

PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILES

CLAVE

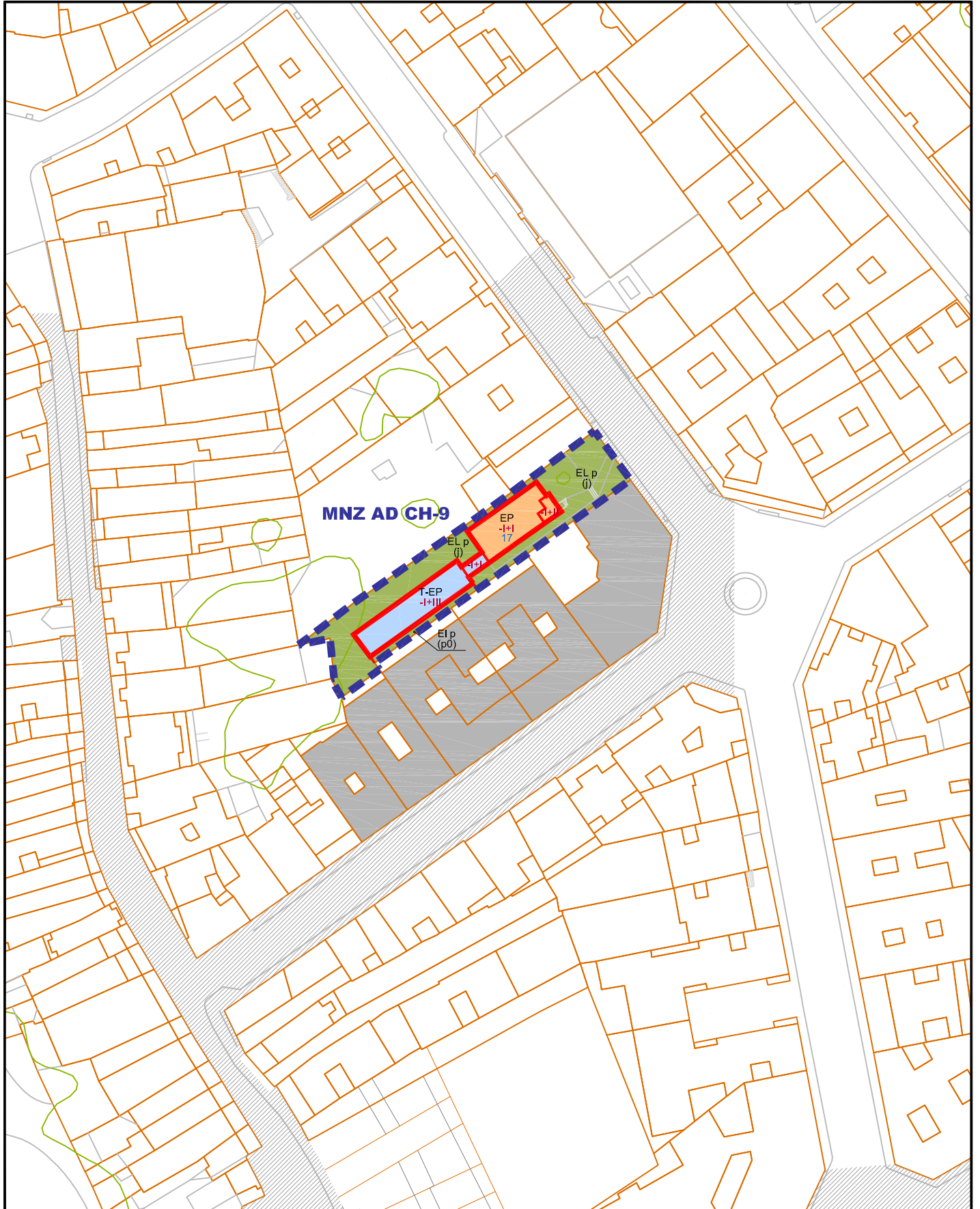
MNZ AD CH-9

TIPO DE ÁMBITO

MODIFICACION NORMATIVA ZONAL - ACTUACIÓN de DOTACIÓN

NOMBRE

PALACIO VALDÉS



**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR
DEL
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS
MODIFICACION NORMATIVA ZONAL**

CLAVE:	MNZ AD-CH-9
TIPO DE ÁMBITO:	MNZ – Modificación Normativa Zonal AD – Actuación de Dotación
NOMBRE:	Palacio Valdés

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. OBJETIVOS DE LA MNZ AD-CH-9: PALACIO VALDÉS

1. Programar el Equipamiento propuesto por el Plan General 2006 de “Los Siete Enanitos”, pero con carácter Privado, con el fin de que una edificación tan reseñable se destine a la prestación de servicios básicos a la comunidad de carácter privado, pero dotando de un carácter público al uso del inmueble, con el fin de permitir el disfrute del mismo por la ciudadanía.
2. Completar dicho Equipamiento con mayores Espacios multiusos, Construidos y Libres, para que pueda ganar en operatividad y viabilidad, así como en rentabilidad social para satisfacer el Interés General de los Ciudadanos.

B. MOTIVACIÓN DEL EQUIPAMIENTO PRIVADO

En el año 2006 el edificio denominado “Los 7 enanitos” fue catalogado con nivel de interés parcial y calificado como SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO. Es por esto que el edificio se considera que reúne los requisitos indicado en el ar. 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 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

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR
DEL
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS
MODIFICACION NORMATIVA ZONAL**

CLAVE:	MNZ AD-CH-9
TIPO DE ÁMBITO:	MNZ – Modificación Normativa Zonal AD – Actuación de Dotación
NOMBRE:	Palacio Valdés

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.

C. DESCRIPCIÓN DE LA MNZ AD CH-9: PALACIO VALDÉS

Se propone como cumplimiento de las determinaciones establecidas por el PGO – 2006 el desarrollo del Equipamiento previsto por el mismo en una parcela estrecha (con frente a la calle Palacio Valdés), y ocupada por una edificación catalogada y dotada de un nivel de Protección PARCIAL, que sin embargo no excluye la posibilidad de que en el fondo de la Parcela se realice una construcción complementaria (del Edificio Protegido) al objeto de garantizar su correcta Funcionalidad, Viabilidad y Sostenibilidad Económica y Rentabilidad Social como Equipamiento.

El interés histórico y arquitectónico de la edificación, y la autoría del mismo, obra del Arquitecto Manuel Del Busto, son argumentos suficientes para justificar su catalogación, y que se le haya concedido un Nivel de Protección PARCIAL, a respetar con las salvedades ya apuntadas, y con el destino que deberá tener como Equipamiento de carácter privado, pero dotando de un carácter público al uso del inmueble, con el fin de permitir el disfrute del mismo por los ciudadanos del entorno en que se ubica.

Con el fin de compensar esa especial consideración de equipamiento privado se permite la ampliación del Edificio Protegido existente con una nueva Edificación que junto con los Espacios Libres circundantes será destinada a Usos Múltiples vinculados al equipamiento principal ubicado en el especial edificio de "Los siete enanitos".

La Edificación objeto de ampliación se situará al fondo de la Parcela, tras el edificio existente, y aprovechará la topografía natural del terreno para hacer posible un uso de la misma bajo la rasante (natural del terreno) y un acceso a su planta baja desde el jardín.

Se sugiere que el Edificio adopte una formalidad en fachada compatible con un ajardinamiento escalonado de la misma, que permitiría resolver su imagen arquitectónica con una composición naturalizada fácilmente integrable (sin impactos) en el emplazamiento.

DOCUMENTO CON ALTERACIONES SUSTANCIALES DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR
DEL
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS
MODIFICACION NORMATIVA ZONAL**

CLAVE: **MNZ AD-CH-9**
TIPO DE ÁMBITO: MNZ – Modificación Normativa Zonal
AD – Actuación de Dotación
NOMBRE: Palacio Valdés

La construcción escalonada de esta nueva Edificación permitirá igualmente poder cumplir las exigencias de retiro, demandadas por las servidumbres de vistas y luces, que se imponen por el edificio colindante con fachada a la calle Libertad y por las debidas igualmente al Patio de Manzana.

No obstante lo anterior, se admiten otras propuestas de ordenación del volumen de la ampliación, mediante la figura previa de Estudio de Detalle, que deberá someterse a informe de la Consejería competente, donde se justifique la idoneidad y coherencia de la misma.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las ya establecidas a todos los efectos en la **DESCRIPCIÓN** realizada para la Intervención propuesta por la MNZ AD-CH-9.

EDIFICIOS A CONSERVAR:

El Edificio incluido en la Ficha nº **17** del Catálogo Urbanístico, dotado de una **Protección PARCIAL**, modificándose la ficha para incorporar la posibilidad de permitir su ampliación que deberá adaptarse a lo aquí señalado.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILES

CLAVE

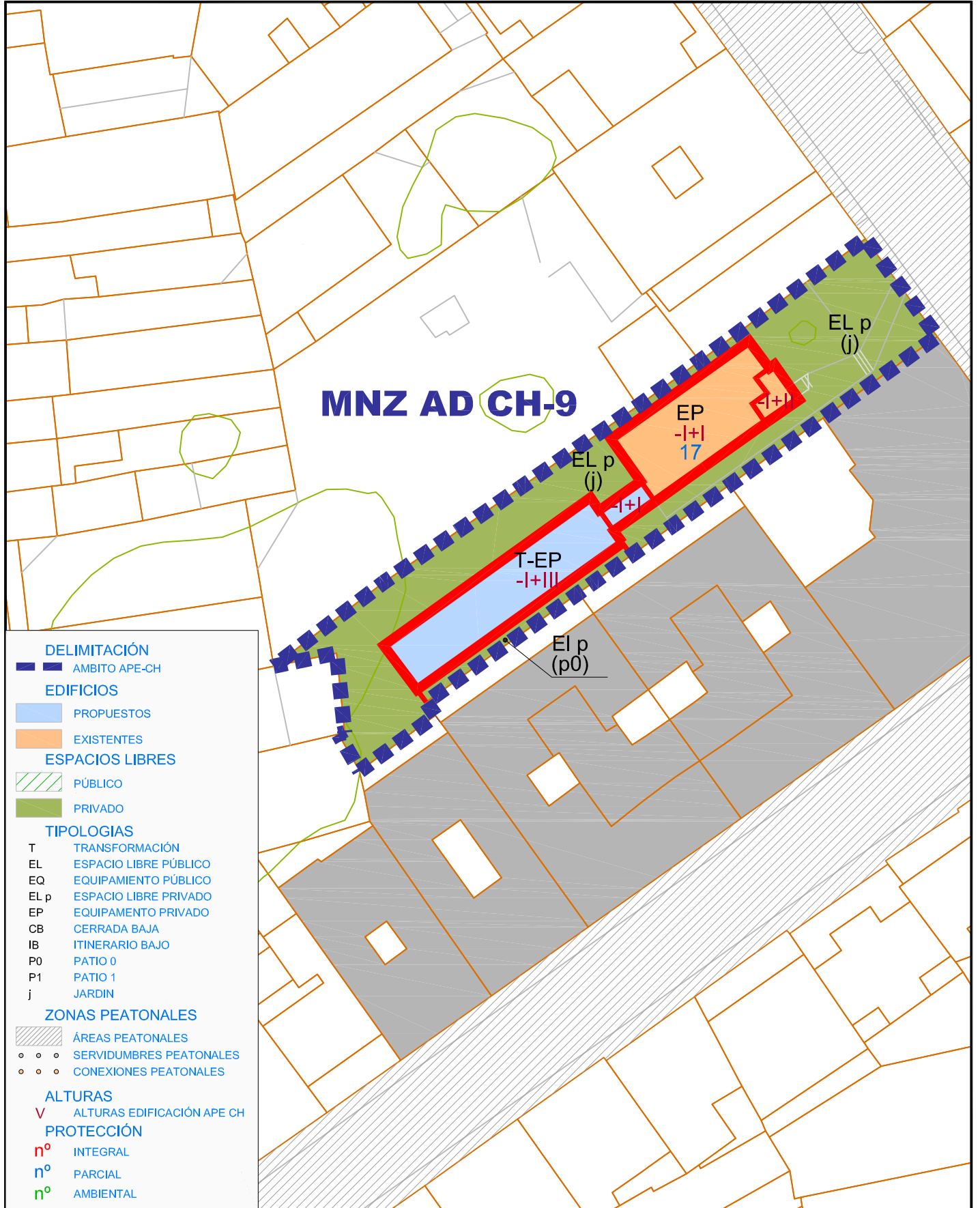
MNZ AD CH-9

TIPO DE ÁMBITO

MODIFICACION NORMATIVA ZONAL - ACTUACIÓN de DOTACIÓN

NOMBRE

PALACIO VALDÉS



DOCUMENTO CON ALTERACIONES SUSTANCIALES DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR
DEL
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS
MODIFICACION NORMATIVA ZONAL**

CLAVE:	MNZ AD-CH-9
TIPO DE ÁMBITO:	MNZ – Modificación Normativa Zonal AD – Actuación de Dotación
NOMBRE:	Palacio Valdés

PARÁMETROS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **SUELO URBANO, CATEGORÍA CONSOLIDADO**

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO **840,19 m²**
- EDIFICABILIDAD BRUTA PROPUESTA **0,71m²/m²**
- USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL COMPATIBLE TERCIARIO

GESTIÓN:

- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE, PARA REORDENAR VOLÚMENES, Y GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES DE APLICACIÓN.
- OBLIGACIÓN DE CEDER EL 10% DEL APROVECHAMIENTO A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 7.1.B) DEL TRLS 2015, LA ACTUACIÓN SE CONSIDERA UNA TRANSFORMACIÓN, DE LAS DENOMINADAS DE DOTACIÓN.

DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ART. 18.2.A) LA CESIÓN DEL 10% SE ENTENDERÁ REFERIDA AL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO ENTRE LA NUEVA ORDENACIÓN Y EL PLANEAMIENTO ANTERIOR.

ORDENACIÓN DETALLADA RESULTANTE

- CALIFICACIÓN DE LOS SUELOS:

Código	Calificación	Superficie	Alturas	Edificabilidad
EP	Equip. Privado (Preex.)	130,60	1	131,91
EP	Equip. Privado	149,99	1	179,99
EP	Equip. Privado	137,50	2	2.88,75
ELP	Espacio Libre Privado	420,10		0,00
Total suelo privado		840,19		600,64

(*) la edificabilidad se establece como referencia máxima total

DOCUMENTO CON ALTERACIONES SUSTANCIALES DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR
DEL
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS
MODIFICACION NORMATIVA ZONAL**

CLAVE: **MNZ AD-CH-9**
TIPO DE ÁMBITO: MNZ – Modificación Normativa Zonal
AD – Actuación de Dotación
NOMBRE: Palacio Valdés

EDIFICABILIDAD BRUTA:

$$Eb = \frac{600,64 \text{ m}^2 \text{ Const.}}{840,19 \text{ m}^2 \text{ Suelo}} = 0,71 \text{ m}^2/\text{m}^2$$