

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

OCTUBRE 2016

**5. FICHAS DE ÁREAS DE
PLANEAMIENTO ESPECÍFICO Y
MODIFICACIONES DE
NORMATIVA ZONAL
EN EL CASCO HISTÓRICO**

5.1	INTRODUCCIÓN.....	1
5.2	DETERMINACIONES Y CONTENIDO DE CADA UNA DE LOS ÁMBITOS.....	1
5.3	JUSTIFICACIÓN Y DESARROLLO DE LOS NUEVOS ÁMBITOS	2
5.4	CRITERIOS Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LAS APE Y DE LAS MNZ	3
5.5	NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA	4
5.6	OBTENCIÓN DE SISTEMAS LOCALES	4
5.7	ORDENACIÓN RESULTANTE: CUADROS RESUMEN.....	6

5. FICHAS DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO Y DE LAS MODIFICACIONES DE NORMATIVA ZONAL EN EL CASCO HISTÓRICO

5.1 INTRODUCCIÓN

En este documento se desarrollan las fichas de los ámbitos, en los que se establecen los parámetros particulares que el presente Plan Especial considera necesarios para la ejecución o desarrollo de cada uno de ellos. Las determinaciones correspondientes a cada ámbito se concretan en una ficha que contiene: Memoria Justificativa, Determinaciones vinculantes, Planos y Parámetros para su desarrollo.

Las ordenaciones de detalle de cada uno de ellos desarrollan, a nivel de detalle, las determinaciones mínimas de la ordenación pormenorizada fijadas por el presente Plan para cada una de las parcelas.

Las ordenaciones de detalle organizan en planta los perímetros de la edificación y la configuración de los espacios libres entre ellas; las alturas y número de plantas de la edificación, que finalmente se completa con parámetros y otros detalles.

5.2 DETERMINACIONES Y CONTENIDO DE CADA UNO DE LOS ÁMBITOS

Los nuevos ámbitos definidos y ordenados en detalle desde el presente Plan Especial son de los siguientes tipos:

- Áreas de Planeamiento Específico, que constituyen Unidades de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado.
- Modificaciones de Normativa Zonal, ámbitos de Suelo Urbano Consolidado sin incrementos de edificabilidad.
- Modificaciones de Normativa Zonal, con la consideración de Actuaciones de Dotación, según se definen éstas en el artículo 7.1.b) del texto refundido de la ley 7/2015 de suelo y rehabilitación urbana. Constituyen también ámbitos de Suelo Urbano Consolidado pero, en los que, por existir incrementos de edificabilidad, vendrán obligados a las prescripciones contenidas en el artículo 18 de la referida ley estatal.

Se incluyen, dentro de cada una de las fichas, los siguientes epígrafes:

- Memoria justificativa: Objetivos y Descripción.
- Determinaciones vinculantes.
- Plano de situación y delimitación a escala 1/1.000.
- Estudio gráfico detallado de la ordenación de la edificación y espacios libres, a mayor escala.
- Parámetros: Clasificación del suelo, Aprovechamiento urbanístico, Ordenación detallada resultante y, cuando resulta procedente, Aprovechamiento Medio y Gestión,

Se incluyen las siguientes determinaciones mínimas, características numéricas y otras:

- Superficie del ámbito
- Alineaciones y rasantes
- Edificabilidad bruta propuesta
- En su caso, Aprovechamiento Medio
- Uso característico
- Alturas máximas, en su caso
- Calificación de los suelos públicos y privados.
- Mantenimiento parcelario si fuera el caso.

5.3 JUSTIFICACIÓN Y DESARROLLO DE LOS NUEVOS ÁMBITOS

Son ámbitos que no tienen, en general, un antecedente inmediato de planeamiento, sino que proceden directamente de decisiones del presente Plan Especial.

El plano de Ordenación las representa con las correspondientes siglas, APE, MNZ o MNZ AD, seguidas de la sigla indicativa de su localización en el Casco Histórico, CH y una numeración correlativa en cada una de las modalidades. La característica principal común es que, en ellas, el Plan Especial, establece una nueva ordenación detallada, por tanto, no requieren la redacción de ninguna figura de planeamiento intermedio, sino que su resolución remite directamente al desarrollo de la gestión, en las unidades de actuación de suelo urbano no consolidado; o a la edificación directa en el suelo urbano consolidado, previo cumplimiento de las obligaciones legales de cesión y urbanización a que hace referencia el artículo 197 del TROTU, en los ámbitos de suelo urbano consolidado.

5.3.1 Necesidad de reforma

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

5.3.2 Ordenación en detalle

Son, en consecuencia, áreas que se han sometido a un estudio pormenorizado preferente, y que, como resultado de ello, se presentan con ordenación de detalle resuelta y, cuando es necesario, su gestión se remite a Unidades de Actuación individualizadas.

Su tipología es variada, pudiendo destacarse los siguientes casos:

- a) Nuevas ordenaciones resultantes de la aceptación total o parcial de sugerencias, alegaciones o propuestas presentadas por particulares al Avance y al documento de Plan Especial de Protección y Catálogo, que requieren una gestión individualizada.
- b) Ordenaciones que posibilitan la obtención de equipamientos y espacios libres en el ámbito del Casco Histórico incorporando nuevos espacios para uso y disfrute de la ciudad.

5.3.3 Determinaciones para el desarrollo de los nuevos ámbitos definidos por el Plan Especial

El contenido y documentación de la ordenación detallada de los distintos ámbitos que se incluyen en este volumen, constituyen la referencia básica para el contenido y documentación de los Estudios de Detalle que, en su caso, se redacten en desarrollo del presente Plan Especial, o en revisión de las ordenaciones detalladas aquí incluidas.

Cada área de planeamiento específico o modificación de normativa zonal cuenta con una ficha individual que desarrolla su régimen urbanístico propio. Estas fichas incluyen una reproducción parcial del plano de Ordenación con el detalle gráfico de la ordenación que se propone y otra con condiciones generales y parámetros.

En relación a la ficha de condiciones numéricas, hay que indicar que la medición de la superficie del ámbito tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar y ajustar posteriormente como justificación a una adaptación a la realidad del terreno más precisa, conforme a la regulación establecida para ello por las Normas Urbanísticas.

En cuanto a la ficha de condiciones gráficas de la ordenación propuesta consiste en una ampliación del plano de Ordenación sobre la que se han grafiado la norma zonal de referencia y las condiciones volumétricas, tales como alturas o fondos edificables que se prescriben para el área.

La edificabilidad no dotacional, en general, se calcula por aplicación del índice de edificabilidad bruta sobre la superficie del ámbito. En consecuencia la edificabilidad total no dotacional únicamente podrá variarse en función de una medición más precisa de la superficie del ámbito.

La Ficha de Ordenación, incluye las alineaciones y calificaciones dotacionales interiores de cada Área de Planeamiento Específico o Modificación de Normativa Zonal.

Tendrán la consideración de determinaciones vinculantes, además de aquellas señaladas como tales desde la Normativa del Plan General (art. 2.16), las determinaciones vinculantes señaladas específicamente en cada ficha, que tendrán la condición de irrenunciables para futuros desarrollos y sólo se podrán alterar con la modificación del presente Plan Especial.

5.4 CRITERIOS Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LAS APE Y DE LAS MNZ

Se recogen los criterios de ordenación detallada de aplicación a la reforma de los distintos ámbitos:

- De Suelo Urbano Consolidado en las Modificaciones de Normativa Zonal
- O de Suelo Urbano No Consolidado en las Unidades de Actuación que constituyen las Áreas de Planeamiento Específico.

Conservación estricta de los edificios catalogados 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.

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.

5.5 NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA

5.5.1 Desarrollo del Plan Especial.

El presente Plan establece un nivel de detalle en las determinaciones aplicables a las áreas de intervención suficiente para su desarrollo y como fase necesaria y previa a los proyectos y solicitud de licencia de edificación.

Las ordenaciones de detalle incluidas en el presente Plan podrán ser revisados o sustituidos por Estudios de Detalle bien redactados de oficio por el Ayuntamiento o bien por iniciativa particular.

5.6 OBTENCIÓN DE SISTEMAS LOCALES.

El Plan Especial de Reforma se orienta en definir nuevas ordenaciones, preferentemente hacia las APE en Suelo No Consolidado y las MNZ de Suelo Urbano Consolidado, hacia la solución de problemas y aprovechamiento de oportunidades de carácter aislado.

En el resto del Suelo Urbano Consolidado, el Plan se limita a recoger, en general, las determinaciones del Plan General vigente y del Plan Especial de Protección y Catálogo Urbanístico.

El carácter finalista del Plan, se concreta dentro del Suelo No Consolidado, en las Unidades de Actuación, y dentro del Suelo Urbano Consolidado en las MNZ, en la mejora de la calidad urbana del conjunto de los ámbitos, conjugando la atribución de mayores aprovechamientos con la obtención de dotaciones, servicios, en definitiva sistemas locales que contribuyan a la mejora de la Calidad del Casco Histórico en su totalidad.

5.6.1 Previsión

La previsión para el desarrollo de estos sistemas locales se resume en la siguiente relación:

Áreas de Planeamiento Específico, como Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, dónde lógicamente se obtiene la mayor parte de las dotaciones:

- **APE.CH-1 LA MURALLA**

[DOCUMENTO CON ALTERACIONES SUSTANCIALES DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES.](#)

Dotación de espacio libre en torno a la Iglesia de los Padres Franciscanos y la Capilla de los Alas, con el fin de crear un mirador sobre la muralla y dejar a la vista la capilla.

- **APE.CH-2 CASA PALACIO DE CARLOS LOBO**

[DOCUMENTO CON ALTERACIONES SUSTANCIALES DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES.](#)

Propone la construcción de un equipamiento privado que conlleva la rehabilitación- restauración de la Casa de Carlos Lobo.

- **APE.CH-3 LOS ALAS**

[DOCUMENTO CON ALTERACIONES SUSTANCIALES DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES.](#)

Se plantea por un lado la obtención de un equipamiento público, nueva edificación y normalización del espacio interior de la manzana dónde se obtiene un gran espacio público, y dónde podrá construirse un edificio bajo-rasante con uso de aparcamiento.

Por otro lado, se proponen, con el desarrollo de esta unidad, la obtención de todas las parcelas que se califican como espacio libre y dotacional que se encuentran adosadas al trasdós de la muralla, y a la Capilla de los de Las Alas y liberan el espacio del trasdós de la muralla en relación con el espacio libre público de la APE.CH1.

- **APE.CH-4 PLAZA JOSÉ MARTÍ**

[DOCUMENTO CON ALTERACIONES SUSTANCIALES DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES.](#)

Es objetivo de esta Unidad, ampliar la plaza que da frente al edificio de "la antigua cárcel" y, conectarla con el espacio libre generado en la actuación colindante del APE CH-3 de la calle de Los Alas.

- **APE.CH-5 RIVERO – PARQUE FERRERA**

Se plantea completar el frente edificado de la Calle del Rivero con dos nuevas edificaciones relacionadas coherentemente con las existentes. Asimismo, se genera un nuevo acceso al Parque de Ferrera, parcialmente, con la consideración de pasaje en lo que constituiría una servidumbre pública de paso, en el tramo que discurre bajo una de las edificaciones. El resto, fuera de la proyección vertical de los edificios con la consideración de espacio libre público.

- **APE.CH-6 MARCOS DEL TORNIELLO.**

Conseguir la sustitución de este tramo de tejido urbano, mediante una intervención integral del ámbito que aglutina los 8 predios sitios en la calle Marcos del Torniello entre los números del 16 al 30, y que, actualmente, cuentan con dos edificaciones ruinosas y algunos vestigios de otras antiguas ya derruidas.

Modificaciones de Normativa Zonal, en Suelo Urbano Consolidado, dónde las pequeñas áreas dotacionales que se obtienen son como consecuencia de ligeros reajustes de alineaciones o de alterar la calificación urbanística de suelos que ya eran de titularidad municipal.

- **MNZ CH-7 PARQUE FERRERA**

Se plantea alterar la calificación urbanística de un terreno que ya es de titularidad municipal y se encuentra colindante con el Jardín Francés del Parque de Ferrera, pasando de jardín privado a Espacio Libre Público. Con ello, además, se da continuidad al nuevo acceso al Parque al que se ha hecho referencia en el APE CH-5.

- **MNZ AD CH-8 RIVERO - LIBERTAD**

[DOCUMENTO CON ALTERACIONES SUSTANCIALES DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES.](#)

Se pretende favorecer la Mejora y Recuperación de un edificio protegido, con un ligero incremento de edificabilidad que debe materializarse con criterios coherentes con los que dan valor al edificio y favoreciendo la valoración del espacio libre privado asociado, calificado como Jardín.

- **MNZ AD CH-9: PALACIO VALDÉS**

[DOCUMENTO CON ALTERACIONES SUSTANCIALES DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES.](#)

Se propone el desarrollo de un equipamiento privado sobre una parcela que contiene un edificio protegido. Para favorecer la actuación, se faculta un incremento de edificabilidad en la parte trasera de la parcela, pero conectado al edificio protegido.

- **MNZ CH-10 GALIANA**

Se pretende favorecer la Restauración del edificio protegido, proponiendo la reordenación y nueva construcción de las edificaciones auxiliares situadas en el Jardín asociado a la edificación principal.

Además, en este ámbito se obtendrá un pequeño espacio libre, consecuencia de autorizar el retranqueo de la portilla de acceso al jardín. Con ello, además, se consigue enfatizar la frontalidad del hastial del edificio protegido a la calle de Galiana.

- **MNZ AD CH-11 RIVERO – CERVANTES**

[DOCUMENTO CON ALTERACIONES SUSTANCIALES DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES.](#)

Se propone la ocupación del solar vacante contiguo al edificio que alberga la farmacia de Rivero, así como parte del espacio libre de su parcela. En esta actuación se obtendrá una pequeña superficie de viario como consecuencia de corregir la alineación en la parte de la parcela libre de edificación con frente a la calle Cervantes.

- **MNZ CH-12 EMILE ROBIN**

[DOCUMENTO CON ALTERACIONES SUSTANCIALES DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES.](#)

Se pretende favorecer la Restauración de los edificios protegidos, proponiendo la ampliación y conexión de los mismos con una nueva construcción y garaje situadas en las zonas libres de dos de las parcelas de la MNZ.

5.6.2 Incremento de reservas de suelo público

Se ha tenido en consideración el art. 280 del ROTU, sobre el incremento de reserva de suelo para espacios libres y dotaciones públicas como consecuencia del incremento del aprovechamiento lucrativo.

TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA M ²	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN M ²	DOTACIONES ACTUALES	DOTACIONES PROPUESTAS	INCREMENTO DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL	INCREMENTO MÍNIMO SEGÚN LEY
	17.941,31 m ²	3.839,09 m ²	2.921,83 m ²	3.888,57 m ²	886,94 m ²	627,26 m ²

5.7 ORDENACIÓN RESULTANTE: CUADROS RESUMEN

Listado de Unidades de Actuación- Áreas de Planeamiento Específico:

Nº	Clave	Denominación	Superficie m ²	Edificabilidad Propuesta	
				Residencial	No residencial
1	APE.CH-1	LA MURALLA	1.101,60	702,80	527,21
2	APE.CH-2	CASA-PALACIO DE CARLOS LOBO	1.327,57	4.230,87	0
3	APE.CH-3	LOS ALAS	4.320,77	5.535,24	0
4	APE.CH-4	PLAZA JOSÉ MARTÍ	880,21	1.094,56	0
5	APE.CH-5	RIVERO – PARQUE FERRERA	278,71	435,45	0
6	APE.CH-6	MARCOS DEL TORNIELLO	573,00	1.340,62	
TOTAL APE			8.481,32	13.339,54	527,21

Listado de Modificaciones de Normativa Zonal:

Nº	Clave	Denominación	Superficie m ²	Edificabilidad Propuesta	
				Residencial	No residencial
1	MNZ CH-7	PARQUE FERRERA	49,90	0	0
2	MNZ AD CH-8	RIVERO - LIBERTAD	746,83	1.246,50	0
3	MNZ AD CH-9	PALACIO VALDÉS	840,19	600,64	0
4	MNZ CH-10	GALIANA	757,63	365,00	0
5	MNZ AD CH-11	RIVERO – CERVANTES	466,11	828,74	0
6	MNZ CH-12	EMILE ROBIN	1.502,00	1.560,89	0
TOTAL MNZ			4.362,66	4.601,77	0