pleno Municipal en sesión celebrada el 24 de agosto de 2012, mediante el que se aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés.
5. Sentencia de 18 de febrero de 2014, que anula el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés (BOPA N° 238, de 14 de octubre de 2015).

Teniendo en cuenta lo expuesto, así como la anulación del Plan Especial anterior, se hizo necesario realizar un estudio técnico adecuado en orden a elaborar un nuevo Plan Especial cuyo marco de actuación no solo fueran los antecedentes administrativos y judiciales explicados, sino que el instrumento respondiera a la realidad urbanística actual del Casco Histórico de Avilés, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido, en orden a resolver de forma adecuada los problemas de transformación que su especialidad requiere.

Durante el proceso de elaboración del documento, y dentro de las medidas de coordinación interadministrativa, se cursó una consulta previa al Servicio de Patrimonio de la Consejería de Educación y Cultura acerca de las propuestas técnicas contenidas en las Unidades de Actuación del casco histórico, más concretamente sobre las Unidades de Actuación que suponen Áreas de Planeamiento Específico y Modificación de Normativa Zonal, recibiendo la respuesta del acuerdo de la Comisión Permanente del Consejo del Patrimonio de 19 de febrero de 2016, en el que se realizan una serie de consideraciones y recomendaciones que han sido tenidas en cuenta para la redacción final del Plan que nos ocupa.

Este Plan Especial de MEJORA Y REFORMA INTERIOR responde a las anteriores expectativas y se presenta como complemento del vigente Plan Especial de Protección y ambos, a su vez, son instrumentos de desarrollo del vigente Plan General de Ordenación de 2006 en el ámbito del Casco Histórico para la estrategia de Protección del Patrimonio y de Mejora de la Calidad Urbana del Centro Histórico. Son, además instrumentos de la estrategia de cambio, transformación y especificación funcional, en el futuro incierto, pero lleno de expectativas, como nueva centralidad de la ciudad, enunciada en 2001.

Se han elegido como instrumentos urbanísticos las APE CH (Áreas de Planeamiento Específico), y en otros casos las MNZ CH (Modificaciones de la Normativa Zonal) y MNZ AD CH (Modificaciones de la Normativa Zonal con Actuación de Dotación) de acuerdo con las Categorías del Suelo Urbano que les correspondiera a cada una de ellas.

Finalmente, la nueva legislación del Principado de Asturias, la de Patrimonio, (la Ley 1/2001, de 6 de marzo, del Patrimonio Cultural) y la de Suelo, (el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, en lo sucesivo TROTU, y el Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en lo sucesivo ROTU), han revalidado la conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Especial.

El alcance de los planes especiales se regula, con carácter general, en los artículos 67 del TROTU y 191 del ROTU y los específicos de reforma interior en los artículos 69 del TROTU y 195 del ROTU.

### 1.2.2 Delimitación del ámbito de manera pormenorizada

El ámbito del Plan Especial cuenta con una superficie de 837.047 m<sup>2</sup>. Incluye , prácticamente la totalidad del Polígono 2, de La Villa, la mayor parte del Polígono 1, de Sabugo y unas pequeñas porciones de los Polígonos 5, de Versailles, 6 de El Quirinal, y 18, El Muelle, todos ellos, según su delimitación en planeamientos anteriores y, en parte, aún vigentes. Incluye también, en su totalidad, los dos conjuntos históricos declarados.

El Casco Histórico, constituye el elemento básico y central del Patrimonio de Avilés, así como del Plan Especial de Protección y del presente Plan Especial de Mejora. La delimitación del Casco Histórico, aquí recogida, es el resultado de envolver las distintas delimitaciones administrativas hechas en el pasado junto con las rectificaciones -en su mayor parte ampliaciones- propuestas por necesidades urbanísticas y patrimoniales en el proceso de redacción de los Planes, General del Municipio y Especial del Casco Histórico.

A continuación, vamos a describir la delimitación, recorriéndola en sentido horario, iniciándola en la calle José Cueto, en su confluencia con la calle Fernando Morán. Se realiza fundamentalmente, por referencia a parcelas y manzanas catastrales, a nombres de calles y cuando es posible a hitos claramente reconocibles.

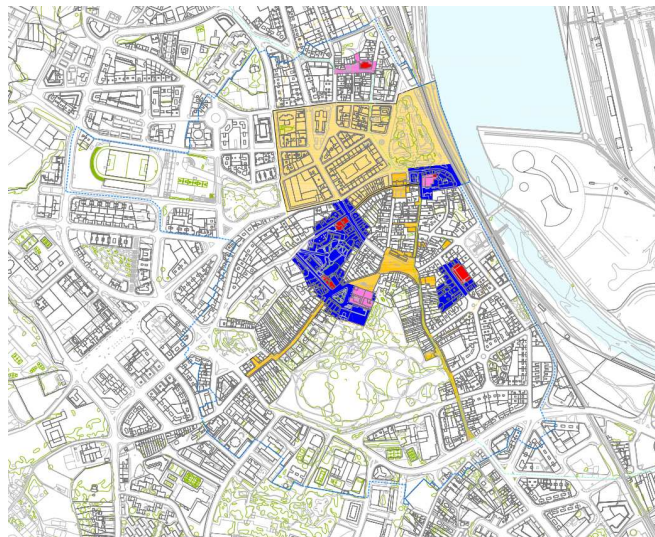
Empezando por el noroeste, se inicia bordeando las construcciones de la manzana catastral 34710, hasta la calle Españolito, donde cruza la calle José Cueto, una vez sobrepasada la parcela catastral 10 de la manzana 35714, parcela que rodea por el Este y por el Norte, y deja fuera de su ámbito. Bordea esta última manzana por el Oeste y por el Norte, donde discurre por la calle del Prado, que cruza y atraviesa por el lindero común entre las parcelas 6 y 7 de la manzana 35726. Discurre la delimitación por el interior de la referida manzana que divide en dos hasta salir entre sus parcelas 2 y 3 al eje de la calle González Abarca. Gira hacia el Este por el eje de la calle, asciende por lindero que separa la parcela 6, de las 7 y 8, de la manzana 36734, hasta que aflora en la calle José Manuel Pedregal. Desciende por la calle José Manuel Pedregal, ciñéndose a la parcela 6, a la que nos acabamos de referir. Cruza la calle José Manuel Pedregal por la que descende bordeando la manzana 38731, que atraviesa por el sur de la parcela 1, hasta que surge en el espacio libre existente en la confluencia de la calle La Cámara con la avenida de Alemania, donde se ajusta, por el este y por el norte, a la alineación de la edificación de la parcela 2 de la misma manzana. Cruza la calle de La Cámara y la avenida de Alemania, se introduce en la manzana 38744, entre sus parcelas 20 y 21, se extiende por el lindero oeste de la parcela 20, gira por el lindero norte de esta parcela 20 y de su colindante 19 para volver a girar, hacia el este, por el lindero común entre las parcelas 12 y 13, por donde aflora en la calle Marcos del Torniello, que cruza a la altura de la calle Luz Casanova, adosada a la alineación de las construcciones de la manzana 39746.

Se extiende hasta el eje de la avenida de Los Telares, para girar hacia el sur discurriendo por su eje, hasta la parcela 2 de la manzana 39766, que bordea por sus lindero norte, se prolonga y gira a buscar el lindero este de la parcela 1 de la misma manzana. Deja así en su interior la Casa de Larrañaga. Se prolonga hasta el eje del paso a nivel del mismo nombre, para girar hacia el este hasta el cantil de la ría. Gira hacia el sur, coincidiendo con dicho cantil hasta la altura de la calle de los Alfólies, donde gira hacia el oeste, por la línea virtual de la prolongación de su eje. En este frente de ría coincide con la delimitación del conjunto histórico declarado el 27 de enero de 1993, para el Mercado de la Plaza de las Aceñas. Toma el eje de la calle del Muelle, hacia el sur, hasta la plaza de los Oficios, donde cruza la calle Marqués de Suances, hasta su encuentro con la manzana 45640, en la parcela 2, a la que la bordea por sus linderos norte, este y sur por donde irrumpe en la Travesía de la Vidriera.

Cruza dicho vial hasta que alcanza la manzana 44634. Se introduce en ésta por el lindero sureste de la parcela 1 y sale por su lindero suroeste a la calle Llano Ponte. Cruza esta calle para coincidir con la alineación de la parcela 2 de la manzana 43647. Discurre por el lindero norte de esta parcela, hasta el interior de la manzana, por donde discurre, por el sureste de las parcelas 6 y 7, hasta la calle Gutiérrez Herrero. Después de atravesar esta calle, divide la parcela 1 de la manzana 43629, traspasándola hasta la calleja de los Molinos. Atraviesa esta calle y deja al interior del ámbito las parcelas 1, 2, 3, 4 y una parte de la 9, de la manzana 42620. Cruza la calle de la Magdalena, hasta la manzana 42631, a la que bordea por el sureste, coincidiendo con la alineación de la calle hasta la parcela 2 de la manzana 41629. Quiebra para discurrir por los linderos noreste y noroeste de esta parcela y posteriormente bordear por el sureste, sur y oeste la parcela 1 de la misma manzana. Gira hacia el oeste a buscar, por su eje, la calle en fondo de saco que discurre entre las manzanas 40638 y 40629. Por ésta desemboca en la calle Valdés Salas, por donde va, hacia el sur, por su eje, para volver a girar hacia el oeste, buscando el lindero sur del Instituto Carreño Miranda, en la manzana 39639, desde donde se

extiende hasta el lindero este de la parcela 5 de la manzana 38639, donde se ubica el Colegio Enrique Alonso, que bordea por el sur y parte de su lindero oeste, común con la parcela 7. Gira hacia el noroeste, por el lindero común entre las parcelas 6 y 7 vuelve a quebrar hacia el noreste, para coincidir con la alineación de la parcela 6 y, nuevamente gira hacia el noroeste, buscando el interior de la manzana 38640 entre las parcelas 1 y 2. Atraviesa la calle Sabino Álvarez Gendín, hasta alcanzar la manzana 37650, donde se localizan el Colegio Palacio Valdés y la antigua Fábrica de Camisas, manzana que recorre por sus linderos sureste y suroeste, por las alineaciones a las calles Sabino Álvarez Gendín y Hermanos Soria, hasta la Avenida de Portugal. Cruza la Avenida de Portugal hasta alcanzar la manzana 36660, que recorre por la alineación a la calle del Doctor Marañón, hasta el lindero entre la parcela 19 y 20, que recorre por el interior de la manzana, hasta salir a la Plaza del Carbayedo. Atraviesa dicha plaza, hasta tocar la manzana 36659, cuya alineación recorre levemente por la parcela 1, para retornar a la manzana 36660, por cuyo interior discurre por el sur de las parcelas 17 y 18, por el oeste de las parcelas 18, 16, 15, 14, 13, 10, 9, y por el sur y suroeste de la parcela 7, donde sale a la calle del Doctor Jiménez Díaz, hasta alcanzar su eje, por el que discurre, hacia el noreste, para posteriormente girar hacia el noroeste para introducirse en la manzana 35670, por los linderos suroeste y noroeste de la parcela 4, que incorpora al ámbito.

Atraviesa la calle Severo Ochoa, alcanzando el interior de la manzana 36689, por donde discurre por los linderos noroeste de las parcelas 28, 27, 24, 23, divide las parcela 19, 18, 17, 16, 15, 14, aproximadamente por el eje de la manzana, para volver a tomar los linderos sureste de las parcelas 13 y 11, el lindero noreste de la parcela 11, por donde sale a la calle del Doctor Graiño, en las proximidades de la Plaza Vaticano. Gira hacia el Oeste, hasta la manzana 34710, para tomar su alineación en la calle Juan XXIII, hasta el eje de la calle Severo Ochoa, que recorre hacia el norte, para volver a girar hacia el oeste, discurrendo por el eje de la calle Juan Ochoa, hasta el eje de la calle Fernando Morán, que toma hacia el Norte, hasta cerrar la delimitación del ámbito en el cruce con la calle José Cueto.



### 1.2.3 Alteraciones introducidas al documento tras la 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 la NUEVA España el 1 de julio de 2016 y en el Boletín Oficial del Principado de Asturias nº 151 de fecha 30 de junio de 2016.

#### 1.2.3.1 Alteraciones consecuencia de los informes sectoriales.

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

- 1.2.3.1.1 Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras. Remitió Informe favorable con fecha 13 de julio de 2016. No ha sido necesario introducir alteraciones.
- 1.2.3.1.2 Ministerio de Fomento, AENA. No ha sido necesario introducir alteraciones.
- 1.2.3.1.3 Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil. No ha sido necesario introducir alteraciones.
- 1.2.3.1.4 Ministerio de Industria, Energía y Turismo, Dirección General de Telecomunicaciones. Remitió Informe favorable con fecha 30 de junio de 2016. No ha sido necesario introducir alteraciones.
- 1.2.3.1.5 Ministerio de Fomento, Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias. Remitió Informe favorable con fecha 1 de julio de 2016. No ha sido necesario introducir alteraciones.
- 1.2.3.1.6 Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. No ha sido necesario introducir alteraciones.
- 1.2.3.1.7 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. No ha sido necesario introducir alteraciones.

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

- 1.2.3.1.8 Ministerio de Agricultura Alimentación y Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Cantábrico. No ha sido necesario introducir alteraciones.
- 1.2.3.1.9 Autoridad Portuaria de Avilés. No ha sido necesario introducir alteraciones.
- 1.2.3.1.10 Consejería de Infraestructuras, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, Dirección General de Prevención y Control Ambiental. No ha sido necesario introducir alteraciones.
- 1.2.3.1.11 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 29 de septiembre de 2016 en Permanente del Consejo de Patrimonio se emitió el informe previsto en el art. 229 del ROTU. Se ha introducido las siguientes alteraciones como consecuencia del informe de la Permanente:

APE.CH-1 – La Muralla

Se reconsidera la dimensión del espacio tras el ábside, 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 permitiendo el mantenimiento del edificio ubicado calle abajo “La Parra” con el mismo fondo edificado con que cuenta en la actualidad y se permite mediante un cuidadoso y contenido escalonamiento de las cubiertas alcanzar 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, escaleras en todo su desarrollo, 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

Teniendo en cuenta lo indicado se mantiene la catalogación del denominado edificio “Moclin” como parcial, señalando expresamente en la ficha que deberá eliminarse el recrecido 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.

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.

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.



### 1.2.3.2 Alteraciones consecuencia de la estimación de alegaciones.

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 y procederemos a informar las 14.

De las alegaciones presentadas y por orden se estiman las siguientes:

- 1.2.3.2.1 Modificación de la Unidades Homogéneas 02-122-03 CB y 02-122-02 P0 con el fin de incorporar la totalidad del edificio “Cine Marta y María” a la unidad homogénea de Cerrada Baja, ya que en la actualidad una parte del edificio preexistente se encuentra en la unidad homogénea de patio, debiendo ser demolida, situación innecesaria. Se modifican las Unidades reflejado gráficamente en el plano O-04.3.5.
- 1.2.3.2.2 Incorporar la MNZ CH 12 EMILE ROBIN que señala las prescripciones de actuación en tres parcelas catastrales ubicadas entre las calles Emile Robin y Avenida Los Telares, incorporando las modificaciones oportunas a las fichas de catalogación 104, Avenida de los Telares 1, y 155, Emile Robin 17, del PESP-CAT.
- 1.2.3.2.3 Modificar la ficha de catalogación del edificio sito en Los Alas 14, permitiendo la ampliación en altura y manteniendo la catalogación ambiental, ya que reconstruido o no parece tener un cierto interés.
- 1.2.3.2.4 Modificar la ficha de catalogación del HOSPITAL AVILÉS, señalando las prescripciones de actuación en la parcela del Hospital de la Caridad, permitiendo ampliaciones al interior de la parcela a través de un estudio de detalle no asignando aprovechamiento máximo a la parcela, al considerarse como equipamiento público, ficha de catalogación 40, Cabruñana 19, con el fin de permitir ampliaciones en la parcela del Hospital.
- 1.2.3.2.5 Mantener la calificación del Hospital Avilés como Equipamiento Público.
- 1.2.3.2.6 Mantenimiento de la catalogación del edificio Los Alas 32, Moclin, como catalogación parcial, con consideraciones en la ficha que permitan su ampliación.
- 1.2.3.2.7 Modificar la ficha de la APE-CH1 de manera que se incorporan cambios a las alturas de los inmuebles y prescripciones a las posibles ampliaciones en relación con la muralla. (alegaciones y prescripciones de Patrimonio)
- 1.2.3.2.8 Modificar la ficha de la MNZ AD CH8 en el sentido de eliminar la construcción de fondo de patio con dos plantas, permitiendo únicamente la edificación en planta baja del fondo de la parcela, para en su caso continuar manteniendo un espacio para instalaciones.
- 1.2.3.2.9 Modificar el texto de la APE CH2 incorporando aclaraciones respecto de la arquitectura de la nueva edificación en relación con el parcelario preexistente.
- 1.2.3.2.10 Modificar el texto de la APE CH3 incorporando aclaraciones respecto de las zonas a ocupar por el garaje, y la parcela de equipamiento ubicada en la calle La Muralla 40.
- 1.2.3.2.11 Modificar la MNZ AD CH-9 en el sentido de incorporar la necesidad de redacción de un Estudio de Detalle que defina correctamente los volúmenes de la ampliación.
- 1.2.3.2.12 Incluir detalladamente la motivación del cambio de equipamiento público a privado tanto en la memoria del Plan como en la propia ficha MNZ AD CH9 del edificio denominado “Los siete enanitos”

## 1.2.4 Criterios y objetivos

El presente Plan Especial se formula con un triple objetivo:

- Objetivo 1. En primer lugar, la ordenación en detalle de nuevas áreas de suelo urbano, tanto en la categoría de consolidado, como en la de no consolidado, con alteración de las determinaciones del Plan General vigente.
- Objetivo 2. En segundo lugar, la elaboración de un texto refundido que reúna, en un único documento, todo el planeamiento anterior y con vigencia sobre este ámbito.
- Objetivo 3. Por último, en tercer lugar, la Modificación del vigente Plan Especial de Protección y Catálogo Urbanístico, mediante la que se alteran las determinaciones de varios elementos.

La capacidad de innovación de los Planes Especiales para llevar a cabo operaciones de reforma Interior, alterando las determinaciones del Plan General, viene reconocida, de manera expresa, en los artículos 67.1 del TROTU y 191.1 del ROTU.

*“Los Planes Especiales pueden tener por objeto... de forma excepcional... sustituir las determinaciones del planeamiento general a fin de...llevar a cabo operaciones de reforma interior”*

Y, de manera tácita, en el artículo 69.2 del TROTU y 195.3 del ROTU:

*“Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad y, además, cuando no estuviera establecida una ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, podrán incluir las determinaciones de carácter específico señaladas para el suelo urbano.”*

Se trata de un documento de ordenación con carácter integrado, para todo el suelo incluido en este ámbito. Se utiliza una sola base cartográfica común, la de catastro, con alguna actualización tomada de la cartografía municipal, fruto de la ejecución de proyectos de cierta entidad, aún no recogidos en Catastro, o de la corrección de algún error manifiesto, allí donde se ha detectado. De momento es la única base digital que contiene información parcelaria y seguro que, a futuro, el documento resultante será un puente o escalón útil y necesario para volcar el planeamiento sobre una cartografía municipal más precisa, después de que se consiga que integre información parcelaria.

### Objetivo 1. Ordenación detallada en SU alterando las determinaciones del PGO vigente.

El Plan Especial de Mejora y Reforma Interior delimita Unidades de Actuación, de suelo urbano no consolidado, que ordena en detalle, alterando en algunos casos las determinaciones del Plan General de Ordenación. Por analogía con el Plan General vigente, se han denominado Áreas de Planeamiento Específico.

Igualmente, se han introducido algunos cambios en otros ámbitos de suelo urbano consolidado, que por sus características y, también por analogía con el Plan General vigente se ha considerado oportuno calificar como:

- MNZ CH                      Modificación Normativa Zonal Casco Histórico
- MNZ AD CH                Modificación Normativa Zonal Casco Histórico – Actuación de Dotación Cuando hay incremento de edificabilidad y por aplicación de lo dispuesto en la legislación estatal

Los criterios de ordenación detallada de aplicación a la reforma de estas Unidades de Actuación y Modificaciones de la Normativa Zonal, en Suelo No Consolidado y Consolidado, son los siguientes:

#### A) Para las nuevas construcciones

- La arquitectura de las nuevas edificaciones deberá renunciar a dominar como protagonista en su entorno patrimonial a favor de una presencia discreta.
- La edificación adoptará preferentemente estilos y características de edificación que respondan a las exigencias funcionales y culturales actuales. Especialmente los edificios de tipología singular

tendrán la oportunidad, por su mayor aislamiento del resto y por su carácter más abierto e imprescindible, de ejercer la mayor libertad e innovación.

- La discreción no deberá ser desechada, incluso en estos casos de mayor innovación. Nuevas formas y calidades arquitectónicas discretamente situadas en segundas posiciones, asomando por encima de muros o tapias, o detrás y entre otras edificaciones, pueden incorporarse sin ningún riesgo a los ambientes históricos.

*B) Para los edificios protegidos*

- Conservación estricta de los edificios catalogados con el mayor rango en el Plan de Protección y limitación de las intervenciones a las previstas en el mismo.
- Matización de la catalogación y de las correspondientes limitaciones en función del mayor conocimiento de la realidad, posible y necesario, en cada caso de intervención sobre edificios u otros elementos catalogados de menor rango y que no supongan menoscabo en el acervo patrimonial.
- Aplicación del principio de protección genérica, como consecuencia del interés de elementos aislados o del conjunto del entorno del edificio objeto de intervención.
- Aplicación del criterio de conservación gradual cuando la viabilidad de las propuestas del Plan de Protección, necesiten calibrarse en el momento de definición concreta de las intervenciones con el Plan de Mejora y Reforma del Casco Histórico. Criterio que se enuncia así en el caso de un edificio común merecedor de una protección cuya viabilidad debe calibrarse con el presente criterio:
  - . si se puede mantener el uso, manténgase, y si no
  - . consérvase el edificio, y si no
  - . manténgase la “fachada”, y si no
  - . la tipología, y si no
  - . la parcela, y si no
  - . la escala, y si no
  - . recupérese la capacidad de responder a las condiciones del momento que, sin duda, atribuimos al edificio y quien lo proyectó entonces, con la condición de que se respete y mantenga la escala y la buena relación de líneas y volúmenes, pero que lo nuevo se diferencie sin ambigüedad de lo antiguo, y con integridad.
  - . lo antiguo sin amaño y lo nuevo sin más límite que la compatibilidad de escala y la discreción que impida convertir lo nuevo en el protagonista de la intervención, y que quede claramente diferenciado de lo antiguo y asimilado al resto de las intervenciones nuevas.

**Objetivo 2. Texto Refundido**

Para el resto del suelo, el Plan Especial pretende constituirse en texto refundido de todos los planeamientos anteriores sobre este ámbito. Integra, en terminología del Plan General vigente:

- a) La totalidad de las áreas de suelo urbano consolidado:
  - el suelo urbano común, SUC
  - las áreas de planeamiento incorporado,
  - las modificaciones de normativa zonal, definidas por el Plan General vigente.
- b) Y, del suelo urbano no consolidado:
  - las áreas de planeamiento específico, definidas por el Plan General vigente

Todas ellas con un tratamiento y lenguaje unificado, el del Plan General de 1986. El que aún resulta vigente, en la actualidad, sobre el suelo urbano común (SUC) y sobre las áreas de planeamiento incorporado (API), es decir, el aplicable sobre la mayor parte de la superficie del ámbito.

El presente Plan Especial interpreta y redibuja las unidades homogéneas sobre la nueva base cartográfica y extiende sus códigos, como hemos dicho, a las MNZ y a las APE definidas por el Plan General vigente.

Se generan nuevos listados, consecuencia de medir, digitalmente, las nuevas superficies dibujadas, pero sobre los que se mantienen las edificabilidades unitarias del planeamiento vigente, salvo excepciones que se ajustan a las capacidades reales de alojar los aprovechamientos.

Si bien, se han corregido los errores manifiestos y las incoherencias detectadas entre los distintos documentos que integran el Plan (reflejado tanto en los planos, como en las fichas de las UH y resumido en el resumen ejecutivo). Únicamente, se han introducido, de manera premeditada, las siguientes alteraciones:

- En el ángulo de la calle del Doctor Graiño con Fernández Balsera, existen unos terrenos calificados como viario, sobre los que existe una construcción, fuera de ordenación, que alberga un pequeño negocio destinado a heladería, accesible desde la calle del Doctor Graiño. La edificación sirve a su vez como contención, para salvar el desnivel existente entre ambas calles. El Ayuntamiento ha abordado recientemente la renovación de la urbanización de esta esquina y ha renunciado a obtenerlo y ha mantenido el negocio. Se justifica su nueva calificación como Patio 1, para dejar “dentro de ordenación” una construcción que no está mal integrada en su emplazamiento y que, funcionalmente sirve además como necesaria contención de tierras.
- En la esquina de la calle Fernando Morán con Juan Ochoa, al Oeste del campo de fútbol Suárez Puerta, se sustituye la calificación de sistema general deportivo, más limitativa, por la de sistema general de equipamiento, más genérica. Se justifica porque con esta modificación se permite que el Centro de Servicios Múltiples y Deportivos, recientemente construido, pueda destinarse a una mayor diversidad de usos.
- En el vigente Plan General la parcela catastral 11 de la manzana 40672, hoy nº 5 de la Plaza Álvarez Acebal, está calificada como Equipamiento Público (E), la parte edificada con frente a la Plaza y como Patio cero (P0), el espacio libre asociado con frente a su fachada trasera. Esta calificación es un error de planeamiento, ya que si bien en el edificio hubo unas oficinas municipales nunca ha sido necesario para el cumplimiento de las prestación de servicios básicos a la comunidad. Se sustituye por tanto la calificación de Equipamiento Público a Itinerario Bajo (IB) .
- A la parcela de forma triangular, con referencia catastral 4269415TP6246N0001WR, sita en la calle Jovellanos nº 9, perteneciente a la Unidad Homogénea 806 del Polígono 2, se le incrementa el número de plantas, de 3 a 5, por los siguientes motivos:
  - Para posibilitar materializar la edificabilidad otorgada por el Plan General de 4,54 m<sup>2</sup>/m., que no tendría cabida en un edificio de 3 plantas.
  - Para que resulte coherente la modalidad de la tipología edificatoria asignada por el Plan General de Cerrada Media, CM, con el número de plantas otorgado. Con sólo tres plantas se trataría de la modalidad de cerrada baja; cerrada media es a partir de 4 plantas.
  - Por último, para propiciar una transición más gradual entre los volúmenes propuestos de la Unidad de Actuación APE CH-3 y el resto de construcciones, externas a ésta, con frente a la calle Rui Gómez.
- En el frente de la Calle Doctor Graiño, entre los números 1 y 11, pertenecientes a la Unidad Homogénea 1301 de Cerrada Alta, CA, se ha uniformizado el número de plantas a 7, ya que antes el edificio del número 7 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), ni con la edificabilidad que presenta el edificio en la actualidad.

### Objetivo 3. Modificación del vigente Plan Especial de Protección y Catálogo Urbanístico

El presente Plan Especial de Mejora y Reforma aprovecha, a su vez, para alterar algunas fichas de elementos protegidos por el Plan Especial de Protección y Catálogo Urbanístico. Se alteran sus prescripciones, en la mayor parte de los casos, para facultar la ejecución de las determinaciones del Plan Especial de Mejora. En otros casos las modificaciones responden, simplemente, a la corrección de errores advertidos.

El propio Plan Especial de Protección y Catálogo, en el artículo 3.1.1.3 de su Memoria, habilitaba al Plan Especial de Mejora para este fin:

3. *El Plan Especial de Rehabilitación y Mejora, queda habilitado por el presente Catálogo Urbanístico y Plan Especial de Protección para rectificar, modificar puntualmente o revisar sus determinaciones, siempre dentro del Casco Histórico delimitado como ámbito de dicho documento.*

A continuación se recogen el listado de las fichas cuya alteración resulta necesaria y su justificación:

Nº de ficha	Protección actual	Protección propuesta	Alteración y su justificación
17	P- Parcial	P- Parcial	Se mantiene su Protección Parcial pero se posibilita la ampliación del Edificio Protegido para usos Dotacionales, como Equipamiento Privado, con una Edificación independiente, situada al fondo de la parcela, para hacer viable las determinaciones previstas en el MNZ AD CH-9.
40	P- parcial	P- Parcial	Se mantiene su Protección Parcial pero se posibilita la ampliación del Edificio Protegido para usos Dotacionales, como Equipamiento Publico, con una Edificación independiente, situada al sur de la parcela, la cual será sometida a Estudio De detalle y Propuesta Arquitectónica que deberá autorizar la Consejería de Cultura.
70	I, Integral	P, Parcial	Se modifica la protección, de integral a parcial, y se posibilita la conexión con el nuevo edificio con destino al mismo uso de equipamiento privado situado en las parcelas colindantes. Todo ello para poder ejecutar las determinaciones previstas en el APE CH2
71	I; Integral	I; Integral	Se corrige la delimitación de la parcela protegida para hacerla coincidir con la realidad. Se subsana así el error padecido por haber utilizado como base la catastral, que no representa correctamente la parcela de la Iglesia.
104	P-Parcial	A-Ambiental	Se modifica la protección de parcial a ambiental, protegiendo la fachada que queda en pie, sin posibilidad de demolición de la misma, posibilitando la ampliación en altura (por otro lado ya permitida al inmueble), y la conexión con el edificio y la parcela posterior colindantes, siempre con una Solución Arquitectónica que garantice una conexión bien proporcionada con el resto de las edificaciones proyectadas en la Unidad MNZ CH 12, conforme a las determinaciones particulares expuestas en dicha Unidad.
155	P-Parcial	P-Parcial	Se mantiene la Protección Parcial posibilitando la ampliación en la parte trasera del inmueble, desplazando la galería y la conexión con el edificio y la parcela posterior colindantes, siempre con una Solución Arquitectónica que garantice una conexión bien proporcionada con el resto de las edificaciones proyectadas en la Unidad MNZ CH 12, conforme a las determinaciones particulares expuestas en dicha Unidad.
193	P-Parcial	P-Parcial	Se considera que el Nivel de Protección Parcial resulta compatible con la construcción de una nueva Edificación Auxiliar en la zona del Jardín situada en la parte posterior de la Edificación Principal, y también con las condiciones de la Parcela y las Tipologías Tradicionales que se emplean en la zona para hacer construcciones semejantes. La Edificación Auxiliar propuesta dejará entre ella y la Edificación Principal un Espacio Libre a modo de Patio ajardinado y a la vez actuara mediante un paso adintelado como espacio de tránsito cubierto hacia el resto del Jardín, de conformidad con lo señalado en la ficha de la MNZ CH-10.

Nº de ficha	Protección actual	Protección propuesta	Alteración y su justificación
212	I, Integral	I, Integral	Se mantiene su protección pero se restringe a la parcela resultante de la reparcelación del ámbito APR C-6, del PGO, en la que resulta incluido el edificio. Así se posibilitará la ejecución del planeamiento en el referido ámbito, para poder materializar las determinaciones del PGO vigente y del Convenio suscrito.
282	P, Parcial	P, Parcial	Mantiene su protección, pero se restringe su ámbito a la parcela que alberga el edificio tras la licencia de segregación otorgada. Se libera de la protección la porción de parcela vacante, con frente a la calle de Los Alas, para facultar la ejecución del APE CH-2
370	A, Ambiental	A, Ambiental	Mantiene la protección ambiental. Se explicita que únicamente se conservará la fachada a la calle de Las Alas, pero permitiendo su ampliación en altura, adoptando las pertinentes cautelas. Así se facilita la ejecución del APE CH-4.
371	A, Ambiental	Descatalogada	Se descataloga para favorecer la ejecución del APE CH-3. Su estado de ruina y su escaso valor arquitectónico no compensan su mantenimiento y rehabilitación.
372	P, Parcial	Descatalogada	El edificio original ha sido demolido. Su estado de ruina previa a la demolición y su escaso valor arquitectónico no compensan su reconstrucción. Para favorecer la ejecución del APE CH-2 se permitirá la construcción de un nuevo edificio en el que se deberá procurar una solución de fachada a la calle Los Alas que contenga una galería de carpintería volada, como elemento característico del antiguo.
373	P- Parcial	P-Ambiental	Se modifica la Protección Parcial inicialmente prevista por la Ambiental para adecuar Arquitectónicamente las Construcciones que tienen fachada a la calle de Las Alas, pero siempre con una Solución Arquitectónica que garantice una conexión bien proporcionada con el resto de las edificaciones proyectadas en la Unidad APE CH-3.
374	P- Parcial	P-Parcial	Se mantiene la Protección Parcial permitiendo la ampliación en altura en la parte posterior, de conformidad con la ficha con el fin de adecuar Arquitectónicamente las Construcciones que tienen fachada a la calle de Las Alas, pero siempre con una Solución Arquitectónica que garantice una conexión bien proporcionada con el resto de las edificaciones proyectadas en la Unidad APE CH-3, conforme a las determinaciones particulares expuestas en dicha Unidad.
377	P- Parcial	P- Parcial	Se mantiene Protección Parcial incorporando en la ficha la posibilidad de adecuar Arquitectónicamente las Construcciones que tienen fachada a la calle Los Alfolíes. La actuación pretende recuperar la ocupación que hizo el Caserío Tradicional y la importancia de la imagen de la calle de Los Alfolíes como vía de entrada al Recinto del Avilés Medieval. Se posibilita la ampliación de la Edificación en el interior de la Parcela, pero siempre con una Solución Arquitectónica que controle su impacto en el Espacio Libre Público que se va a crear en el Entorno de la iglesia de San Francisco y Capilla de Los Alas. La intervención respetará igualmente la intención programada por la APE CH-1 para Recuperar La Muralla y el Recinto Amurallado Interior.
393	P, Parcial	P, Parcial	Mantiene su protección parcial pero se posibilita la ampliación dentro de la parcela, para facultar la ejecución de las determinaciones previstas en el APR C-4 del PGO.
405	P, Parcial	P, Parcial	Mantiene su protección parcial pero reordenando la posible ampliación de la Edificación Protegida para conseguir varios fines señalados en la ficha MNZ AD CH-11y así facultar la ejecución de las determinaciones previstas.



Nº de ficha	Protección actual	Protección propuesta	Alteración y su justificación
446	P- Parcial	P- Parcial	Se Mantiene su Protección Parcial pero reordenando la posible ampliación de la Edificación Protegida para conseguir varios fines. Los fines propuestos son: Mejorar las Condiciones en que puede ser Rehabilitada la Edificación Protegida, Recuperar el Valor Natural del Jardín y su imagen Urbana y cerrar con la ampliación propuesta (una construcción acristalada, situada al fondo de la parcela, con una solución arquitectónica que reinterprete las Galerías Tradicionales) la vista abierta actualmente hacia el Patio de Manzana.

Las nuevas fichas modificadas se incluyen en este documento como Anexo

### 1.2.5 Relación con el Planeamiento

El Plan General de Ordenación vigente regula, en el Suelo Urbano Consolidado, la nueva edificación y las correspondientes obras e intervenciones supeditadas al simple trámite de obtención de licencia y, en Suelo Urbano No Consolidado, además, la previa ejecución del planeamiento, mediante el desarrollo de las Unidades de Actuación definidas en el propio Plan General. La protección del Patrimonio edificado municipal, en su mayor parte, ubicado en el Suelo Urbano Consolidado, queda a expensas de la aplicación del Régimen de Protección, que para los distintos tipos, clases y categorías de bienes se incluyen en el Plan de Protección y Catálogo Urbanístico 2006.

El ámbito del Plan Especial de Mejora y Reforma forma parte del ámbito de los Planes, General de Ordenación y Especial de Protección.

#### Relación con el Plan General

El Plan de Mejora y Reforma ofrece gran similitud con el Plan General vigente en la medida en que ambos recogen una parte importante del modelo de ordenación, desarrollo y gestión del anterior Plan General, que ha estado vigente casi 20 años.

El Plan General vigente establece una estrategia clara en la que la utilidad y el corto plazo se funden con la gran ambición y el largo plazo en un único objetivo.

El Plan de Mejora y Reforma tiene similar finalidad que el Plan General de Ordenación, pero con el ámbito de aplicación reducido a sólo una clase de Suelo, el Suelo Urbano, de las tres delimitadas por el Plan General: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable. Pero, además, dentro del Suelo Urbano, tiene aplicación en una parte menor, en superficie pero no en interés, constituida por el Casco o Centro Histórico de la Ciudad. Como consecuencia, la normativa urbanística del Plan de Mejora y Reforma ofrece una fuerte relación homotética con la normativa urbanística del Plan General en el ámbito común del Suelo Urbano, y en consecuencia, del Casco Histórico.

El Plan de Mejora y Reforma polariza su finalidad más específica, la reordenación, mejora y reforma urbana, en el Suelo Urbano No Consolidado y también en una parte del Suelo Urbano Consolidado, aprovechando al máximo las nuevas oportunidades de trazar arquitectura urbana y las capacidades instrumentales para realizarla. Es en este ámbito donde recoge un grado más de detalle para dar regulación específica a las ordenaciones pormenorizadas sobre las correspondientes Unidades de Actuación, en el nuevo Suelo Urbano No Consolidado, y con las Modificaciones de la Normativa Zonal, en algunos casos con Actuación de Dotaciones, en el Suelo Urbano Consolidado, en ámbitos siempre incluidos en los límites establecidos por el Plan Especial.

Por otro lado, se traslada toda la información contenida en el Plan General y sus remisiones, integrándose en un único documento para el ámbito del Plan Especial.

### Relación con el Plan Especial de Protección

La finalidad del presente Plan Especial de Mejora y Reforma es totalmente diferente, pero complementaria de la del Plan Especial de Protección ya aprobado en 2006. Este, a su vez, ha sido sustancialmente recogido por el Plan General, concretamente en la parte de la Normativa Urbanística de Protección del Patrimonio Histórico y Natural. Recuperan así la complementariedad de origen en que los dos formaban un único Plan Especial con dos finalidades distintas.

### Relación con el Plan Especial del APR C-1, C-2 y C-3 de la Nueva Centralidad

Avilés cuenta con recursos excepcionales: la Ría, el Puerto, los terrenos de la antigua siderurgia. En estos terrenos debe desarrollarse el área central de Avilés, integrando la Ría y el Casco Histórico, y la Isla de la Innovación.

Un Proyecto de Ciudad en conjunto que no se detenga en los problemas heredados sino que aproveche las oportunidades cara al futuro y a escala regional, comarcal, municipal de su Centro Histórico y funcional. El presente Plan Especial de Mejora y Reforma recoge la estrategia del Plan General, la reformula y la adapta a la escala y naturaleza del Casco Histórico como parte cualitativamente principal en la Nueva Centralidad.

La ordenación de las nuevas áreas que integrarán la Nueva Centralidad, en la margen derecha de la Ría, será tarea del Plan Especial de la Nueva Centralidad.

Este plan deberá resolver la accesibilidad mutua entre el casco histórico y la Nueva Centralidad. Y, deberá resolverla, tanto peatonalmente, como en sus accesos rodados.

Igualmente importante será el tratamiento que otorgue al nuevo boulevard, según su definición en el Master Plan de la Isla de la Innovación, que discurre por el borde Este del Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico y por el linde Oeste de la Nueva Centralidad y que a modo de cremallera deberá participar activamente de la efectiva unión entre Casco Histórico y Nueva Centralidad.

Por otra parte, el Plan Especial de la Nueva Centralidad deberá ser receptor de las soluciones que alcancen, entre el Ministerio de Fomento y el Principado de Asturias, para la integración de la barrera ferroviaria y los nuevos accesos al Puerto por la Ronda Norte, fundamentalmente en la medida que suponga la eliminación de la barrera existente entre la ciudad histórica y la definida Nueva Centralidad.

### 1.2.6 Justificación de las nuevas ordenaciones propuestas y conexiones funcionales

La justificación de las nuevas ordenaciones propuestas, con la definición de sus objetivos y la descripción de las intervenciones definidas en cada una de ellas, se contiene de forma pormenorizada en cada una de las fichas correspondientes de las denominadas Áreas de Planeamiento Específico del Casco Histórico (**APE CH-1, APE CH-2, APE CH-3, APE CH-4, APE CH-5 y APE CH6**), y también en las Modificaciones de la Normativa Zonal (**MNZ CH-7, MNZ AD CH-8, MNZ AD CH-9, MNZ CH-10, MNZ AD CH-11 y MNZ CH 12**), que en algunos casos incorpora la Actuación de Dotación, también situadas en el ámbito del Casco Histórico. (Veáse: Documento nº 5 Fichas Áreas de Planeamiento Específico)

### 1.2.7 Justificación de la adecuada conexión de los sistemas generales y locales ordenados a los sistemas generales existentes.

El ámbito delimitado como Casco Histórico se caracteriza por la cantidad y calidad de sus dotaciones.

En primer lugar, el sistema de zonas verdes, se encuentra protagonizado, tanto en emplazamiento como en tamaño, por el sistema general del Parque de Ferrera, que cuenta con una superficie superior al 10% del ámbito global del Casco Histórico delimitado. A éste, le acompañan otros de menor dimensión pero de elevado valor histórico y cultural, como el Parque del Muelle, y el de Las Meanas, ambos sobre terrenos de marisma en el denominado eje del Tuluergo; o el Parque del Carbayedo y los vestigios de la antigua alameda paralela a la calle de El Muelle. Otros parques más recientes, pero en situación no menos céntrica y estratégica, son los de la calle Cabruñana o el que se ubica al norte del barrio de Sabugo, con frente a la calle Luz Casanova.

El Casco Histórico de Avilés dispone de una cantidad importante de edificios institucionales y muchos de ellos protegidos, destinados tanto a sistemas generales como locales de equipamiento públicos. Y en toda su gama de categorías: educativos, sanitarios, asistenciales, culturales, deportivos, administrativos. Una proporción importante se localiza en emplazamientos privilegiados como puede ser en el interior o en el borde del recinto amurallado o en la periferia del Parque de Ferrera.

Respecto a la vialidad, una parte importante de sus calles, las que concentran mayor número de edificios protegidos y las de mayor interés, las de mayor riqueza patrimonial y cultural son peatonales. Así se han peatonalizado la totalidad de las calles del interior del recinto amurallado, la totalidad de las calles del tradicional barrio de Sabugo, los caminos históricos de la calle de Galiana y de Rivero.

Por otra parte, el ámbito del presente Plan Especial, por su linde Este, es colindante con la Ría, en la que se desarrollan actividades portuarias. Sin embargo la relación histórica entre Casco Histórico y Ría se encuentra en la actualidad mermada o dificultada por la interposición de las barreras que representan el ferrocarril y la Carretera Nacional N-633, de acceso al Puerto.

Estas mismas barreras dificultan la relación entre el casco histórico y la emergente Centralidad que se constituirá en torno al Centro Cultural Internacional Oscar Niemeyer y que se concretará en el mencionado Plan Especial de la Nueva Centralidad actualmente en fase de redacción.

No corresponde a este Plan Especial de Mejora y Reforma solucionar la integración de la barrera ferroviaria ni los nuevos accesos al Puerto, ni la accesibilidad a la Nueva Centralidad. Sin embargo, todos estos problemas han iniciado su estudio:

- la integración de la barrera ferroviaria se encuentra, en fase de estudio, por parte del Ministerio de Fomento
- los Nuevos accesos al Puerto, a través de lo que se ha dado a conocer como la Ronda Norte.
- por último, el análisis y solución de la accesibilidad a la Nueva Centralidad es mandato del Plan General vigente para el Plan Especial de la Nueva Centralidad.

La limitación de aparcamientos en la vía pública de las áreas peatonales y la carencia de sótanos con destino a garajes de los edificios históricos provocan que la dotación de plazas de aparcamiento existente en el casco histórico resulte insuficiente. Las existentes sobre la vía pública se encuentran, en la actualidad reguladas por la ORA. Y los aparcamientos subterráneos públicos existentes en la actualidad, se localizan en la Plaza de España, en el del Centro Comercial el Atrio, y en La Exposición.

La totalidad de dotaciones ordenadas en el presente Plan Especial, incluidas en las Áreas de Planeamiento Específico y en las Modificaciones de la Normativa Zonal, en algunos casos con Actuación de Dotación, tienen la consideración de sistemas locales. Se trata, en general, de dotaciones de pequeña entidad superficial, pero, individualmente y en su conjunto se han delimitado, procurando que mantengan y eleven la calidad de las dotaciones actuales, con los siguientes criterios:

- Se han seguido localizando las dotaciones en emplazamientos de elevada calidad ambiental e histórica, en el entorno de la Muralla y en el perímetro del Parque de Ferrera.
- Se ha incrementado la accesibilidad del Parque de Ferrera.
- El área con mayor concentración de unidades de actuación, el eje de los Alas, es la que contiene la mayor superficie destinada a dotaciones.

A continuación se describen y justifican las dotaciones incluidas en estas áreas:

#### Sistemas Locales: Equipamientos públicos.

En las modificaciones y nuevas ordenaciones propuestas por el **PEMRICH**, a través de su definición en distintas Áreas de Planeamiento Específico - APE CH y Modificaciones de la Normativa Zonal – MNZ CH, en algunos casos con Actuación de Dotación – MNZ AD CH, se han previsto una serie de Equipamientos de los que de forma simplificada destacamos los siguientes:

- En el exterior del ámbito de la APE CH-1, se ha previsto una intervención que creará un Espacio Libre Público - EL con la finalidad de recuperar (hasta donde metodológica, constructiva y arquitectónicamente sea posible) el Trazado Histórico de La MURALLA.

En una de estas parcelas se prevé además la Intervención sobre el solar de uno de los Edificios existentes para configurar un equipamiento público que adecue su realidad arquitectónica a la presencia inmediata al mismo de La Capilla de Los Alas, y poder así transformarlo en un elemento de comunicación peatonal, edificado en mayor o menor medida, entre la calle de La Muralla y el espacio Interior del APE CH-1.

El Espacio Interior de la APE CH-1 tiene una relevancia monumental importante porque es el Entorno asociado a la iglesia de San Francisco y a la Capilla de Los Alas, y además de acuerdo con el resultado programado por la APE CH-1 supondrá la recuperación, al menos histórica, de la Memoria de lo que debió ser una parte muy relevante del interior del Recinto Medieval de la Ciudad de Avilés.

- El resto del Equipamiento se sitúa en la APE CH-3 en una parcela colindante al edificio de servicios administrativos del Principado de Asturias que se considera va a ser necesario para una posible ampliación en el futuro de estas dependencias.

### Espacios Libres

La superficie total de Espacios Libres EL que se delimita alcanza los 3.483,69 m<sup>2</sup>. El conjunto de los mismos tiene como denominador común o como hilo argumental predominante poder recuperar la traza de la muralla medieval.

El creado en el interior de la Unidad de Actuación APE CH-1, pretende dignificar el entorno de la Capilla de Los Alas, el ábside de la Iglesia de San Francisco recientemente descubierto tras la demolición del antiguo convento, y favorecer, cuando se materialicen las determinaciones de la APE CH-1, la Recuperación Material de la Trazo de La MURALLA en la zona correspondiente al interior de lo que fue el Recinto Medieval.

El de mayor superficie se localiza en el corazón del conjunto de propuestas de la calle de los Alas, en el Área de Planeamiento Específico, APE CH-3; por tanto, también al interior del recinto amurallado, al que incorporara una porción importante de la traza de la Muralla. Este Espacio podrá ser atravesado en un recorrido continuo desde la calle del Muelle hasta la calle de Los Alas y Jovellanos, y creará al mismo tiempo un Espacio Libre asociado al Equipamiento ya citado que supondrá un indudable aliciente para fomentar la Actividad Ciudadana en esta zona especialmente valiosa del Casco Histórico.

Bajo rasante albergará el mayor aparcamiento de los propuestos en el presente Plan Especial, que servirá para paliar la escasez de dotación de aparcamientos de éste ámbito.

Este Espacio Libre también tendrá continuidad hacia el sur, hacia la calle Jovellanos que lo pondrá en comunicación con la plaza de José Martí que se abre, a su vez, hacia el sur, extendiendo el Espacio Libre en paralelo a la traza de la Muralla.

El espacio libre que resulte de la demolición de las edificaciones adosadas a la muralla por su parte externa, será objeto de una intervención específica, mediante el proyecto de reordenación urbana que contemple la recuperación de los lienzos y de los vestigios que sean de interés arqueológico. Este espacio, en colindancia con el Parque del Muelle, recientemente incluido en el Inventario de Patrimonio Cultural de Asturias (BOPA num. 38, de 16 de febrero de 2016), hará oportuno un estudio de la urbanización de este Parque y su entorno, coordinando el tratamiento del nuevo paseo intramuros, tras la capilla de Los Alas, del espacio extramuros, del propio parque y sus espacios colindantes hasta llegar al Barrio de Sabugo, mejorando la urbanización no solo de los nuevos espacios públicos sino también de los existentes.

Finalmente, se ha delimitado como Servidumbre de Paso y Espacio Libre una estrecha franja de terreno, a la altura del número 22 de la calle del Rivero, que se destinará a crear un nuevo acceso al Parque de Ferrera a través del jardín Francés, que se conectará con un pequeño tramo de parque que es ya de titularidad pública.

### Viario y aparcamientos subterráneos

Este Plan de Mejora prevé la obtención de pequeñas porciones de viario que sirvan para regularizar las alineaciones de algunas calles y mejorar algunos estrechamientos y salientes; a saber:

En el APE CH-2, se obtiene una pequeña porción de viario de 26 m<sup>2</sup>, que supondrá un reajuste de alineación a la calle de Los Alas en el tramo comprendido por el edificio que ocupaba el nº 23, ahora demolido, retirándose levemente hasta la alineación de los edificios colindantes, aumentando en la misma proporción la sección del viario actual, lo que permitirá una mayor visibilidad de la torre de la Casona de Carlos Lobo

En el APE CH-4, se obtiene una pequeña porción de viario de 44,50 m<sup>2</sup>, que supondrá un reajuste de alineación, aumentando la sección del viario sobre terrenos que ahora son de titularidad privada, y manteniendo como “hitos” en la mediana los paños de cierres de mampostería de interés.

En el APE CH-6, se corrige la alineación, ampliando el viario para mejorar el estrechamiento que se produce por el martillo de edificación preexistente en este tramo.

En las MNZ CH-10 y MNZ CH-11, se realizan pequeños ajustes para regularizar las alineaciones actuales, ajustándolas a la prolongación de las edificaciones colindantes, creándose una traza continua y sin resaltes sobre los espacios de circulación peatonal en estos tramos.

En cuanto a los aparcamientos subterráneos se propone el ya citado en el ámbito de la APE CH-3, entre las calles de Los Alas y Jovellanos que estará en parte situado bajo el espacio libre público con el fin de mancomunarse y que tenga un único acceso.

### Sistemas Locales: Equipamientos privados: “Los siete enanitos”

En el año 2006 el edificio denominado “Los 7 enanitos” fue catalogado con nivel de interés parcial y calificado como equipamiento público, sistema local, teniendo en cuenta el especial interés que la edificación genera sobre la ciudadanía y el interés de que el edificio como sistema local diese un servicio a la ciudadanía de la zona centro de Avilés. Es por esto que el edificio se considera que reúne los requisitos indicado en el art. 10.2.b) del ROTU para ser considerado sistema local dotación urbanística.

Su cambio de equipamiento público a privado 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 sacados a subasta 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.

### 1.2.8 Justificación de que los sistemas generales cubren las necesidades de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y de otras energías, etc. que genera la nueva ordenación.

Las calles a las que dan frente las nuevas actuaciones se encuentran recientemente urbanizadas. La nueva urbanización no se ha limitado a renovar pavimentos, además, los viales están dotados de todos los servicios exigibles legalmente, que han sido sustituidos, dimensionándolos no sólo para las demandas de lo construido, también para dar servicio, con holgura, a los terrenos vacantes de edificación.

Las nuevas ordenaciones son de pequeña entidad. En ellas se producen leves incrementos de edificabilidad respecto al planeamiento vigente. Consecuentemente, las nuevas demandas serán soportadas por los servicios existentes, sin necesidad de refuerzo ni de nuevos establecimientos.

Así ha sido confirmado por los servicios técnicos municipales.

Respecto a la red de abastecimiento de agua, al tratarse de edificios de altura moderada, no se plantea ningún problema de falta de presión en las cotas altas.

El incremento de nueva superficie pavimentada que sería el que generaría mayores demandas en la red de saneamiento, resulta prácticamente despreciable. Por tanto, al no existir incrementos apreciables en los caudales de recogida de aguas pluviales y al ser muy pequeños los nuevos caudales de vertido generados por los nuevos usos, la red existente de saneamiento resulta suficiente.

### 1.2.9 Características de superficies, reservas, estándares, edificabilidades y demás aspectos relevantes.

#### Cuadros resumen de datos numéricos

1. CATEGORÍAS DE SUELO URBANO		
1.1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
Delimitado por el PGO vigente		
Ámbito	Denominación	Superficie
APE C-3	LOS CHAPLIN	5.077,65
APE C-5	PALACIO VALDÉS-LIBERTAD	4.500,00
APE C-6 (p)	AVDA. DE CERVANTES	2.913,02
APE C-8 (p)	C/ LA MAGDALENA	415,03
APR C-6	JOSÉ MANUEL PEDREGAL	12.070,00
		<b>24.975,70</b>
Delimitado por el Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico		
Ámbito	Denominación	Superficie
APE CH-1	LA MURALLA	1.101,06
APE CH-2	CASA-PALACIO DE CARLOS LOBO	1.327,57
APE CH-3	LOS ALAS	4.320,77
APE CH-4	PLAZA. JOSÉ MARTÍ	880,21
APE CH-5	RIVERO-Parque FERRERA	278,71
APE CH-6	MARCOS DEL TORNIELLO	573,00
		<b>8.481,32</b>
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		<b>33.457,02</b>



1.2. SUELO URBANO CONSOLIDADO		
Ámbito	Denominación	Superficie
MNZ CH-7	Parque FERRERA	49,90
MNZ AD CH-8	RIVERO-LIBERTAD	746,83
MNZ AD CH-9	PALACIO VALDÉS	840,19
MNZ CH-10	GALIANA	757,63
MNZ AD CH-11	RIVERO-CERVANTES	466,11
MNZ CH-12	EMILE ROBIN-TELARES	1.502,00
		<b>4.362,66</b>
Resto del ámbito de suelo urbano consolidado		<b>787.876,34</b>
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO		<b>792.239,00</b>
TOTAL SUELO URBANO		<b>825.696,00</b>

## 2. EDIFICABILIDAD MEDIA

	Superficie	Edificabilidad	Edificabilidad media
Suelo Urbano Consolidado	792.239,00	1.076.364,68	1,36
Suelo Urbano No Consolidado	33.457,02	70.034,33,57	2,09
<b>Total Suelo Urbano Casco Histórico</b>	<b>825.696,00</b>	<b>1.146.399,01</b>	<b>1,37</b>

## 3. SUPERFICIE POR POLÍGONOS

POLÍGONO	Superficie (*)
1. SABUGO	197.689
2. LA VILLA	449.873
3. BUENAVISTA	15.600
4. LA MAGDALENA	65.853
5. VERSALLES	14.429
6. EL QUIRINAL	72.830
18. EL MUELLE	9.422
<b>TOTAL</b>	<b>825.696</b>

(\*) Las superficies expresadas no representan la superficie completa de los Polígonos, corresponde a la parte de los mismos incluida en el Casco Histórico

<b>4. DOTACIONES PUBLICAS</b>			
	Superficie en Suelo Urbano Consolidado	Superficie en Suelo Urbano No Consolidado	Total superficie
VIARIO	202.416,00	4.460,00	206.876,00
EQUIPAMIENTO PUBLICO	41.331,00	214,00	41.545,00
ZONAS VERDES	41.192,00	818,00	42.010,00
ESPACIOS LIBRES	50,00	3.404,00	3.454,00
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO	56.465,00		56.465,00
SISITEMA GENERAL DEPORTIVO	21.355,00		21.355,00
SISITEMA GENERAL DE ZONAS VERDES	84.631,00		84.631,00
SISITEMA GENERAL PORTUARIO	4.964,00		4.964,00
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	3.171,00		3.171,00
	455.575	8.896	<b>464.471</b>

#### Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones

El artículo 280 del ROTU, regula la necesidad de incrementar los estándares de dotaciones urbanísticas como consecuencias de los incrementos de los volúmenes edificables.

En concreto, en suelo urbano no consolidado, en el apartado 2.c), se establecen dos posibles opciones:

- 1.º *Indicar las nuevas reservas y cesiones para sistemas locales mediante condiciones concretas que se recogerán en la correspondiente ficha, respetando lo establecido en la letra b) anterior.*
- 2.º *Establecer las nuevas previsiones para sistemas locales por aplicación directa del artículo 177.*

El presente Plan Especial ha optado por la primera de ellas. Es decir, se concretan las reservas y cesiones para los sistemas locales, en cuantía superior a la definida en el artículo 280.2.b):

- b) *En el suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas de suelo para zonas verdes, espacios libres y demás dotaciones públicas cuando se produzca un aumento de edificabilidad residencial superior a 500 metros cuadrados. En tal caso, por cada 500 metros cuadrados de aumento se exigirá una reserva de 100 metros cuadrados de suelo para zonas verdes, espacios libres públicos u otras dotaciones públicas según las necesidades del entorno.*

Por simplificación, se considerará todo el aumento de edificabilidad como residencial. Se justifica en base a las siguientes consideraciones:

- Por una parte, el uso hotelero, en la Normativa del Plan General vigente, aunque se encuadre dentro de los denominados de "Locales abiertos al público", al referirse a él lo hace como "uso residencial de alojamientos temporales".
- Como quiera que el requerimiento legal de mayores dotaciones es para el uso residencial genérico y no el específico de vivienda, preferimos situarnos del lado de la seguridad considerando el uso hotelero como residencial (de alojamiento temporal) y no como terciario.
- Respecto a otros usos de carácter terciario más claros, como el hostelero o el de oficinas, en aquellas unidades de actuación donde son posibles, se produce de manera simultánea con el residencial y no se cuantifica la edificabilidad de cada uno de ellos. Por ello, en este caso, también nos situamos del lado de la seguridad considerándolo todo como residencial.

Las dotaciones mínimas, se justifican para la totalidad del ámbito del Plan Especial, de manera global, y se localizan y recogen, individualmente, sobre cada una de las Unidades de Actuación y Modificaciones de Normativa Zonal, según la cuantía que consta en cada una de sus fichas.

En la siguiente tabla se recogen las edificabilidades y dotaciones, de cada uno de estos ámbitos, así como las totales, propuestas por el presente Plan Especial.

**NUEVA ORDENACIÓN**

	Edificabilidad		E	EL	V	TOTAL DOTACIONE
	Residencial	No residencial				
APE CH-1	702,80	527,21		222,45		222,45
APE CH-2*	4.230,87				26	26,00
APE CH-3	5.535,24		214,46	2.606,17		2.820,63
APE CH-4	1.094,56			425,8	48,33	474,13
APE CH-5	435,45			99,57		99,57
APE CH-6	1.340,62				89,69	89,69
MNZ CH-7				49,9		49,90
MNZ AD CH-8	1.246,50					
MNZ AD CH-9*	600,64					0,00
MNZ CH-10	365,00				15,23	15,23
MNZ AD CH-11	828,74				11,17	11,17
MNZ CH 12	1.560,89					
	<b>17.941,31</b>	<b>527,21</b>	<b>214,46</b>	<b>3.403,89</b>	<b>190,42</b>	<b>3.808,77</b>

*\* Las parcelas calificadas como equipamiento privado, se computa su edificabilidad dentro del residencial, por la posibilidad de que pudieran destinarse a usos equivalentes a residencial a efectos de computo de dotaciones (hoteleros, geriátricos, .....)*

Asimismo, en el siguiente Cuadro, se definen las Edificabilidades y Dotaciones existentes en los mismos ámbitos pero de acuerdo con el Planeamiento vigente - PGO.

**PLANEAMIENTO VIGENTE**

	Edificabilidad		E	EL	V	TOTAL DOTACIONE
	Residencial	No residencial				
APE CH-1	860,00					
APE CH-2	3.347,24					
APE CH-3	3.672,34		1.494,09		248,42	1.742,51
APE CH-4	631,30		264,40		44,50	308,90
APE CH-5	435,45					
APE CH-6	1.482,00					
MNZ CH-7						
MNZ AD CH-8	1.174,00					
MNZ AD CH-9			840,19			840,19
MNZ CH-10	365,00					
MNZ AD CH-11	574,00				30,23	30,23
MNZ CH 12	1.560,89					
	<b>14.102,22</b>		<b>2.598,68</b>		<b>323,15</b>	<b>2.921,83</b>

Por diferencia, obtendremos el aumento de la Edificabilidad, que es considerada como Residencial por los motivos ya expuestos, y que al ser superior a 500 m<sup>2</sup>, "exigirá un incremento de las Reservas de Suelo para Zonas Verdes, Espacios Libres y demás Dotaciones públicas"

**INCREMENTOS**

Edificabilidad		TOTAL DOTACIONES
Residencial	No residencial	
<b>3.839,09</b>	<b>527,21</b>	<b>886,94</b>

La Dotación mínima, según lo previsto en el artículo 280.2.b), para un incremento de 3.136,28 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial, sería de:

$$\text{Incremento mínimo de dotaciones} = \frac{3.839,09 \times 100}{500} = 767,82 \text{ m}^2$$

Por lo que con un INCREMENTO en las DOTACIONES de: **886,94 m<sup>2</sup>**, se da cumplimiento a la exigencia impuesta por el requerimiento legal.

A mayor abundamiento, incluso si se aplicase la fórmula de la dotación mínima sobre el incremento de edificabilidad total (incluida la no residencial): 4.366,30 m<sup>2</sup>, se superaría la mínima de dotaciones resultante, de 873,26m<sup>2</sup>; en 13,68 m<sup>2</sup>.

#### 1.2.10 Justificación de la innecesariedad de la evaluación de impacto ambiental

En el artículo 90 del ROTU se definen los supuestos en los que se hace necesaria la Evaluación de Impacto Ambiental. El presente Plan Especial se desarrolla, íntegramente, sobre suelo clasificado como Suelo Urbano. No se produce ninguna alteración de la clasificación de suelo ni en la estructura urbana.

En definitiva, no se da ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 90 del ROTU, ni por el tipo de instrumento de planeamiento, ni por la naturaleza de las alteraciones contenidas en él.

#### 1.2.11 Justificación del contenido del artículo 195.4 del ROTU

El artículo 195.4 del ROTU establece:

*4. Los Planes Especiales de Reforma Interior que tengan por objeto la realización de actuaciones de renovación urbana no contempladas en el Plan General de Ordenación incorporarán a la Memoria justificativa un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia con el planeamiento general, su incidencia sobre el mismo y la mejora que significa la nueva ordenación urbanística propuesta.*

El presente Plan Especial de Mejora y Reforma Interior, nació junto con el Plan Especial de Protección y Catálogo y ambos se contrataron con posterioridad al vigente Plan General. La vertiente del Plan Especial de Protección se aprobó simultáneamente con el Plan General, acordándose posponer la aprobación del Plan Especial de Mejora y Reforma Interior. El Plan Especial de Protección y Catálogo previó la necesidad y las características del Plan Especial de Mejora y Reforma Interior. Sin embargo, el Plan General no contempló, expresamente, la realización de actuaciones de renovación urbana.

Por tanto, nos encontramos ante el supuesto previsto en el artículo 195.4 del ROTU. Sin embargo, su necesidad y conveniencia consideramos que resulta sobradamente justificada en base a las siguientes consideraciones:

- Desde el punto de vista urbanístico, resulta evidente que, en buena parte de los casos, nos encontramos ante porciones de ciudad pendientes de rematar. En ellos, el planeamiento vigente, no ha resultado respuesta adecuada para el desarrollo de estos ámbitos. Esta apreciación es plenamente aplicable a todo el eje de Los Alas, que, a pesar de su emplazamiento central y estratégico, se encuentra plagada de construcciones precarias y en pésimo estado de conservación. Una nueva ordenación en detalle, con ligeros incrementos de edificabilidad, en entornos de interés y apetecibles, puede ser un adecuado incentivo para el desarrollo de estas actuaciones.
- Desde el punto de vista patrimonial y cultural, el presente Plan Especial, supone la puesta en valor de numerosos elementos, entre ellos:
  - Alguno tan notable para la historia de la ciudad como la muralla medieval. En torno a ella se delimita una secuencia de espacios libres, que, en caso de aflorar la muralla, podrá disfrutarse desde ellos. También se reserva, en su entorno, suelo para el desarrollo de dotaciones culturales y relacionadas con la muralla o de otra naturaleza.

- . Edificios protegidos que se rehabilitarán.
- . Por último, se elevará la calidad ambiental del entorno de edificios de gran interés y la del conjunto. Se demolerán edificaciones de carácter precario, en algunas ocasiones adosadas a edificios de gran valor o perturbando sus visuales. Identificándolas para que la acción sea sometida al dictamen del Servicio de Patrimonio de la Consejería de Cultura

En resumen, los nuevos ámbitos ordenados en detalle, se integran adecuadamente en el resto de la ciudad contribuyendo a elevar la calidad ambiental de los entornos inmediatos en los que se insertan y la global del conjunto histórico.

## 1.2.12 Memoria de gestión

### Delimitación de Unidades de Actuación (APE CH) y Modificaciones de la Normativa Zonal (MNZ CH y MNZ AD CH)

El Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico delimita varias Unidades de Actuación como Áreas de Planeamiento Específico del Casco Histórico (APE CH-1, APE CH-2, APE CH-3, APE CH-4, APE CH-5 y APE CH-6) y a su vez varias Modificaciones de la Normativa Zonal en algunos casos de Actuación con Dotación (MNZ CH-7, MNZ AD CH-8, MNZ AD CH-9, MNZ CH-10, MNZ AD CH-11 y MNZ CH 12). Se hereda así la terminología del Plan General, para aquellas Unidades de Actuación y Modificaciones de la Normativa Zonal que, al igual que en el PGO, contienen ordenación detallada.

Solamente una de las Unidades de Actuación es discontinua, al amparo de lo previsto en los artículos 150 1 y 2 del TROTU y 357.1 y 2 del ROTU. Se trata de la Unidad de Actuación del APE CH-3, denominada Los Alas. Se delimita así para hacer posible, o más justa, la distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Es decir, de esta manera se permite que parcelas incluidas en ámbitos exclusivamente dotacionales puedan satisfacer sus beneficios en Unidades de Actuación con aprovechamientos lucrativos. Igualmente, este mecanismo faculta liberar unidades de actuación de algunas cargas, para que no resulten excesivas, exportándolas a otras Unidades con mayores beneficios urbanísticos, o aprovechamiento lucrativos.

En el caso de las edificaciones afectadas por la ordenación y para las que está prevista su demolición y en caso de que por razones de oportunidad fuese necesario el desalojo de los ocupantes legales, se estará al procedimiento previsto en el art. 373 del (ROTU) y art. 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El resto de Unidades de Actuación, APE CH-1 - La Muralla, APE CH-2 – Casa Palacio Carlos Lobo, APE CH-4 –Plaza José Martí, APE CH-5 – RIVERO-Parque FERRERA y APE CH-6 Marcos del Torriello, son continuas.

No obstante, resulta imprescindible dejar constancia que la gestión urbanística de las demás intervenciones programadas en el PEMRICH, se han convertido en Modificaciones de la Normativa Zonal – MNZ y MNZ AD, y se han identificado de acuerdo con la siguiente designación:

- MNZ CH-7 – Parque FERRERA,
- MNZ AD CH-8 – RIVERO-Libertad,
- MNZ AD CH-9 – Palacio Valdés,
- MNZ CH-10 – GALIANA,
- MNZ AD CH-11 – RIVERO-Cervantes.
- MNZ CH-12 – EMILE ROBIN

### Sistemas de actuación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 154 del TROTU y 365 del ROTU, la elección del sistema de actuación es competencia del Ayuntamiento y se llevará a cabo con la aprobación del presente Plan Especial.

Teniendo en cuenta la titularidad de las parcelas, con carácter general, se deja la ejecución del planeamiento a la iniciativa privada. Así, se opta por el sistema de actuación por Compensación para la ejecución de la mayor parte de las Unidades de Actuación.

Dicho sistema se regula en los artículo 171 y siguientes del TROTU y 420 y siguientes del ROTU. En este caso, se iniciará la ejecución del planeamiento mediante la presentación de un Proyecto de Actuación, suscrito por un conjunto de propietarios que representen más del 50% del suelo incluido en la Unidad de Actuación. En el caso de la APE CH-3 que es una Unidad de Actuación discontinua, tendrá especial relevancia lo dispuesto en los artículo 172.3 del TROTU y 426 del ROTU, que establece que *“Para el cómputo de dicha mayoría se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior al polígono o Unidad de Actuación cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta.”*

El plazo para la presentación de los referidos Proyectos de Actuación será de cuatro años.

Se exceptúan de ejecución por el sistema de Compensación la APE CH-3, la APE CH-5 y la APE CH-6.

La APE CH-3, se ejecutará por el sistema de Cooperación por ser de titularidad mayoritariamente pública, con predios del Ayuntamiento, Asociación Benéfica y el Principado de Asturias, y aglutinar un volumen importante de suelos dotacionales y espacios libres que requieren una buena coordinación para realizarse.

En el caso de las APE CH-5 y APE CH-6, su estado actual de degradación y la fragmentación de la propiedad, hace recomendable la impulsión de las mismas por el sistema de Cooperación.

El sistema de Cooperación se regula en los artículos 179 y siguientes del TROTU y 451 y siguientes del ROTU. En este caso, la iniciativa de la actuación será de la Administración actuante, que ejecutará la urbanización con cargo a los propietarios del suelo.

### Porcentaje de aprovechamiento atribuido a los propietarios.

Por tratarse de *“actuaciones de reforma interior”* en algún caso con *“cargas especialmente onerosas relativas a la rehabilitación integral o a la conservación de elementos del inmueble”*, el planeamiento, al amparo de lo previsto en los artículos 119.2 del TROTU y 316.a) del ROTU, atribuye a los propietarios de las APE, el 100% del aprovechamiento.

## 1.2.13 Contenido documental del Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico

El artículo 193 del ROTU, regula la documentación de los Planes Especiales. En su apartado 2, concreta:

2. *El contenido de la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual a la de los Planes Parciales, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con las operaciones de reforma.*



Teniendo en cuenta la naturaleza del presente Plan Especial y de conformidad con lo dispuesto en el referido artículo 193, en relación con el 189, la documentación del presente Plan Especial, está integrada por los siguientes documentos:

1. MEMORIA
  - 1.1 Memoria Informativa
  - 1.2 Memoria Descriptiva y Justificativa.
    - Anexo I: Fichas del Catálogo modificadas
2. PLANOS
  - 2.1. Planos de información
 

I.01.	Situación estructura orgánica en relación con la del PGO	Escala: 1/10.000
I.02.1.2.	Planeamiento vigente: PGO	Escala: 1/2.000
I.02.2.2	Planeamiento vigente: PGO	Escala: 1/2.000
I.03.	Subconjuntos del Plan Especial de Protección	Escala: 1/2.000
I.04.1.2.	Elementos catalogados	Escala: 1/2.000
I.04.2.2.	Elementos catalogados	Escala: 1/2.000
I.05.1.2	Delimitación ámbitos de protección	Escala: 1/2.000
I.05.2.2	Delimitación ámbitos de protección	Escala: 1/2.000
I.06.1.5	Cartografía	Escala: 1/1.000
I.06.2.5	Cartografía	Escala: 1/1.000
I.06.3.5	Cartografía	Escala: 1/1.000
I.06.4.5	Cartografía	Escala: 1/1.000
I.06.5.5	Cartografía	Escala: 1/1.000
I.07.1.5	Catastral	Escala: 1/1.000
I.07.2.5	Catastral	Escala: 1/1.000
I.07.3.5	Catastral	Escala: 1/1.000
I.07.4.5	Catastral	Escala: 1/1.000
I.07.5.5	Catastral	Escala: 1/1.000
I.08.	Zonificación de usos del PGO	Escala: 1/2.000
I.09.1.2	Red de abastecimiento	Escala: 1/2.000
I.09.2.2	Red de abastecimiento	Escala: 1/2.000
I.10.1.2.	Red de saneamiento	Escala: 1/2.000
I.10.2.2.	Red de saneamiento	Escala: 1/2.000
I.11.1.2.	Redes peatonales, Z.V., dotaciones y aparcamientos	Escala: 1/2.000
I.11.2.2.	Redes peatonales, Z.V., dotaciones y aparcamientos	Escala: 1/2.000
  - 2.2 Planos de ordenación
 

O.01.1.2.	Clasificación: suelo urbano consolidado y no consolidado	Escala: 1/2.000
O.01.2.2.	Clasificación: suelo urbano consolidado y no consolidado	Escala: 1/2.000
O.02.1.2.	Ordenación Áreas de Planeamiento Específico del Casco Histórico	Escala: 1/2.000
O.02.2.2.	Ordenación Áreas de Planeamiento Específico del Casco Histórico	Escala: 1/2.000
O.03.1.5.	Red Viaria. Dotaciones.	Escala: 1/1.000
O.03.2.5.	Red Viaria. Dotaciones.	Escala: 1/1.000
O.03.3.5.	Red Viaria. Dotaciones.	Escala: 1/1.000

O.03.4.5.	Red Viaria. Dotaciones.	Escala: 1/1.000
O.03.5.5.	Red Viaria. Dotaciones.	Escala: 1/1.000
O.04.1.5.	Unidades Homogéneas, Alturas y Áreas de Planeamiento Especifico	Escala: 1/1.000
O.04.2.5.	Unidades Homogéneas, Alturas y Áreas de Planeamiento Especifico	Escala: 1/1.000
O.04.3.5.	Unidades Homogéneas, Alturas y Áreas de Planeamiento Especifico	Escala: 1/1.000
O.04.4.5.	Unidades Homogéneas, Alturas y Áreas de Planeamiento Especifico	Escala: 1/1.000
O.04.5.5.	Unidades Homogéneas, Alturas y Áreas de Planeamiento Especifico	Escala: 1/1.000
O.05.1.5.	Unidades Homogéneas, elementos catalogados y subconjuntos	Escala: 1/1.000
O.05.2.5.	Unidades Homogéneas, elementos catalogados y subconjuntos	Escala: 1/1.000
O.05.3.5.	Unidades Homogéneas, elementos catalogados y subconjuntos	Escala: 1/1.000
O.05.4.5.	Unidades Homogéneas, elementos catalogados y subconjuntos	Escala: 1/1.000
O.05.5.5.	Unidades Homogéneas, elementos catalogados y subconjuntos	Escala: 1/1.000
O.06.	Zonificación de usos	Escala: 1/1.000
O.07.1.2.	Edificios Fuera de Ordenación	Escala: 1/2.000
O.07.2.2.	Edificios Fuera de Ordenación	Escala: 1/2.000
3.	NORMAS URBANÍSTICAS	
4.	ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	
5.	FICHAS DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO EN EL CASCO HISTÓRICO	
6.	LISTADOS DE UNIDADES HOMOGÉNEAS.	
7.	RESUMEN EJECUTIVO.	
-	Plano R.1 – Ámbitos de alteración, ajuste o corrección de la ordenación.	
-	Plano R.2 – Áreas de suspensión de licencias.	