

TEXTO REFUNDIDO

Texto Refundido, el cual incorpora las condiciones señaladas en el Anexo adjunto al Acuerdo de Pleno Municipal, en sesión celebrada el día veintidós de junio de dos mil diecisiete, en la forma prevista en el artículo 234.b) del ROTU

ESTUDIO DE DETALLE MNZ N° 41 AMPLIACIÓN DE HOTEL PALACIO DE FERRERA

PLAZA DE ESPAÑA N° 9.

AVILES.

PROMOTOR: HOTEL PALACIO DE FERRERA, S.A.

ÍNDICE GENERAL

	pág.
Justificación del presente Estudio de Detalle MNZ N° 41	2
Antecedentes	5
Datos de la entidad promotora	5
Palacio de Ferrera (Breve reseña histórica)	6
Plan General de Ordenación de Avilés	12
Áreas de Planeamiento Incorporado	13
Ficha de la modificación del P.G.O.U. de junio de 2001	15
Plan Especial de Protección y catálogo urbanístico del municipio de Avilés	16
Elección del instrumento de ordenación urbanística	25
Planteamiento urbanístico	25
Objetivos del estudio de detalle adoptando la tipología de manzana cerrada	27
La ampliación y el inmueble existente	27
Viabilidad según el Plan General de Ordenación	28
Jardinería	28
Movimientos de tierras	31

Esta memoria describe el Estudio de Detalle MNZ Nº 41 para la ampliación del Hotel Palacio de Ferrera que sustituirá en su totalidad al redactado en junio de 2009 y aprobado definitivamente en agosto de 2011 con objeto de adecuar la pretendida ampliación a las actuales condiciones económicas, comerciales y financieras que concurren en la explotación del Hotel Palacio de Ferrera.

JUSTIFICACIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE MNZ Nº 41

Con fecha de junio de 2009 se redactó un "Estudio de Detalle para la ampliación del Hotel Palacio de Ferrera".

Con fecha 15-02-2011 se produce la aprobación inicial del mismo por el Ayuntamiento de Avilés.

Con fecha 19-08-2011 se produce su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Avilés.

El referido estudio de detalle, basado en las determinaciones que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Avilés prevé para la parcela objeto de la ampliación, a partir de la Modificación de Normativa Zonal 41, desarrolla las condiciones de una posible ampliación del actual Hotel Palacio de Ferrera que contempla el crecimiento del establecimiento en todas sus plantas como prolongación del estado actual, servicios comunes en planta sótano, (correspondiente con la planta baja con frente a red viaria) y habitaciones en plantas restantes, baja, primera, segunda y tercera. Asimismo se prevé, en dicho Estudio de Detalle, la ampliación en una sola fase constructiva.

Durante la propia tramitación de este documento, las condiciones económicas, comerciales y financieras experimentaron el conocido cambio restrictivo que afectó a la economía de todo el país, con lo que, a fin de no renunciar a la iniciativa, se estima necesario reconducirla en los términos que la hagan posible, adecuándola al cambio de circunstancias sufrido.

En tal sentido, la ampliación que, en la actualidad, se considera económicamente viable sería la descrita a continuación:

Primera Fase:

Planta sótano: Se situaría bajo la rasante del patio general existente entre el Jardín Francés y la ampliación existente (2001- 2003), rasante que se toma como referencia de altura de plantas de la futura ampliación. Se situaría según las condiciones de planta sótano recogidas en los artículos 5.63 y siguientes del vigente P.G.O.U. Puede ocupar la totalidad de la parcela objeto de ordenación, excepto una zona de la misma específicamente excluida de ocupación en los planos. (Se prevé alojar en esta planta

servicios generales del hotel tipo comedor y zonas auxiliares del mismo como almacenes, guardarropa o aseos).

Planta baja: Se situaría sobre la anterior y por encima de la citada rasante de patio general dando lugar a sótano o semisótano bajo ella según las condiciones reguladas en los citados artículos 5.63 y siguientes. Como la planta anterior, puede ocupar la totalidad de la parcela objeto de ordenación salvo la zona de la misma específicamente excluida de ocupación en planos. Puede dedicarse tanto a servicios del hotel como a habitaciones o salas de reunión.

Segunda Fase:

Plantas 1, 2 y 3. Se desarrollarían sobre la planta baja y su ocupación se limita mediante fondos de edificación acotados en planos desde el edificio actualmente existente. Estas plantas se destinarían a usos compatibles con el planeamiento vigente, preferentemente a habitaciones del hotel.

Las plantas sótano y baja de la futura ampliación situarán sus rasantes según condiciones reguladas por el P.G.O.U. (sin modificar las rasantes de referencia del Estudio de Detalle aprobado definitivamente, adaptadas a la cartografía municipal y modificándose ahora los volúmenes y no las rasantes) y aunque pueden ser continuación de las plantas sótano y baja del edificio existente no será imprescindible su continuidad exacta con las rasantes de éstas.

Las plantas 1, 2 y 3 de la futura ampliación sí deberán situar sus respectivos niveles según los del edificio existente.

Es el fraccionamiento en fases y la priorización de usos colectivos de comedor sobre el incremento del número de habitaciones lo que, en la actualidad, hace viable económicamente la ampliación del hotel.

Este planteamiento, de ampliación por fases, adecuado a las condiciones específicas que el vigente Plan General de Ordenación prevé para la parcela objeto de la ampliación, venía tropezando con el concepto de "aprovechamiento mínimo" que el citado Plan establecía de aplicación para el territorio a tratar según el presente modelo de manzana cerrada. Este concepto tenía origen y sentido en la estructura habitual de manzana cerrada alineada al viario propio de las áreas urbanas más o menos consolidadas, en las que el citado "aprovechamiento mínimo" garantizaría una cierta homogeneidad de volúmenes y evitaría la posible proliferación de paredes medianeras vistas. Sin embargo, en nuestro caso, no concurre ninguna de las circunstancias físicas y urbanísticas propias del caso general aludido ya que, aún acogiéndose a la normativa de manzana cerrada por ser la predominante en la zona, la estructura física de la parcela de

ampliación no comparte con la habitual manzana cerrada, alineada a calle, ninguna de las condiciones urbanísticas que habían dado lugar al concepto de "aprovechamiento mínimo".

La Modificación nº 26 del P.G.O.U. de Avilés, con aprobación definitiva de fecha 15.05.15, (BOPA 132 de 9.06.15) permite superar las anteriores dificultades urbanísticas mediante la aplicación del artículo 5.58.2 en su relación con el artículo 5.60.15.

En efecto en el primero de ellos se exceptúan de alcanzar el aprovechamiento mínimo *"aquellas parcelas en que, aun materializando un porcentaje inferior al mínimo señalado para el solar completo, se edifiquen construcciones que alcancen las plantas y alturas mínimas obligatorias y cumplan con las condiciones de emplazamiento exigibles"*.

En el segundo se libera al presente caso de la obligatoriedad de alcanzar la altura mínima: *"...edificación al interior de la parcela sin frente a vía pública o que no tengan una relación directa con las alineaciones exteriores podrá no llegar a alcanzar la altura mínima si ello no supone mayor extensión en las demás dimensiones de la que se alcanzaría utilizándola plenamente."*

ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle MNZ N° 41 se redacta por encargo de la Sociedad Hotel Palacio de Ferrera, S.A., en el Área de Planeamiento Incorporado API MP C-10, de Avilés, en el ámbito de Modificación de Normativa Zonal N° 41, lindando al oeste con el actual edificio del Hotel Palacio de Ferrera.

Este Estudio de Detalle, como instrumento de ordenación urbanística, se basa en los siguientes antecedentes:

- Mayo 1955 : Conjunto Histórico de Avilés (BOE 7-VI-1955), incluyendo Palacio de Ferrera.
- Abril 2001 : Plan General de Ordenación de Avilés. Modificación del P.G.O.U. Plaza de España N° 9 (BOPA 02 junio 2001).
- Junio 2006 : Plan Especial de Protección y catálogo urbanístico del municipio de Avilés de julio de 2006 (Suplemento al B.O.P.A. nº 163 del 15 de julio de 2006). Modificación de Normativa Zonal N° 41. Ampliación Hotel Palacio de Ferrera.
- Junio 2009 : Redacción de Estudio de Detalle para futura ampliación.
- Febrero 2011 : Aprobación Inicial del Estudio de Detalle citado.
- Agosto 2011 : Aprobación definitiva del mismo.
- Junio 2016 : Redacción del presente Estudio de Detalle MNZ N° 41 para ampliación del Hotel Palacio de Ferrera que difiere del anterior en planteamientos urbanísticos y de programa.

DATOS DE LA ENTIDAD PROMOTORA

Promotor : Hotel Palacio de Ferrera, S.A.
Domicilio Social : Plaza de España nº 9. Avilés. C.P. 33400.
C.I.F. : A-33.860.610.
Representante : Carlos Antuña Ramos. Consejero Delegado.

PALACIO DE FERRERA (BREVE RESEÑA HISTÓRICA)

Enclavado con frente a plaza de España y calle de San Francisco, dentro del conjunto histórico declarado como tal con fecha 27 de mayo de 1955, publicado BOE 7-VI-1955. Se trata de un edificio de estilo barroco construido, con diversas adiciones y transformaciones, entre 1.648 y 1.860. Es un edificio de carácter monumental con protección integral según el Plan Especial de Protección de Patrimonio Cultural del Municipio.

Según Vidal de la Madrid, "El palacio del marqués de Ferrera en Avilés es el resultado de varios impulsos constructivos que se suceden a lo largo del tiempo desde su primitiva configuración barroca. Descartada por ahora la hipótesis de una edificación bajomedieval o renacentista de cierta importancia, creemos que la primera vivienda importante del linaje Menéndez León fue construida entre los años 1648 y 1652. Esta obra inicial sufrió una primera reforma ya en el siglo XVIII que regularizó la zona posterior y prolongó la fachada occidental. Más tarde, entre los años 1772 y 1775 se efectuó una gran ampliación de la residencia que supuso la prolongación del frente occidental hasta la iglesia franciscana, la erección en esta zona de un ala nueva con capilla y cuarto de estrado, la construcción de un original archivo abovedado y la delimitación de un patio interior en forma de "U", Por último, a lo largo de los años 1860 y 1861 se abordó una profunda remodelación de todo el interior de la casa con la introducción de una escalera monumental importada, la destrucción del patio barroco y la erección de otro carente de carácter estructurador del primero, el desplazamiento de la puerta de la plaza y la disposición de un tránsito de carruajes desde ésta hasta el patio interior. Además, en las décadas anteriores se habían efectuado también reformas de diversa índole en el entorno con la adecuación de los jardines, el embellecimiento de los accesos y la erección de diversas construcciones auxiliares, destinadas tanto al uso agropecuario como al esparcimiento privado.

La casa inicial ocupó una parcela profunda con fachadas hacia la plaza pública o plaza de fuera de la villa (hoy Plaza de España), al norte, y hacia la plazuela del convento de San Francisco y calle de Galiana, al oeste. El costado oriental de la vivienda fue siempre una medianera, por lo que el edificio nunca fue exento, y el flanco meridional se abría hacia las fincas privadas del linaje, que por entonces estaban ocupadas por huertas y praderías.

En un principio, el edificio respondería al tipo tradicional de palacio barroco asturiano caracterizado por la existencia de un patio central, habitualmente porticado, en torno al cual se dispondrían cuatro crujías más o menos regulares. En nuestro caso, la necesidad de ajustarse a la línea oblicua que marca el trazado del frente meridional de la plaza pública, así como la disposición paralela de los flancos de la parcela determinaron el diseño de una planta romboidal con una torre ubicada en la esquina. Tanto su aparejo, acorde con el resto de la obra, como su planta en forma de rombo indican que el torreón no es el tradicional baluarte de origen bajomedieval que se conserva integrado en la nueva residencia, sino una estructura moderna edificada por motivos simbólicos de

prestigio o por seguir una moda arquitectónica. En este sentido deben interpretarse también las almenas mencionadas por algunas descripciones y hoy destruidas por remodelaciones posteriores, pues se trataría de imitar con verosimilitud las construcciones de la época medieval. Este recurso simbólico ya había sido empleado en algunas viviendas nobiliarias precedentes, entre las cuales destaca el palacio de Valdés de Gijón – edificado en torno a los años veinte del siglo XVII–, que presenta torres modernas almenadas en su fachada y fue un prototipo destacado para la arquitectura señorial barroca asturiana.

Como es lógico, la fachada septentrional, abierta hacia la plaza pública, presenta un mayor interés compositivo, aunque su diseño se mantiene con pocas variantes en los dos lados de la torre y en el primer tramo del flanco occidental. En primer lugar, llama la atención la carencia de soportales cuando la mayor parte de los edificios de la plaza disponen de ellos y esta solución se estaba convirtiendo en un recurso original y muy significativo del urbanismo barroco avilesino. Este aspecto tal vez pueda explicarse por el deseo de monumentalidad de la fachada, por las dificultades para encajar el espacio porticado con la presencia de la torre o por los riesgos que conlleva para la amplitud de la salida de la plaza hacia la calle de Galiana. Sin embargo, el motivo principal parece ser la fecha de erección (1648), pues en este momento aún no se había abordado con decisión la ordenación urbana de la plaza mayor y todavía faltaban más de veinte años para la erección de las nuevas casas consistoriales.

La fachada principal se ha diseñado de forma sobria y muy plana empleando recursos elementales de reticulación de la superficie y poniendo énfasis en el número y ordenación de los huecos. El cuerpo de la vivienda está limitado por dos esbeltas fajas verticales conectadas mediante impostas escalonadas, que señalan la altura de las plantas, y se remata mediante otra faja que sirve de apoyo a una cornisa moldurada. En conjunto, se compone de tres niveles de alturas decrecientes: planta baja, piso principal y segundo piso, y sus huecos se disponen de forma regular formando calles a igual distancia. En la planta baja utilizan ventanas realizadas mediante un listel muy plano y en las dos superiores aparecen puertas-ventanas concebidas como balcones con saledizo moldurado y antepecho de rejería. En este caso, los huecos están guarneidos con molduras planas acodadas y sus voladizos, realizados con dolomía de Bustiello, rompen la imposta subyacente por lo que es muy posible que hayan sido resultado de una reforma posterior que transformaría unas ventanas halconeras originalmente enrasadas. Así se explicaría también el aparente agobio espacial del escudo familiar, que se ubica entre dos niveles y quiebra la línea de imposta en un lugar excéntrico de la fachada.

La puerta principal está rematada con un arco rebajado y no parece responder al diseño original. Además, en nuestra opinión, ha sido desplazada de su posición central en el cuerpo de la vivienda durante las reformas efectuadas en el conjunto por Mariano Esbrí, quien pudo haber modificado su diseño en torno a 1860. Avalan esta hipótesis tanto las señales evidentes de refacción en el tramo intermedio de la fachada, como la ubicación de una gran puerta adintelada en el eje central del conjunto, descubierta durante los

trabajos de rehabilitación, que supuestamente daría entrada al patio barroco y que, en realidad, parece ser la antigua entrada principal de la casa. Tanto su diseño, hoy privado de la moldura que la guarnecía, como su amplitud o la presencia de quicleras para encajar las hojas de la puerta de madera apoyan esta interpretación. La reforma decimonónica dispondría la puerta de acceso en su emplazamiento actual para facilitar la circulación de los carruajes desde la plaza hasta el jardín.

La torre muestra en sus dos lienzos de fachada la misma estructuración del cuerpo de la vivienda con la singularidad de disponer una planta más a partir del nivel de la cornisa. En este piso se abren sendas ventanas y una nueva línea de impostas deja paso a una terraza limitada por antepechos de fundición, hoy reemplazados por otros de factura moderna que reproducen el diseño original, y dotada de un singular remate de gusto oriental para proteger la escalera de acceso. Estos elementos forman parte también de las reformas decimonónicas y con toda probabilidad han supuesto la elevación de la torre barroca y la transformación de su coronamiento.

La faja occidental de la torre acoge un nuevo escudo familiar, en este caso ya con las armas de los Navia Arango, y deja paso a otro tramo de fachada, semejante a la principal en su aparejo y reticulación, pero diverso en el tratamiento de los huecos que aquí son ventanas halconeras enrasadas. Aunque evidencia una factura diferente, tanto por la calidad del aparejo, mampostería enlucida, como por la apariencia de sus vanos, el tramo siguiente del lienzo occidental que se extiende hasta conectar con la campa del convento también formaría parte de este primer impulso constructivo del conjunto. En la actualidad, el interior de esta zona se encuentra profundamente reformado e irreconocible.

Formalmente, el tratamiento exterior de esta primera fase del palacio de Ferrera en Avilés se caracteriza por su carácter plano, carente de movimiento en planta, por la extrema sobriedad de sus elementos ornamentales, que evitan los contrastes claroscuros y avanzan tan sólo de forma tímida hacia el gusto barroco, por la dignidad y nobleza de su aparejo, por la estricta ordenación de sus huecos y por la utilización de pautas lineales en la reticulación y delimitación de sus muros. Todo ello indica que nos encontramos ante una obra característica del clasicismo barroco o del protobarroco clasicista que Juan de Naveda había introducido en la región a finales del primer cuarto del siglo XVII y que alcanzó un gran arraigo en Asturias. En este sentido, la casa de los Menéndez León está relacionada con algunas obras civiles de mediados de siglo como la vivienda de Oviedo-Portal (1659-1660) y su gemela en la calle de la Rúa de Oviedo, ambas atribuidas a Melchor de Velasco Agüero, que muestran una concepción similar de la fachada, aunque carecen de torre. Además, también está próxima al Ayuntamiento avilesino (1670), con el que comparte recursos ornamentales, aunque por tratarse de la reproducción de un modelo divulgado por Naveda cincuenta años antes, el consistorio de la villa muestra una mayor reticulación de la superficie que lo vincula con la tradición escurialense y lo convierte en una propuesta descontextualizada para su época.

Bartolomé de Velasco demuestra, por tanto, un compromiso claro con el clasicismo post-escurialense que la obra de su hijo Melchor mantuvo vivo en Asturias hasta más allá de mediados del siglo XVII. Además comparte también con Melchor el empleo de fajas para limitar o reticular la fachada e, incluso, algunos recursos ornamentales como la moldura quebrada que acoge el escudo familiar y que aparece con la misma función en la fachada de la calle del Águila del monasterio de San Pelayo de Oviedo, cuyo diseño original se atribuye a ambos.

La fachada dispuesta hacia la plazuela del convento franciscano revela al menos tres etapas constructivas, aunque las dos finales pueden considerarse el resultado de una misma iniciativa. Todas ellas se caracterizan por un pobre aparejo de mampostería enlucida y presentan una línea de imposta pétreas para enfatizar el piso superior que, pese a haber sido rehecha parcialmente durante los trabajos de rehabilitación, ya aparecen en algunas fotografías de principios de siglo. El primer tramo distribuye simétricamente sus huecos en dos niveles de ventanas halconeras enrasadas e ilumina la planta baja mediante tragaluces dispuestos de forma desordenada. El segundo tramo carece de vanos en el piso correspondiente al cuarto de estrado y capilla y tan sólo se abre con ventanas halconeras en el segundo piso. Por último, el tramo final, realizado sin duda de forma prácticamente simultánea al anterior, presenta una sencilla puerta de medio punto moldurada con sus impostas destacadas, que tenía grabada en su clave la fecha de 1775, hoy casi borrada en su totalidad, y se corona con una cruz que advierte de la capilla. A plomo con ella se abre una ventana balconera semejante en todo a las del tramo precedente.

Las fachadas del patio interior, hacia el jardín, reciben un tratamiento más sumario, aunque sin perder el sentido del orden que preside el conjunto de los huecos. Resulta especialmente interesante el tratamiento del ala realizada por Roque Bernardo de Quirós en el último tercio del siglo XVIII. La planta baja, casi semisótano, se ilumina mediante tragaluces apaisados con ligero abocinamiento sobre los cuales se dispone una línea de imposta que señala en nivel de la campa del convento franciscano y sirve como apoyo para las ventanas halconeras que iluminan el cuarto de estrado y oratorio. A éste se accedía también desde el arco que daba paso al convento de San Francisco mediante dos puertas situadas simétricamente a ambos lados del retablo. Por su parte el paso a la campa se extiende como pasaje cubierto hacia el jardín a través de otro arco de sillería de medio punto. En los muros de este pequeño recinto y en el flanco occidental del archivo se dispusieron en su momento sendos bancos pétreos de línea sinuosa y gusto galante. Estos elementos nos hablan del interés de la sociedad ilustrada por el embellecimiento de los exteriores mediante recursos de carácter funcional, al igual que sucedió con los canapés o asientos erigidos en las carreteras y paseos de la época.

En una época muy posterior a la edificación de este ala hoy todavía sin determinar – aunque en ocasiones se ha realizado de forma poco conveniente con las reformas de Esbrí – la terraza superior, cuya cubierta descansaba sobre columnas de cantería, se cerró mediante una amplia galería de madera donde se ubicó la biblioteca.

Frente al cuerpo de la capilla se erigió por esos mismos años un espacio concebido con recursos de estilo semejante pero con una funcionalidad de excepcional interés. Se trata de un recinto de planta rectangular conformado por gruesos muros de mampostería enlucida reforzados con sillería en las esquinas y un basamento elevado para aislarlo del suelo y facilitar su conexión con las estancias interiores de la vivienda. Está cubierto con dos tramos de bóveda de arista apoyados en arcos de sillería que, a su vez, descansan sobre airosas ménsulas molduradas. El interior se ilumina gracias a dos ventanas apaisadas con doble abocinamiento en sus flancos occidental y oriental y un gran ventanal que perfora casi toda la altura de la pared meridional. En los muros interiores aparecen nichos realizados de cantería para dar acomodo a cajoneras o estanterías y se comunica con la vivienda a través de una puerta adintelada. El conjunto presenta cubrición plana y está coronado mediante una terraza de antepecho de sillería, cuyos motivos ornamentales, como el cajeado de los pedestales de las esquinas o las pirámides que éstos soportan, son semejantes a los empleados en los pasamanos de las escaleras que daban acceso a la capilla desde el pasaje de la campa de San Francisco.

Todo ello nos advierte de la singularidad de un espacio concebido con una atención y un cuidado muy poco habituales en el resto de las estancias del palacio. Por este motivo, se ha interpretado con demasiada frecuencia y de forma errónea como una capilla privada, atribuyéndole una función que nunca tuvo. En realidad, este recinto fue diseñado y construido como archivo familiar y en él se depositaron todos los documentos relativos a los derechos y posesiones del linaje. De este modo se garantizaba su conservación y se facilitaba su manejo y consulta, bastante frecuente en algunos casos. Teniendo en cuenta el elevado número de documentos que atesoraba una familia aristocrática en la Edad Moderna, así como la ineludible necesidad de certificar constantemente sus derechos, podría parecernos que una estancia de estas características era habitual en las viviendas señoriales de la época. Sin embargo, la realidad es que el archivo del palacio del marqués de Ferrera en Avilés constituye una pieza única, carente de paralelos en lo asturiano conocido y explicable tan sólo como el resultado de las inquietudes ilustradas de un personaje de tanto relieve político y cultural como Juan Alonso de Navia y Arango, II marqués de Ferrera. Su iniciativa tuvo un precedente en el palacio del marqués de Camposagrado erigido en Oviedo por Pedro Antonio Menéndez, quien también aparece relacionado con la obra de Avilés, entre los años 1744 y 1758, quien continuó con importantes reformas el proyecto iniciado por Francisco de la Riva en 1719-1720. Aquí se destinó también una estancia para archivo pero, a diferencia de lo sucedido en Avilés, no fue una construcción singular, ni autónoma, sino tan sólo una habitación de la vivienda. En cuanto al interior, ya hemos expresado las profundas modificaciones que experimentó la obra barroca con la reforma diseñada por Esbrí en la segunda mitad del siglo XIX. El hipotético patio porticado fue reemplazado por otro de carácter impersonal y tono severo, devaluado en sus funciones y relegado en su ubicación. Como es sabido, el protagonismo correspondió desde entonces a la gran escalera monumental de caja

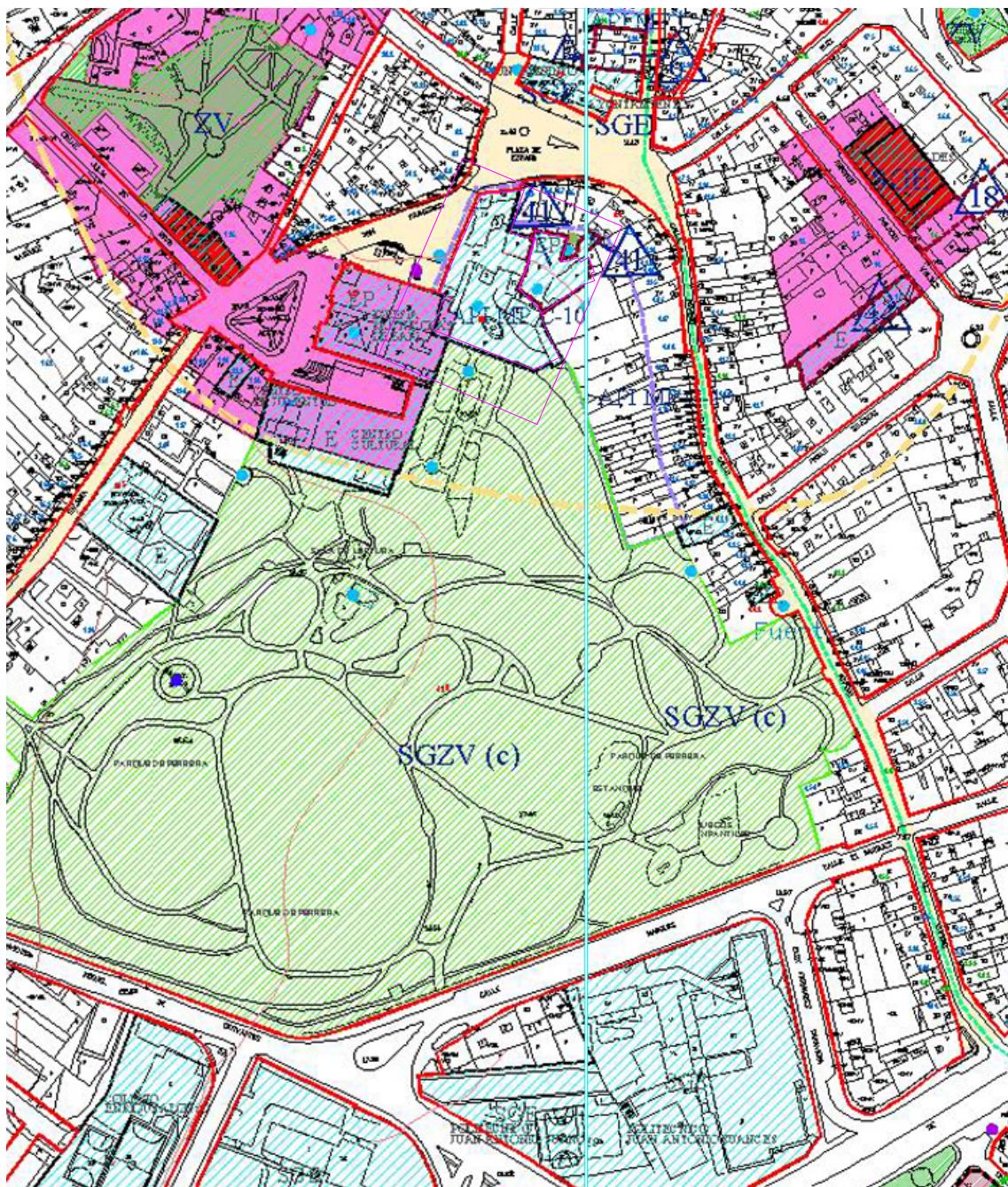
abierta que coloniza una porción substancial del lienzo occidental y a la cual se accedía directamente a través de la fachada interior definida por los dos arcos conopiales gemelos abiertos hacia el pasaje de carruajes.

En su conjunto, el palacio del marqués de Ferrera en Avilés es un magnífico ejemplo del carácter orgánico de las residencias señoriales de la Edad Moderna, afectadas por continuas reformas destinadas a modernizar su apariencia o a adaptarlas a los nuevos usos y funciones sociales de la aristocracia. Revela, además, la trascendencia que siempre tuvieron las parcelas ajardinadas en estas viviendas, como recuerdo de sus posesiones rústicas y espacios destinados para el recreo íntimo, y ofrece ejemplos parciales de gran interés funcional o creativo como el cuarto de estrado o el archivo”.

Como también indica Vidal de la Madrid Álvarez en su libro, *El Palacio del Marqués de Ferrera*, “En 1.998 Carlos Antuña Ramos adquirió a la familia Sitges la propiedad del palacio y su finca anexa, que incluía la parcela conocida como “Jardín Francés”, un elemento natural de gran atractivo, interés botánico y relieve histórico, que pasó a ser propiedad del Ayuntamiento de Avilés como consecuencia de un convenio urbanístico suscrito entre la propiedad y el consistorio avilesino en 1.998, siendo, desde entonces, de dominio y titularidad pública.”

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE AVILÉS

El Plan General de Ordenación del término municipal de Avilés, aprobado en junio de 2006, recoge la modificación del P.G.O.U. que se corresponde con el nº 10 de la lista de modificaciones puntuales del Plan General de 1986 e incluye los datos relativos al Área de Planeamiento Incorporado API MP C-10, cuya calificación pormenorizada puede verse en el plano de Calificación del Suelo aprobado en el propio plan, planos O.3-19 y O.3-20, y cuyas características se exponen a continuación.



Modificación del P.G.O.U. que afecta a la parcela objeto del presente Estudio de Detalle

Nº 41. Ampliación Hotel Palacio de Ferrera

Categoría de suelo: Suelo urbano consolidado

Uso: Equipamiento privado (Hotel)

Superficie : 890 m²

Edificabilidad : 2,25 m²/m²

Altura : 4 plantas

Por lo que el ámbito de Modificación de Normativa Zonal N° 41 nos da unos aprovechamientos de: 890,00 m² x 2,25 m²/m² = 2.002,50 m².

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

Vienen grafiadas en el plano de Ordenación con las siglas API, seguidas de dos siglas que indican el tipo de figura de planeamiento utilizado que modifica o desarrolla en ese ámbito el Plan General de 1986, y otra sigla que indica la zona seguida de su numeración correlativa dentro de cada zona entre las que se dividió del Plan anterior.

Su principal característica es que, en ellas, el nuevo Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento inmediatamente antecedente: el nuevo Plan General *no revisa* el planeamiento en estas áreas, sino que lo mantiene e integra en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones.

La procedencia de estas Áreas es múltiple, tal como se especifica en sus respectivas fichas de antecedentes. La tipología de las API abarca la siguiente casuística:

- I) **Modificaciones puntuales** del Plan General de 1986, tramitadas por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, y con aprobación definitiva. Constan con su número de expediente y fecha de publicación en el BOPA.
- II) **Planes Parciales** redactados en desarrollo del Plan General de 1986 que por su grado de ejecución, han alcanzado las condiciones que exige el artículo 8 de la LS 6/1998 y el artículo 113 del TROTUAS para ser considerados como suelo urbano.
- III) **Planes Especiales** tramitados por el Ayuntamiento o formulados y tramitados por el Gobierno Regional en desarrollo de la declaración de Reserva Regional de Suelo.
- IV) **Estudios de Detalle** aprobados definitivamente y que han introducido alguna matización normativa o volumétrica especial que modifica la regulación del Plan General de 1986.

Cada área de planeamiento incorporado cuenta con unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto. Estas fichas incluyen un plano de situación en la ciudad, asumido por el nuevo Plan como norma zonal y una simple relación de antecedentes con sus respectivos números de expediente (en algunos casos se superponen varios planeamientos sucesivos). En las API, la normativa de aplicación es la norma particular contenida en cada caso.

A partir de la aprobación inicial del nuevo Plan General, la continuación de los trabajos de redacción podrá aconsejar, debido a las condiciones específicas de desarrollo de alguno de los API, que sean tratadas como ámbitos de gestión de suelo urbano no consolidado.

La Modificación puntual del Plan General de 1986, cuya ficha se puede ver a continuación, en la parcela que nos ocupa es:

10	MP C-10	Modificación del PGOU Plaza de España nº 9.	24.718/00
----	---------	---	-----------

FICHA DE LA MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. (junio de 2001)

IDENTIFICACIÓN:
Nº DE EXPEDIENTE:MP C-10
24.718/2000

TÍTULO: Modificación del PGOU Plaza de España N° 9

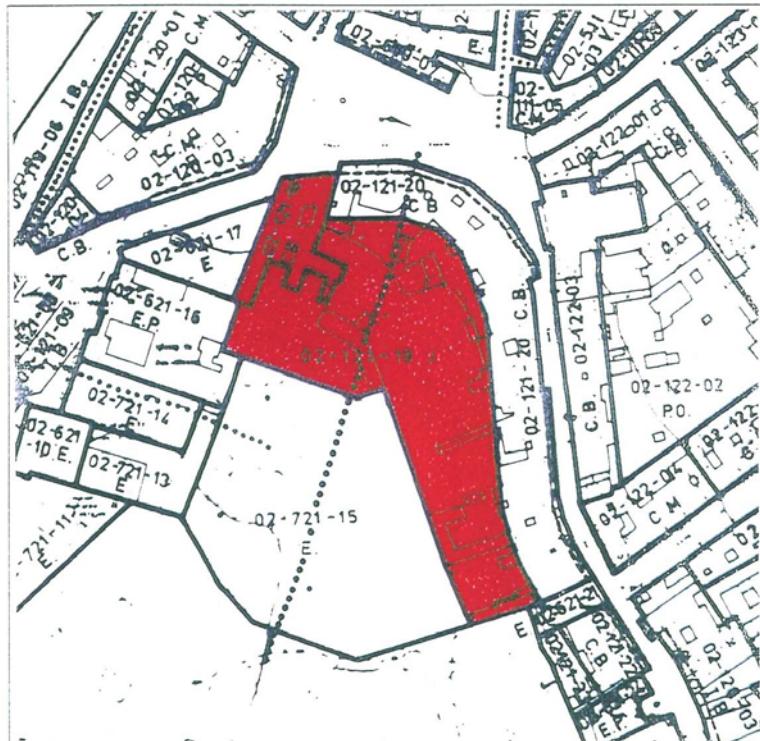
PROMOTOR: HOTEL PALACIO DE FERRERA, S.A.

EMPLAZAMIENTO: Plaza de España N° 9

DESCRIPCIÓN: Incremento de aprovechamiento y, descatalogación de algún elemento. Cambio de zonificación de CB a EP para uso de hotel de 5 estrellas. Incremento de espacios libres.

TRAMITACIÓN:

Fecha aprobación inicial	20/07/2000
Fecha aprobación provisional	16/11/2000
Fecha aprobación definitiva	17/04/2001
Fecha publicación BOPA	02/06/2001



IDENTIFICACIÓN:

TÍTULO: Modificación del PGOU Plaza de España N° 9

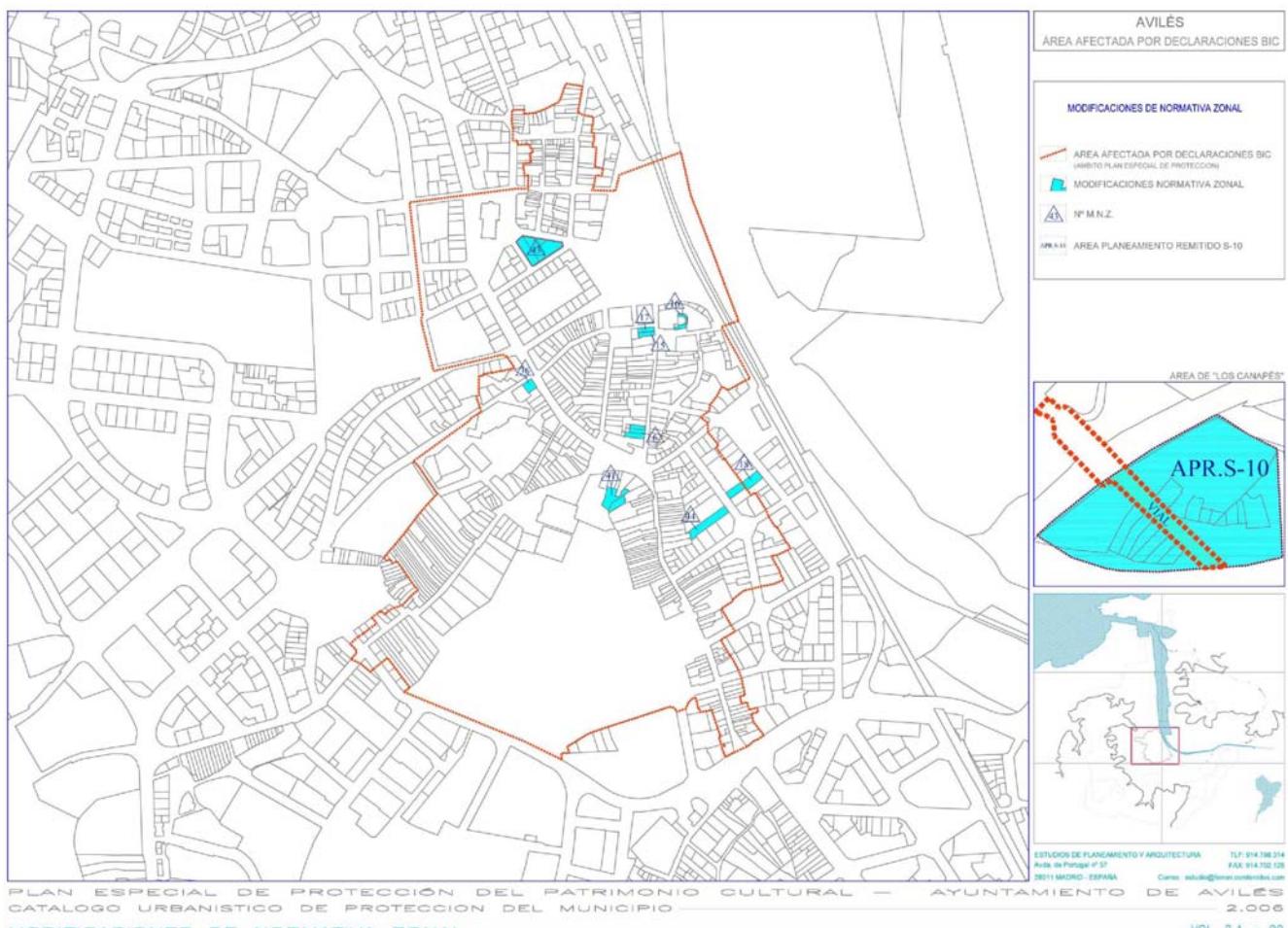
MP C-10

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE AVILÉS

ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

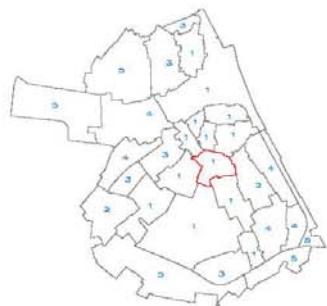
Dentro de la delimitación del Casco Histórico que se presenta en el Catálogo, se define asimismo el ámbito del Plan Especial de Protección a los efectos del cumplimiento de lo establecido en el art. 55 de la Ley del Patrimonio Cultural de Asturias. Éste ámbito se delimita como envolvente de las áreas afectadas por las diversas declaraciones como B.I.C, manteniendo la estructura de Subconjuntos que establece el presente documento, y de acuerdo a los criterios establecidos en la memoria.

En la memoria del Plan Especial de Protección se incluye el Plano VOL. 2.1-09 de Modificaciones de Normativa Zonal que recoge la Modificación de Normativa Zonal nº 41 (M.N.Z. 41).



Asimismo, se reproducen a continuación las fichas del Catálogo Urbanístico relativas a los elementos catalogados incluidos en el ámbito de actuación: Palacio Ferrera (nº 90), Fuente María de los Ángeles (nº 16) y Canapé y mesa de María de los Ángeles (nº 33).

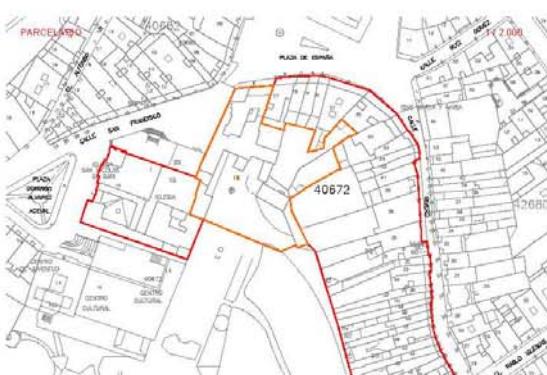
PRINCIPADO DE ASTURIAS	AYUNTAMIENTO DE AVILÉS	FICHA	90
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN	DEL PATRIMONIO CULTURAL	Nº IPAA	AV- 144
DEL MUNICIPIO		2006	CATASTRO
CATÁLOGO URBANÍSTICO		MANZANA	40672
DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO		PARCELA	16
PALACIO FERRERA		PLANO CATASTRAL	0
SUBCONJUNTO	PLZA. DEL AYUNTAMIENTO	FECHA	
TITULARIDAD	PRIVADA ÚNICA	DE REDACCIÓN	06/08/2003
LOCALIZACIÓN		DE ACTUALIZACIÓN	07/07/2006
POSTAL	DE ESPAÑA, Nº 9	VALORACIÓN / INTERÉS	
NÚCLEO POBLACIÓN	LA VILLA	EDIFICIO *	MONUMENTAL
		SUBCONJUNTO **	MUY ALTO
I.P.A.A.	CONJUNTO: PLAZA DE ESPAÑA	P.G.O.U. 86 ***	M
GEOGRÁFICA-S.I.G.		PROTECCIÓN	
DATOS ADMINISTRATIVOS		EDIFICIO *	INTEGRAL
UBICACIÓN Y VALORACIÓN DE SUBCONJUNTOS			



** 1.- Muy Alto 2.- Alto 3.- Medio 4.- Bajo 5.- Sin Interés



REFERENCIACIÓN DE ENTORNO



UBICACIÓN DE LA PARCELA EN EL PLANO CATASTRAL

TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN		USO / APROVECHAMIENTO ACTUAL PLANTAS EDIFICACIÓN	
ORIGINAL / HISTÓRICO	RESIDENCIAL	BAJOCUBIERTA/BUHARDILLA	HOTEL
Nº DE PLANTAS	3 Y BAJOCUBIERTA	RESTO PLANTAS	HOTEL
RELACIÓN CON LA CALLE	ALINEADA	PRIMERA	HOTEL
RELACIÓN CON LA PARCELA	MANZANA CERRADA	BAJA	HOTEL
OCCUPACIÓN EN PLANTA	PARCIAL	SOTANO O SEMISOTANO	

* Niveles de Protección: Estatal/Autonómico, Integral, Parcial, Ambiental.

*** P.G.O.U 86: M Monumental, C-1 / C-1, 2 / C-2 Arquitectura Culta, P Arquitectura Popular, A Valor Ambiental, T Valor Testimonial, F Fuerza de Ordenación

OBSERVACIONES Y SINGULARIDADES



PALACIO FERRERA
 - EDIFICIO REHABILITADO PARA HOTEL
 - ESCUDO SEÑORIAL
 - ESCALERA DE MÁRMOL
 - JARDÍN ROMÁNTICO
 - FUENTE CON MASCARONES; IPAA AV-146

DESCRIPCIÓN, HISTORIA Y BIBLIOGRAFÍA. EDIFICIO

INTERÉS EDIFICIO			
INTERÉS (I.P.A.A.)	ALTO		
ÉPOCA	1630-1860	AUTOR/PROMOTOR	
CRITERIOS DE VALORACIÓN	SU SIGNIFICACIÓN HISTÓRICA EN SÍ MISMO		
	SU VALOR RECONOCIDO OFICIAL, DOCUMENTAL O ACADÉMICO		
	SU SINGULARIDAD		
DESCRIPCIÓN, NOTICIAS Y REFERENCIAS HISTÓRICAS	<ul style="list-style-type: none"> - ESTILO BARROCO - CONJUNTO HISTÓRICO: DECLARADO 27/05/1955; PUBLICADO 07/06/1955. 		
BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA			

INTERÉS DE DETALLES DEL EDIFICIO ***

ENTORNO	EXTERIOR / FACHADA	JARDÍN / HUERTO / PARCELA	INTERIOR
ENTORNO	FACHADA	ORGANIZACIÓN	ACCESOS
MUY ALTO	CUBIERTA	PLANTACIÓN	PATIO
		RIEGO	ESCALERA
		CONSTRUCCIONES	ESTANCIA

CALIDAD CONSTRUCTIVA

FACHADA	PIEDRA DE SILLERIA Y MAM	CARPINTERÍA	MADERA	CUBIERTAS	TEJA
---------	--------------------------	-------------	--------	-----------	------

ESTADO DEL EDIFICIO E INTERVENCIONES POSIBLES

ESTADO GLOBAL	RESTAURADA RECENTEMENTE
APROVECHAMIENTO	SERÁ EL EXISTENTE O EL QUE SE DERIVE DEL PLANEAMIENTO
INTERVENCIONES DE GENERAL APLICACIÓN	+ ACONDICIONAMIENTO

*** Nivel de Interés: Muy Alto, Alto, Medio, Bajo
 Interv. de general aplicación: Conservación y Mantenimiento, Consolidación y Reparación, Restauración y Recuperación

PRINCIPADO DE ASTURIAS
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL
DEL MUNICIPIO

AYUNTAMIENTO DE AVILÉS
DEL PATRIMONIO CULTURAL

2006

FICHA	16
Nº IPAA	AV- 142

CATASTRO

MANZANA	41690
PARCELA	21
PLANO CATASTRAL	0

FECHA

DE REDACCIÓN	06/08/2003
DE ACTUALIZACIÓN	07/07/2006

VALORACIÓN / INTERÉS

EDIFICIO *	ARQUITECTURA CULTA
SUBCONJUNTO **	MUY ALTO
P.G.O.U. 86 ***	

ELEMENTOS CATALOGADOS EN ESPACIO URBANO

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO FUENTE MARÍA DE LOS ÁNGELES

SUBCONJUNTO PLZA. DEL AYUNTAMIENTO

TITULARIDAD PÚBLICA MUNICIPAL

LOCALIZACIÓN

POSTAL	DE ESPAÑA N° 4	PLAZA
NÚCLEO POBLACIÓN	LA VILLA	PARROQUIA AVILES
I.P.A.A.	CONJUNTO: PLAZA DE ESPAÑA	
GEOGRÁFICA-S.I.G.		

DATOS ADMINISTRATIVOS

PROTECCIÓN

EDIFICIO *	INTEGRAL

UBICACIÓN Y VALORACIÓN DE SUBCONJUNTOS



** 1.- Muy Alto 2.- Alto 3.- Medio 4.- Bajo 5.- Sin Interés

REFERENCIACIÓN DE ENTORNO



TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN

ORIGINAL / HISTÓRICO	FUENTE ORNAMENTAL	BAJOCUBIERTA/BUHARDILLA
Nº DE PLANTAS		RESTO PLANTAS
RELACIÓN CON LA CALLE		PRIMERA
RELACIÓN CON LA PARCELA		BAJA
OCCUPACIÓN EN PLANTA		SOTANO O SEMISOTANO
		FUENTE

USO / APROVECHAMIENTO ACTUAL PLANTAS EDIFICACION

* Niveles de Protección: Estatal/Autonómico, Integral, Parcial, Ambiental.

*** P.G.O.U 86: M Monumental, C-1, 2 / C-2 Arquitectura Culta, P Arquitectura Popular, A Valor Ambiental, T Valor Testimonial, F Fuera de Ordenación



OBSERVACIONES Y SINGULARIDADES

- MATERIALES: PIEDRA DE SILLERÍA

DESCRIPCIÓN, HISTORIA Y BIBLIOGRAFÍA. EDIFICIO

INTERÉS EDIFICIO			
INTERÉS (I.P.A.A.)	MEDIO		
ÉPOCA	1822	AUTOR/PROMOTOR	
CRITERIOS DE VALORACIÓN	EJEMPLO REPRESENTATIVO DE UNA TIPOLOGÍA DE INTERÉS SU UBICACIÓN EN UN ENTORNO DE INTERÉS SU VALOR ARQUITECTÓNICO O DECORATIVO		
DESCRIPCIÓN, NOTICIAS Y REFERENCIAS HISTÓRICAS	- ESTILO BARROCO - CONJUNTO IPPA AV-138		
BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA			

INTERÉS DE DETALLES DEL EDIFICIO ****

ENTORNO	EXTERIOR / FACHADA	JARDIN / HUERTO / PARCELA	INTERIOR
ENTORNO	FACHADA	ORGANIZACIÓN	ACCESOS
MUY ALTO	CUBIERTA	PLANTACIÓN	PATIO
		RIEGO	ESCALERA
		CONSTRUCCIONES	ESTANCIA

CALIDAD CONSTRUCTIVA

FACHADA	PIEDRA DE SILLERÍA	CARPINTERÍA	CUBIERTAS
---------	--------------------	-------------	-----------

ESTADO DEL EDIFICIO E INTERVENCIONES POSIBLES

ESTADO GLOBAL	
APROVECHAMIENTO	ELEMENTO CARENTE DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
INTERVENCIONES DE GENERAL APLICACIÓN	+

**** Nivel de Interés: Muy Alto, Alto, Medio, Bajo
 Interv. de general aplicación: Conservación y Mantenimiento, Consolidación y Reparación, Restauración y Recuperación

PRINCIPADO DE ASTURIAS
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
DEL MUNICIPIO

AYUNTAMIENTO DE AVILÉS
DEL PATRIMONIO CULTURAL

FICHA 33
Nº IPAA AV- 141

2006

CATASTRO

MANZANA	41690
PARCELA	21
PLANO CATASTRAL	0

FECHA

DE REDACCIÓN	06/08/2003
DE ACTUALIZACIÓN	07/07/2006

VALORACIÓN / INTERÉS

EDIFICIO *	ARQUITECTURA CULTA
SUBCONJUNTO **	MUY ALTO
P.G.O.U. 86 ***	

ELEMENTOS CATALOGADOS EN ESPACIO URBANO

DENOMINACIÓN DEL EDIFICIO CANAPÉ Y MESA DE MARÍA DE LOS ÁNGELES

SUBCONJUNTO PLZA. DEL AYUNTAMIENTO

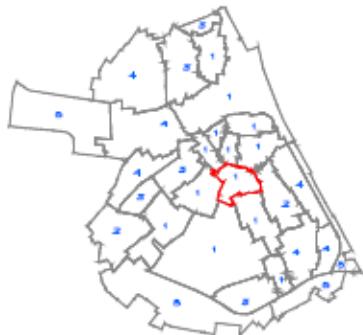
TITULARIDAD PÚBLICA MUNICIPAL

LOCALIZACIÓN

POSTAL	DE ESPAÑA N° 4	PLAZA
NÚCLEO POBLACIÓN	LA VILLA	PARROQUIA AVILES
I.P.A.A.	CONJUNTO: PLAZA DE ESPAÑA	
GEOGRÁFICA-S.I.G.		

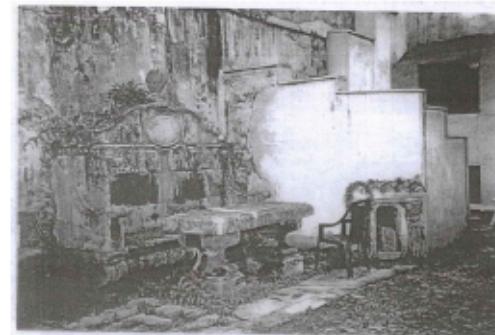
DATOS ADMINISTRATIVOS

UBICACIÓN Y VALORACIÓN DE SUBCONJUNTOS



** 1.- Muy Alto 2.- Alto 3.- Medio 4.- Bajo 5.- Sin Interés

REFERENCIACIÓN DE ENTORNO



UBICACIÓN DE LA PARCELA EN EL PLANO CATASTRAL



TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN

ORIGINAL / HISTÓRICO	MOBILIARIO URBANO	BAJOCUBIERTA/BUHARDILLA
Nº DE PLANTAS		RESTO PLANTAS
RELACIÓN CON LA CALLE		PRIMERA
RELACIÓN CON LA PARCELA		BAJA
OCUPACIÓN EN PLANTA		SOTANO O SEMISOTANO
		ASIENTO PÚBLICO

* Niveles de Protección: Estatal/Autonómico, Integral, Parcial, Ambiental.

*** P.G.O.U 86: M Monumental, C-1 / C-1, 2 / C-2 Arquitectura Culta, P Arquitectura Popular, A Valor Ambiental, T Valor Testimonial, F Fuera de Ordenación

OBSERVACIONES Y SINGULARIDADES

- MATERIALES: PIEDRA DE SILLERÍA

DESCRIPCIÓN, HISTORIA Y BIBLIOGRAFÍA. EDIFICIO

INTERÉS EDIFICIO			
INTERÉS (I.P.A.A.)	MEDIO		
ÉPOCA	1822	AUTOR/PROMOTOR	
CRITERIOS DE VALORACIÓN	EJEMPLO REPRESENTATÍVO DE UNA TIPOLOGÍA DE INTERÉS SU UBICACIÓN EN UN ENTORNO DE INTERÉS SU VALOR ARQUITECTÓNICO O DECORATIVO		
DESCRIPCIÓN, NOTICIAS Y REFERENCIAS HISTÓRICAS	- ESTILO BARROCO - CONJUNTO IPPA AV-138		
BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA			

INTERÉS DE DETALLES DEL EDIFICIO ****

ENTORNO	EXTERIOR / FACHADA	JARDIN / HUERTO / PARCELA	INTERIOR
ENTORNO	FACHADA	ORGANIZACIÓN	ACCESOS
MUY ALTO	CUBIERTA	PLANTACIÓN	PATIO
		RIEGO	ESCALERA
		CONSTRUCCIONES	ESTANCIA

CALIDAD CONSTRUCTIVA

FACHADA	PIEDRA DE SILLERIA	CARPINTERÍA	CUBIERTAS
---------	--------------------	-------------	-----------

ESTADO DEL EDIFICIO E INTERVENCIONES POSIBLES

ESTADO GLOBAL	
APROVECHAMIENTO	ELEMENTO CARENTE DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
INTERVENCIONES DE GENERAL APLICACIÓN	+

**** Nivel de Interés: Muy Alto, Alto, Medio, Bajo

Interv. de general aplicación: Conservación y Mantenimiento, Consolidación y Reparación, Restauración y Recuperación

Dentro del ámbito del Estudio de Detalle, en concreto en el antiguo patio de la Casa de Campa (IPAA AV-138), se encuentran los dos elementos de mobiliario del jardín referidos en las fichas (Fuente María de los Ángeles y Canapé y mesa de María de los Ángeles) con protección Integral, adosados a los muros que separan la antigua finca de las contiguas. Los movimientos de tierras planteados en este Estudio de Detalle y el futuro proyecto no afectarán a los muros de mampostería que constituyen los cercados con las propiedades limítrofes, a estos elementos protegidos ni al solado original de este patio. Se conservarán íntegramente estos elementos así como los muros de cerramiento de dicho patio a los que se adosan, conservándose igualmente el pavimento de canto rodado y las rasantes originales del antiguo patio de la Casa de Campa, área excluida de ocupación.

Estos elementos protegidos se integrarán en el nuevo diseño del Jardín correspondiente al antiguo patio de la Casa de Campa. (Condición señalada en el Anexo adjunto al Acuerdo de Pleno Municipal, en sesión celebrada el día veintidós de junio de dos mil diecisiete, en la forma prevista en el artículo 234.b) del ROTU al presente Texto Refundido).



Fuente María de los Ángeles



Canapé y mesa de María de los Ángeles



Pavimento de canto rodado

Por tanto, la normativa urbanística de aplicación en ese ámbito será:

- La del presente Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural, y particularmente la anteriormente descrita para el Casco Histórico, conteniendo las determinaciones relativas a la protección del patrimonio.
- En lo relativo a la ordenación detallada serán de aplicación las determinaciones del Plan General de Ordenación, salvo aquellas que entren en contradicción con el presente P.E.P. y Catálogo Urbanístico, en cuyo caso prevalecerán las de éste último. Entre las citadas determinaciones del planeamiento general, figuran terrenos señalados como "Modificación de Normativa Zonal", donde se modifica o completa alguna de las determinaciones concretas que les corresponderían con arreglo a la aplicación directa de la Normativa zonal común, quedando vigentes, no obstante, el resto de condiciones establecidas por el Plan General de 1986. Dentro del área afectada por las declaraciones de B.I.C. se incluyen los siguientes ámbitos de Modificación de Normativa Zonal, cuyas determinaciones pasan a formar parte también de este P.E.P.:

Nº 41. Ampliación Hotel Palacio de Ferrera

Categoría de suelo: Suelo urbano consolidado

Uso: Equipamiento privado (Hotel)

Superficie : 890 m²

Edificabilidad : 2,25 m²/m²

Altura : 4 plantas

Por lo que el ámbito de Modificación de Normativa Zonal Nº 41 nos da unos aprovechamientos de: 890,00 m² x 2,25 m²/m² = 2.002,50 m².

Además, el vigente Plan General de Ordenación del término municipal de Avilés, de julio de 2006, en su Volumen VI: Relación de elementos protegidos, incluye en el Catálogo de Bienes Inmuebles del Municipio la ficha anterior, en la que se puede apreciar el uso hotelero de la parcela aparte de otros condicionantes estéticos debidos al grado integral de la protección.

ELECCIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se escoge el Estudio de Detalle en virtud del artículo 70, del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias:

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres de edificación, públicos o privados.
 - b) La ordenación de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
 - c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.
2. Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos a viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la reordenación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento previo y sin que puedan suprimir o reducir los previstos por éste, pero sí reajustar su distribución. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.
3. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

La parcela sobre la que se plantea la ampliación a que se refiere la Modificación de Normativa Zonal nº 41, se encuentra en el interior de una manzana, de origen medieval, que no responde a la configuración física que el planeamiento suele atribuir o suponer a la manzana cerrada o al edificio abierto, sino a la de edificios en hileras acompañando calles que fueron antiguos caminos históricos.

Este estudio de detalle trata, por tanto, de ordenar las posibilidades edificatorias que la citada Modificación de Normativa Zonal nº 41 le otorga a la parcela. Para ello se opta por adecuar la ampliación a la tipología propia de la zona, respetando en todos los puntos tanto las distancias de luces rectas ajenas como propias, en este último caso en la modalidad de patios de parcela según las Normas de Diseño del Principado de Asturias.

La coherencia constructiva y funcional requiere disponer la ampliación adecuándose a las cotas de nivel de las plantas actuales: las plantas sótano y baja de la futura ampliación situarán sus rasantes según condiciones reguladas por el P.G.O.U. y, aunque pueden ser continuación de las plantas sótano y baja del edificio existente, no será imprescindible su continuidad exacta con las rasantes de éstas; las plantas 1, 2 y 3 de la futura ampliación sí deberán situar sus respectivos niveles según los del edificio existente. En cualquier caso estarán sujetas a la discrecionalidad funcional y al cumplimiento de la normativa en vigor (de habitabilidad, accesibilidad, seguridad etc.) según uso de las diversas plantas y a la propia ordenación del presente Estudio de Detalle y las previsiones urbanísticas del P.G.O.U. de Avilés.

Los anteriores principios se expresan en planos nº 3 y nº 5 del presente Estudio de Detalle que recogen la posibilidad de ocupación de cada una de las plantas y las opciones de alturas de planta inferior según su carácter de sótano o semisótano habiéndose tomado como referencia de alturas la más significativa y homogénea de las posibles estimándose como tal la rasante horizontal del gran patio interior de la ampliación existente que es también la del "Jardín Francés", único espacio público que comparte ámbito espacial y visuales con el edificio de ampliación existente del que la futura ampliación será continuidad.

Asimismo es idea básica, en este planeamiento, adosar en la medida de lo posible la nueva ampliación al edificio existente ya que como se ha venido reiterando existirá una fuerte dependencia funcional y arquitectónica entre ambos. Por ello se establece como emplazamiento obligado el adosamiento entre los mismos.

La volumetría planteada en el Proyecto constructivo que desarrolle este Estudio de Detalle tendrá especialmente en cuenta la relación del edificio proyectado con las fachadas y patios posteriores de los edificios en hilera de la Plaza de España y calle Rivero que dan frente a las calles históricas, conteniendo actuaciones efectivamente encaminadas a la protección y revalorización de estos espacios, de conformidad con lo regulado en el art. 4.12 del PGO. (Condición señalada en el Anexo adjunto al Acuerdo de Pleno Municipal, en sesión celebrada el día veintidós de junio de dos mil diecisiete, en la forma prevista en el artículo 234.b) del ROTU al presente Texto Refundido).

El desarrollo siguiente de la memoria del presente Estudio de Detalle inscribe los anteriores planteamientos urbanísticos en la normativa del PGOU que les da soporte urbanístico.

OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE ADOPTANDO LA TIPOLOGÍA DE MANZANA CERRADA

Las previsiones anteriormente descritas pretenden dar cobertura urbanística a la futura ampliación del Hotel Palacio Ferrera, que se propone en una parcela anexa al edificio existente para formalizar en el mismo conjunto todas las edificaciones del Hotel y darle el mismo carácter y usos que tiene el hotel en la actualidad.

La parcela objeto del presente estudio, según el ámbito de Modificación de Normativa Zonal N° 41, tiene una edificabilidad de 2,25 m²/m², lo que aplicado a la superficie de parcela de 890 m², arrojaría un aprovechamiento de 2.002,50 m².

El presente Estudio de Detalle se realiza para definir el emplazamiento de la ampliación y hacer viables emplazamientos sobre linderos, ya que en el desarrollo de este equipamiento privado se adopta la tipología de edificación cerrada en la modalidad de manzana cerrada, que es la existente en la totalidad del casco antiguo en que se emplaza la parcela a edificar, en la propia manzana y en el edificio que se pretende ampliar.

LA AMPLIACIÓN Y EL INMUEBLE EXISTENTE

El inmueble existente está constituido por un edificio histórico, rehabilitado, al que se le adicionó, como ampliación, con proyecto de 2001, otro de nueva planta. La zona de contacto entre ambas construcciones se articula mediante una rótula acristalada para permitir, sin confusión, la percepción de los dos lenguajes arquitectónicos: el histórico y el contemporáneo.

En base a los requerimientos y programa de la entidad promotora, Hotel Palacio de Ferrera, S.A., se propone la ampliación del hotel en el suelo urbano contiguo, calificado como equipamiento privado, mediante un cuerpo de nueva planta, a modo de edificación anexa y prolongación natural de la anterior ampliación, de idénticas características que las de aquélla, para propiciar un efecto integrador que resulte lo menos distorsionante posible en el entorno del edificio histórico.

En consecuencia, la nueva ampliación que este Estudio de Detalle ordena se acomoda mimética y funcionalmente a la anterior ampliación, a la que se adosa, piso a piso, manteniendo el mismo número de plantas en continuidad física y ciñéndose, en todo caso, a las condiciones del P.G.O.U. en cuanto a edificabilidad y alturas.

Todo Proyecto redactado en desarrollo del "Estudio de Detalle para ampliación del Hotel Palacio de Ferrera en el ámbito de la modificación de la Normativa Zonal n° 41" deberá someterse a informe de la Consejería de Educación y Cultura, en virtud del artículo 55.2 y 56 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural. (Condición señalada en el Anexo adjunto al Acuerdo de Pleno Municipal, en sesión celebrada el día veintidós de junio de dos mil diecisiete, en la forma prevista en el artículo 234.b) del ROTU al presente Texto Refundido).

VIABILIDAD SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Según el Art. 8.16., punto 3 del PGOU de Avilés: "Emplazamiento: La disposición más común para las edificaciones singulares de dotación es la de emplazamiento variable, asimilable a la tipología de transformación, y, con esta disposición son admisibles en todas las zonas, adoptando en otro caso la tipología dominante de la zona circundante. No obstante, dentro de la modalidad de transformación, lo más frecuente será la utilización de las excepciones de mayor altura libre de plantas (con reducción de su número), llegándose, en ciertos casos, y como evolución del modelo hasta el límite, hasta la tipología de nave".

- De este artículo se puede deducir que las edificaciones de equipamiento pueden adoptar la disposición de las tipologías dominantes en la zona, en este caso cerrada, siendo éste el punto de partida del presente Estudio de Detalle que ordena los volúmenes del equipamiento como Edificación Cerrada.

Son de aplicación, en su conjunto, los artículos de la Sección Cuarta, Subsección B, Edificación Cerrada, de Título 5 del P.G.O. de Avilés, habiéndose ordenado, en el presente documento, el aprovechamiento otorgado a la parcela por la Modificación de Normativa Zonal nº 41 del vigente P.G.O. de Avilés, como edificación cerrada, señalando volúmenes máximos edificables limitados por fondos continuos de edificación respecto al edificio existente al que la nueva ampliación se adosaría y del que sería continuidad. Fuera de estos fondos de edificación se prevé el aprovechamiento como patio 1, (planta sótano más planta baja) tomando como referencia de alturas la rasante del espacio exterior de mayor extensión y regularidad, es decir, el patio central situado entre el edificio histórico del Palacio de Ferrera, el Jardín Francés y el edificio de ampliación ya existente, manteniéndose así las alturas de este último.

La definición de las alineaciones del conjunto volumétrico recogida en planos se concreta como la delimitación de un área y volumen máximo de movimiento de la edificación, de referencia para la cabida máxima, y cuyas dimensiones finales deberán ajustarse en función del cómputo del aprovechamiento máximo edificable, así como la posible consideración de modificación de rasantes, que implicaría un mayor retranqueo que el considerado en los planos de cotas, envolventes y volúmenes. (Condición señalada en el Anexo adjunto al Acuerdo de Pleno Municipal, en sesión celebrada el día veintidós de junio de dos mil diecisiete, en la forma prevista en el artículo 234.b) del ROTU al presente Texto Refundido).

JARDINERÍA

La vegetación existente en la parcela está compuesta por especies ornamentales y frutales sin protección específica.

En concreto, las especies de arbolado existentes son: una palmera (*Phoenix dactylifera*), dos Aligustre, un frutal *Prunus Pisardi*, un sauce y un tilo. A continuación se incluye reportaje fotográfico de la vegetación existente.

"Se garantizará el tratamiento del arbolado existente que resulte afectado por la propuesta de ordenación. Estos elementos protegidos se integrarán en el nuevo diseño del Jardín correspondiente al antiguo patio de la Casa de Campa" (condición señalada en el Anexo adjunto al Acuerdo de Pleno Municipal, en sesión celebrada el día veintidós de junio de dos mil diecisiete, en la forma prevista en el artículo 234.b) del ROTU al presente Texto Refundido).



Vista general del jardín.



Phoenix dactylifera.



Tilo.



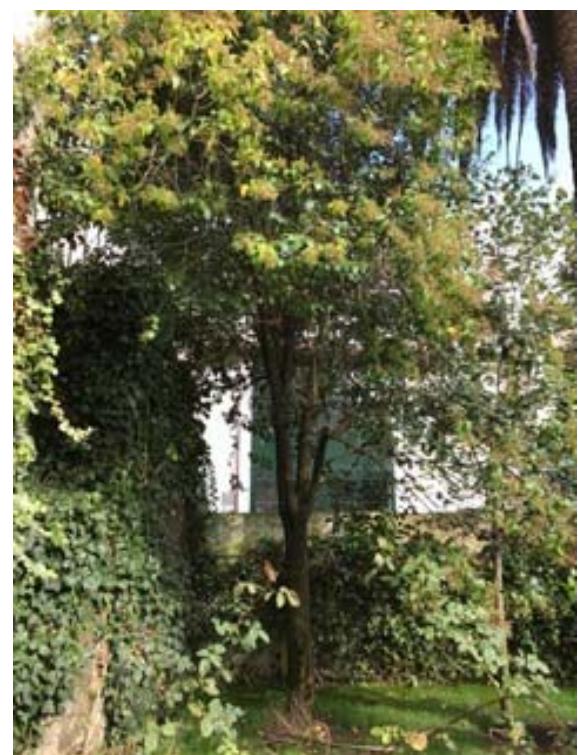
Sauce.



Prunus Pisardi.



Aligustre.



Aligustre.

El posible descenso del nivel de sótano y espacios exteriores del futuro edificio respecto al nivel actual de la parcela, acordándose con las actuales rasantes de la parcela según planos de inclinación no mayor de 30º, no haría compatible la supervivencia de las citadas especies con la adecuación que se pretende.

La particular configuración de la parcela determina una especial importancia de la jardinería para el futuro edificio. En aplicación del artículo 5.135.4 del P.G.O.U. se propone lo siguiente:

Reponer en la zona libre de ocupación de la parcela árboles de parecido porte a los que deben desaparecer en caso de descenso del nivel del terreno.

El proyecto del futuro edificio deberá incluir el tratamiento específico de la jardinería de la parcela extendiéndose a los diferentes capítulos de dicho proyecto, es decir, memoria, planos y mediciones y presupuesto.

MOVIMIENTOS DE TIERRAS

Los movimientos de tierras planteados en el Estudio de Detalle se atendrán a lo dispuesto en el art. 5.67 del PGO, respetando, en todo caso, los niveles de terreno en linderos con otras parcelas. Los taludes de transición entre el nivel de terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30º, en una franja de terreno en planta no inferior a 3 m.

La futura edificación deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

Por encontrarse dentro del ámbito del Casco Histórico, los movimientos de tierras que se realicen irán acompañados de seguimiento arqueológico, de acuerdo a lo establecido en el art. 63 de la ley 1/2001.

Junio de 2017.

Los arquitectos,



Fdo.: Cosme Cuenca Busto



Fdo.: Jorge Hevia Blanco