

2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

MARZO 2019

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 se aprobó en el 2016:

1. 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), que ahora se modifica. (ver anexo antecedentes)
2. El Pleno Municipal, en sesión celebrada el 20 de octubre de 2016, resolvió las alegaciones y aprobó el PEMRICH, que ahora se modifica. (ver anexo antecedentes).
3. El Pleno Municipal, en sesión celebrada el 27 de abril de 2017, resolvió las alegaciones y aprobó el PEMRICH para su remisión a CUOTA, que ahora se modifica. (ver anexo antecedentes).
4. La permanente de CUOTA en sesión de fecha 26 de octubre de 2017, adoptó acuerdo en relación al PEMRICH, llevando la incorporación de todos sus prescripciones al documento que ahora se tramita.

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 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 m². 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.

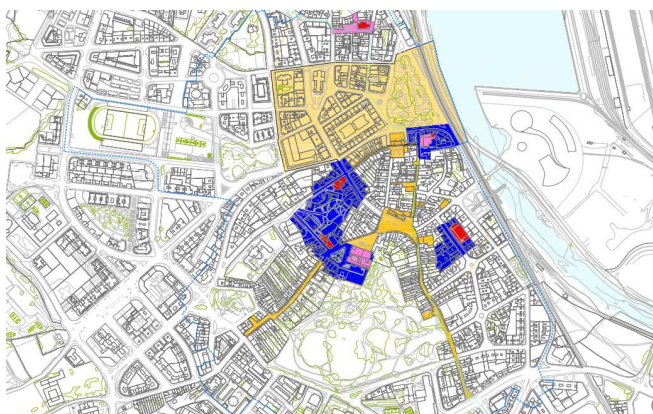
Empezando por el noroeste, se inicia bordeando las construcciones de la manzana catastral 34710, hasta la calle Españolito, donde cruza la calle José Cueto, una vez sobrepasada la parcela catastral 10 de la manzana 35714, parcela que rodea por el Este y por el Norte, y deja fuera de su ámbito. Bordea 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 Alfolíes, 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, discuriendo 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 Criterios y objetivos

El presente Plan Especial se formula con un doble 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.

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, dentro de su ámbito espacial, el Casco Histórico, diferentes "sub-ámbitos" en los que procede la delimitación de "actuaciones Integradas"/"unidades de actuación" junto a diversas "actuaciones aisladas" conformadas por parcelas individualizadas.

Las 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 APE Áreas de Planeamiento Específico.

Las actuaciones aisladas a las que procede atribuir incrementos de aprovechamiento, serán Actuaciones de Dotación y otras en las que no es necesario, únicamente se altera la ordenación primigenia, son cambios en 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

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 con 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.
- Las intervenciones previstas en el Plan de Mejora y Reforma del Casco Histórico, han de tener en cuenta los edificios catalogados a los que, en su caso, afecten y el entorno patrimonial en que se ubican. En todo momento, han de respetarse las condiciones del Catalogo, ha de recuperarse la capacidad de responder a las condiciones originales del edificio y quien lo proyectó, con la condición de que se respete y mantenga la escala y la buena relación de invariantes arquitectónicas y volúmenes, pero que lo nuevo se diferencie sin ambigüedad de lo antiguo, y con integridad. Que se respete 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.

Tal y como se ha ido viendo en los diversos informes de la Consejería de Cultura, estos objetivos urbanísticos, no han dejado de tener en todo momento en consideración que las propuestas contenidas se plantean considerando el Casco Histórico en su conjunto morfológico, funcional y estructural, como parte de la urbanidad en la que se inserta, y del paisaje en el que está inmerso. Se ha partido de un estudio del PEMRICH a escala urbana, con los conjuntos de edificios delimitados y los espacios vinculados, y considerando que se trata de un espacio sometido a un proceso de continua evolución y cambio, y que la legislación de protección del patrimonio cultural establece márgenes dentro de los cuales deben relacionarse las propuestas. Y siempre teniendo en cuenta los principios generales de la Ley de Patrimonio Cultural, entre los cuales los siguientes se consideran con incidencia directa en el presente asunto:

- Coordinación de la política protectora del patrimonio cultural inmueble con el resto de las políticas sectoriales que incidan en los mismos espacios y muy especialmente con las de ordenación del territorio, medio ambiente, empleo y desarrollo económico.
- Fomento del uso y disfrute del patrimonio cultural, respetando las necesidades de protección establecidas.
- Incorporación al patrimonio cultural a las iniciativas y políticas de desarrollo económico y social.
- Colaboración con la Consejería de Cultura en la conservación, fomento y disfrute del patrimonio cultural, estimulando para ello la participación de toda la sociedad.

El artículo 56 TROTU establece entre los objetivos generales del planeamiento urbanístico el preservar los espacios de interés cultural, en sus distintas categorías de protección, facilitando el acceso a los mismos mediante su adecuada conexión con los sistemas generales y locales, reforzando su papel de focos de atracción de actividades turísticas y culturales. Así pues, el objetivo fundamental que ha guiado la redacción por parte del Ayuntamiento y la valoración por parte de la Consejería de Cultura de este Plan Especial de Reforma es la consecución de la protección del recinto sobre el que opera el mismo. Este ámbito se ha entendido como un todo que se encuentra en un proceso de continua evolución y cambio, con el fin de alcanzar una deseable mejora y salvaguarda del espacio, de la estructura y el paisaje urbano.

De esta forma, la Consejería de Cultura ha supervisado y tutelado que el presente PEMRICH y el fin pretendido por el Ayuntamiento en su redacción obedece al interés general que debe ser su objetivo. Tal y como promulgó en su día la Ley 16/85, de Patrimonio Histórico Español (LPHE): “Todas las medidas de protección y fomento que la Ley establece sólo cobran sentido si, al final, conducen a que un número mayor de ciudadanos pueda contemplar y disfrutar las obras que son herencia de la capacidad colectiva de un pueblo. Porque en un estado democrático estos bienes deben estar adecuadamente puestos al servicio de la colectividad en el convencimiento de que con su disfrute se facilita el acceso a la cultura y que ésta, en definitiva, es camino seguro hacia la libertad de los pueblos”. Para alcanzar este objetivo, la normativa indica expresamente que “no debe realizarse exclusivamente a través de normas que prohíban determinadas acciones o limiten ciertos usos, sino a partir de las disposiciones que estimulen a su conservación y, en consecuencia, que faciliten su disfrute y faciliten su acrecentamiento” (LPHE, Preámbulo).

A día de hoy y en la práctica, la conservación del patrimonio cultural es una cuestión indisoluble del concepto de sostenibilidad, lo que significa que es preciso encontrar una fórmula que asegure el mantenimiento de los valores culturales, en este caso del casco histórico de Avilés. Este planteamiento es acorde con el espíritu de la Ley 1/2001 del Patrimonio Cultural de Asturias (LPCA) cuando indica que “se busca el derecho al disfrute por parte de todos los ciudadanos de esos bienes, pero con la asunción pareja de la obligación por parte de los poderes públicos y también la implicación de la sociedad en lo que se quiere que sea un entendimiento integral de las actuaciones sobre nuestro patrimonio cultural”. Es decir, no se puede plantear hoy en día ningún modelo de gestión urbanística del patrimonio cultural que no tenga en cuenta a todos los actores implicados que en este caso son los ciudadanos, las administraciones y los propietarios de los diferentes espacios y bienes incluidos en la ordenación.

Aplicado a la tipología de los conjuntos históricos, la Carta del Restauro de 1972 cuando define “saneamiento de conservación”, entiende que “el mantenimiento de las diferentes estructuras edilicias en general (mantenimiento del trazado, conservación de la red viaria, del perímetro de las manzanas, etc.); y, además, el mantenimiento de los caracteres generales del ambiente, que comporta la conservación integral de los perfiles

monumentales y ambientales más significativos, y la adaptación de los demás elementos o conjuntos edilicios individuales a las exigencias de la vida moderna, considerando sólo excepcionalmente las sustituciones, incluso parciales, de los propios elementos y sólo en la medida en que ello sea compatible con la conservación del carácter general de las estructuras del centro histórico.”

En el mismo documento se establece que para una adecuada salvaguarda del conjunto urbanístico, “tanto en su continuidad en el tiempo como en el desarrollo de una vida ciudadana y moderna dentro de él, es necesario sobre todo que los centros históricos sean reorganizados en su más amplio contexto urbano y territorial y en sus relaciones y conexiones con futuros desarrollos; (...)”.

Por ello, se ha tenido en consideración que el Plan Especial de Protección y Catalogo Urbanístico vigente en la actualidad contempla en determinadas circunstancias la posibilidad de modificar el catálogo con el fin de ejecutar intervenciones en atención a su especial interés urbanístico y/o patrimonial, actuación que se lleva a cabo en este instrumento urbanístico PEMRICH y en la Modificación del Catalogo que se tramita en expediente independiente. En este caso, el objetivo de la ordenación del conjunto en aras de su conservación y mejora tiene ese carácter urbanístico y patrimonial. En concreto, señala el punto 3.2, Normas Generales, apartado 3, que, cuando las determinaciones del propio Catálogo no permitan llevar a cabo obras o intervenciones en edificios catalogados que, sin embargo, pudieran en un momento determinado estar justificadas por razones de oportunidad o de especial interés, el Ayuntamiento de oficio o a requerimiento de parte podrá tramitar y aprobar la modificación de dichas determinaciones en atención a su interés, conforme al procedimiento previsto en la legislación. Serán causas o circunstancias justificativas las siguientes:

- Que la intervención sea de especial interés Urbanístico, Patrimonial o simplemente Público y Social.
- Que la intervención constituya una alternativa razonable, en términos urbanísticos y patrimoniales, a la prevista para el caso en el presente Plan.

La Ley de Patrimonio Cultural de Asturias es taxativa en relación con obligación de conservar los bienes, como responsabilidad de sus propietarios y de las administraciones públicas. En la consecución de la mayor protección de los elementos y los espacios protegidos resulta imprescindible para las administraciones la colaboración con los propietarios, ante la realidad de los recursos con los que cuentan las entidades públicas, que se han visto mermados y limitados legalmente en los últimos años, al tiempo que se ha hecho más patente el mayor abandono del patrimonio edificado. La legislación permite, e incluso fomenta, la implicación de los propietarios y de los usuarios en la conservación, en tanto que los poderes públicos deben estar atentos a las oportunidades de colaboración con la iniciativa privada, sin olvidar, claro está, los límites que marca la protección.

El principal límite legal lo establece el artículo 28 LPC conforme al cual el uso al que se destinen los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Asturias debe garantizar su conservación. El propio Plan Especial de Protección y Catalogo Urbanístico vigente en la actualidad recoge en su punto 3.8.2 que los usos o actividades que se realicen en los Conjuntos Históricos, edificios con declaración supramunicipal o sus entornos, no deberán atentar contra su armonía ambiental, haciendo suyas las determinaciones de la LPHE para Conjuntos Históricos BIC.

La legislación permite los cambios de uso, y las necesarias intervenciones que conllevan, en la medida en que se garantice la conservación de los bienes, y en concreto, de las partes, los espacios y los elementos que los hacen objeto de protección. Esta interpretación debe relacionarse con las teorías del Restauo. En concreto, la Carta de Venecia establece que “La conservación de los monumentos se ve siempre favorecida por su utilización en funciones útiles a la sociedad: tal finalidad es deseable, pero no debe alterar la distribución y el aspecto del edificio. Las adaptaciones realizadas en función de la evolución de los usos y costumbres deben, pues, contenerse dentro de estos límites.” Respecto de la distribución, cabe apuntar que el artículo 208 ROTU desarrolla este aspecto, señalando las condiciones en las que se pueden llevar a cabo obras de redistribución para edificios con protección integral. Más allá, la Carta del Restauo 1972, contempla que “siempre con el fin de asegurar la supervivencia de los monumentos, se ha venido considerando la posibilidad de nuevos usos de los edificios monumentales, cuando éstos no resulten incompatibles con los intereses histórico-artísticos.” Estas posturas han ido actualizándose, y en la Carta de Cracovia (2000), se propone:

- “(...) El proyecto de restauración del pueblo o la ciudad histórica debe anticiparse la gestión del cambio, además de verificar la sostenibilidad de las opciones seleccionadas, conectando las cuestiones de patrimonio con los aspectos económicos y sociales.”
- “La gestión del proceso de cambio, transformación y desarrollo de las ciudades históricas y del patrimonio cultural en general, consiste en el control de las dinámicas de cambio, de las opciones y de los resultados. Debe ponerse particular atención a la optimización de los costes del proceso.”

Ese uso o utilización es temporalmente cambiante, y responde a las diferentes necesidades civiles de cada época. En cambio, la forma física de los edificios permanece en el tiempo, estática. Posiblemente por su valor inmobiliario, el patrimonio arquitectónico está condenado a convivir con la constante amenaza de la proyección de intereses sobre su uso y disfrute, aunque paradójicamente esta condición es indispensable para su correcta conservación, mantenimiento y durabilidad. La arquitectura necesita ser útil y vivida; de otra manera queda obsoleta y perece, convirtiéndose en una pieza arqueológica. La realidad de la gestión del patrimonio cultural aconseja siempre que se intente evitar llegar al momento propio de la ruina arqueológica, dado que en esa fase ya no cabe más uso que la contemplación. No ha lugar plantearse esto en un conjunto histórico habitado, sino aprovechar y reconducir el riesgo que suponen los intereses privados para favorecer la conservación de los bienes y mejorar el disfrute público de los mismos.

En este contexto teórico, se puede concluir que la conservación de los edificios históricos depende tanto de la adecuación al uso como de la continuidad de sus fuentes interpretativas. Se hace pues necesaria la búsqueda de un equilibrio justo entre la obligación de proteger y conservar, y la determinación del alcance de la utilización del patrimonio protegido. No debe caerse en la imposición de condiciones que hagan ilusoria la conservación del conjunto urbano y de sus edificios, abocándolos, en definitiva, a largos procedimientos de disciplina, y en muchos casos, a situaciones irreversibles. Tampoco debe sucumbirse ante las condiciones exageradas que puedan exigir los poseedores de dichos bienes.

En esta línea, el Plan Especial de Protección y Catálogo Urbanístico vigente en la actualidad establece en el punto 3.3.2, Régimen de suelo. Aprovechamientos y plazos de edificación, una habilitación para que a través del Plan Especial de Mejora del Casco Histórico se acometan las intervenciones de reforma sobre la ordenación actual derivada del PGO, entrando el tratamiento de los aprovechamientos de lleno en su ámbito de actuación, revisando o completando las previsiones establecidas en el propio artículo sobre los aprovechamientos. Los aprovechamientos máximos que pueden alcanzarse en los edificios catalogados a través de obras de reforma que supongan reestructuración o ampliación, en los casos en que estén permitidas por el Catálogo de acuerdo a su nivel de protección o las especificaciones particulares de su ficha individualizada, son los establecidos con carácter general por el planeamiento. Todo ello partiendo de la premisa de que las condiciones impuestas por el Catálogo en cuanto a las intervenciones permitidas para cada edificio prevalecen sobre el aprovechamiento atribuido por el planeamiento general vigente, situación que ha sido en parte la base de redacción de este documento.

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

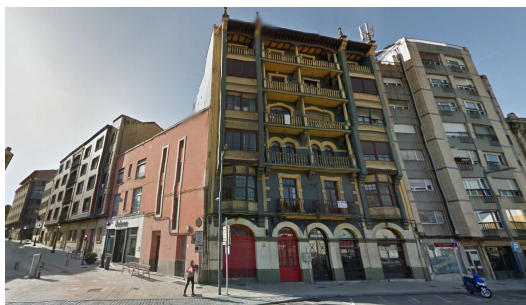
Todas ellas con un tratamiento y lenguaje unificado, el del Plan General de 1986. El que aún resulta vigente, en la actualidad, sobre el suelo urbano común (SUC) y sobre las áreas de planeamiento incorporado (API), es decir, el aplicable sobre la mayor parte de la superficie del ámbito.

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.

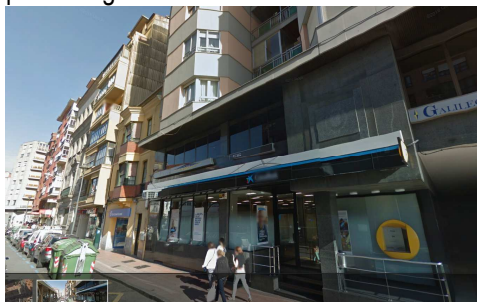
Si bien, se han corregido los errores manifiestos y las incoherencias detectadas entre los distintos documentos que integran el Plan (reflejado tanto en los planos, como en las fichas de las UH y resumido en el resumen ejecutivo). Únicamente, se han introducido, de manera premeditada, las siguientes 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.
- 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 m²/m²., que no tendría cabida en un edificio de 3 plantas más que consumiendo esta edificabilidad en plantas de sótano, situación no deseable y compleja en esta pequeña parcela.
- 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.
- No obstante además se ha de indicar que el solar cuenta con una superficie de 94m² (es decir un aprovechamiento de 94m²*4.54m²/m²= 426,76m², lo que nos da un aprovechamiento de 85,35m² aproximado por planta, es decir, que pasar de 3 plantas a 5 plantas lleva aparejado un supuesto (supuesto porque podría ejecutarse en sótano) incremento de 170,70m², es decir, que se encontraría dentro de la excepción prevista en el art. 280.2.b) del ROTU, al ser un incremento menor a los 500m².

- A la parcela ubicada en el edificio del número 7 de la Calle Doctor Graíño perteneciente a la Unidad Homogénea 1301 de Cerrada Alta, CA, se le incrementa el número de plantas, de 3 a 7, por los siguientes motivos:



- . Para posibilitar materializar la edificabilidad otorgada por el Plan General de 5,95 m²/m²., que no tendría cabida en un edificio de 3 plantas más que consumiendo esta edificabilidad en plantas de sótano, situación no deseable y compleja en esta pequeña parcela.
- . Para que resulte coherente la modalidad de la tipología edificatoria asignada por el Plan General de cerrada Alta, CA, con el número de plantas otorgado. Con sólo tres plantas se trataría de la modalidad de cerrada baja; cerrada alta es a partir de 7 plantas.
- . Por último y principal para uniformizar las alturas de este tramo de calle y que el edificio quede ordenado dentro de la manzana en la que se encuentra, ya que no tiene sentido este pequeño edificio dejando vistas esas dos medianeras en medio de la calle Doctor Graíño, calle de altura media 7 plantas y ático.
- . No obstante además se ha de indicar que el solar cuenta con una superficie de 150m², (es decir un aprovechamiento de 150m²*5.95m²/m²= 829.50m², lo que nos da un aprovechamiento de 150 m² en PB y 113,25 m² aproximado por planta, es decir, que pasar de 3 plantas a 7 plantas lleva aparejado un supuesto(supuesto porque podría ejecutarse en sótano) incremento de 453 9m², es decir, que se encontraría dentro de la excepción prevista en el art. 280.2.b) del ROTU, al ser un incremento menor a los 500m².

1.2.4 Alteraciones introducidas al documento tras la primera aprobación inicial.

El Pleno Municipal, en sesión celebrada el 24 de mayo de 2018, aprobó inicialmente el Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de AVILES (en adelante PEMRIHC). El edicto de su aprobación se publicó en prensa el 11 de junio de 2018 y en el Boletín Oficial del Principado de Asturias nº 141 de fecha 19 de junio de 2018.

1.2.4.1 Alteraciones consecuencia de los informes sectoriales.

Previo a la aprobación inicial, con fecha 22 de mayo de 2018, se solicitaron los siguientes Informes:

Ministerio de Industria, Energía y Turismo, Dirección General de Telecomunicaciones. Remitió Informe favorable con fecha 15 de junio de 2018.

Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras. Remitió Informe favorable con fecha 25 de junio de 2018.

Consejería de Infraestructuras, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, Dirección General de Infraestructuras y Transportes. Remitió Informe favorable con fecha 21 de junio de 2018.

Ministerio de Fomento, Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias. Remitió Informe favorable con fecha 25 de junio de 2018, señalando la necesidad de reflejar en planos la línea de dominio público, de protección y límite de edificación y sección.

Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil. La Dirección General de Aviación Civil, remitió Informe favorable con fecha 19 de julio de 2018, condicionado a la que se modifiquen los planos de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Asturias, que han sido modificadas recientemente.

Con posterioridad a la aprobación inicial con fecha 6 de junio de 2018 se solicitaron los siguientes Informes:

Ministerio de Agricultura Alimentación y Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Cantábrico. Remitió Informe favorable con fecha 27 de junio de 2018.

Autoridad Portuaria de Avilés. Remitió Informe favorable con fecha 30 de agosto de 2018.

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 7 de septiembre de 2018 se remitió copia de las alegaciones formuladas. Con fecha 20 de septiembre de 2018 en Permanente del Consejo de Patrimonio se emitió dictamen al respecto, del cual se incorporan al presente documento todas las consideraciones oportunas.

En anteriores trámites del documento, se había solicitado informe a la Dirección General de Prevención y Control Ambiental, que ya emitió informe señalando el órgano ambiental taxativamente, que el PEMRICH no debe ser sometido al procedimiento de evaluación ambiental, al no estar comprendido en ninguno de los supuestos comprendidos en el artículo 6 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

1.2.4.2 Alteraciones consecuencia de la estimación de alegaciones.

Abierto periodo de información pública, se presentaron 8 alegaciones,

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

Se corrige el error material detectado en la Memoria de viabilidad respecto de la MNZ AD CH11, que supone también el ajuste en la memoria de gestión de esa superficie.

Se incorpora en la ficha de la APE CH2 las observaciones relativas a la obligatoriedad mantenimiento del muro medianero con la Casa Palacio de Carlos Lobo con el fin de no afectar a los elementos catalogados del Jardín.

Se incorpora en la ficha de la MNZ CH8 las observaciones relativas a la obligatoriedad de rehabilitar su cierre y cerrajería.

Se corrige el error material detectado en la memoria de viabilidad de llamar a la APE CH12 como MNZ CH 12

1.2.5 Alteraciones consecuencia del informe de CUOTA.

Se ha procedido tal y como señala la CUOTA a incorporar y cumplir las prescripciones por ella señalados:

- Se ha eliminado la referencia a Actuaciones de Dotación en la descripción y denominación de los ámbitos MNZ CH8 y MNZ CH11 de todos los documentos del PEMRICH.
- De estas dos actuaciones se ha eliminado la obligación de ceder el 10% del incremento de aprovechamiento, teniendo en cuenta que se trata en ambos casos de actuaciones edificatorias a desarrollar sobre suelos urbanos consolidados en los que las nuevas propuestas de ordenación no alcanzan los umbrales necesarios para justificar la descategorización de los mismos ni requieren equidistribución, eliminándose dicha previsión del apartado 1.2.13 de la Memoria y de las fichas correspondientes.
- Se ha revisado y matizado la descripción de las situaciones constructivas tenidas en cuenta para valorar la viabilidad de la actuación MNZ CH10 en la descripción de las mismas y se ha acompasado con las tablas de aprovechamientos de la memoria de viabilidad.

1.2.6 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 y Catálogo

La finalidad del presente Plan Especial de Mejora y Reforma es totalmente diferente, pero complementaria de la del Plan Especial de Protección y Catálogo ya aprobado en 2006. Recuperan así la complementariedad de origen en que los dos formaban un único Plan Especial con dos finalidades distintas.

Las fichas de unidades de mejora aquí recogidas llevan aparejada en algunas ocasiones la modificación de algunas fichas del Catálogo en vigor. Esta modificación del Catálogo se tramita en expediente separado y paralelo al presente.

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.

1.2.7 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-CH2, APE CH-3, APE CH-4, APE CH5, APE CH6 y APE CH 12**), y también en las Modificaciones de la Normativa Zonal (**MNZ CH-7, MNZ CH-8, MNZ CH-10 y MNZ CH11**), situadas en el ámbito del Casco Histórico. (Véase: Documento nº 5 Fichas Áreas de Planeamiento Específico)

1.2.8 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, , 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 3.403,74m². 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 Traza 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 en parte la escasez de dotación de aparcamientos de éste ámbito, dando servicio a los nuevos desarrollos de la zona.

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, consistiendo en la ampliación de la actual plaza José Martí de manera que las nuevas edificaciones que acaban de conformar la calle Los Alas, den también fachada a esta plaza dejando de ser un simple fondo..

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 (PASAJE) 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, que supondrá un reajuste de alineación a la calle de Los Alas 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, 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.

1.2.9 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, no suponiendo una gran carga sobre la red existente de saneamiento.

1.2.10 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		Superficie
Ámbito	Denominación	
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
		24.975,70

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	LOS ALAS IMPAR	615,91
APE CH-3	LOS ALAS MURALLA	4.320,77
APE CH-4	PLAZA. JOSÉ MARTÍ	907,39
APE CH-5	RIVERO-Parque FERRERA	278,71
APE CH-6	SABUGO	573,00
APE CH-12	EMILE ROBIN-TELARES	1.502,00
		9.298,84
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		34.274,54

1.2. SUELO URBANO CONSOLIDADO

Ámbito	Denominación	Superficie
MNZ CH-7	Parque FERRERA	49,9
MNZ CH-8	RIVERO-LIBERTAD	746,83
MNZ CH 10	GALIANA	757,63
MNZ CH 11	RIVERO-CERVANTES	466,11
		2.020,47
Resto del ámbito de suelo urbano consolidado		789.400,99
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO		791.421,46
TOTAL SUELO URBANO		825.696,00

2. EDIFICABILIDAD MEDIA

	Superficie	Edificabilidad	Edificabilidad media
Suelo Urbano Consolidado	791.421,46	1.075.999,15	1,36
Suelo Urbano No Consolidado	34.274,54	65.104,89	1,90
Total Suelo Urbano Casco Histórico	825.696,00	1.141.104,04	1,38

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
TOTAL	825.696

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

4. DOTACIONES PUBLICAS

	Superficie en Suelo Urbano Consolidado	Superficie en Suelo Urbano No Consolidado	Total superficie
VIARIO	202.416,00	4.467,59	206.883,59
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	42.171,19	214,00	42.385,19
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
	456.415	8.904	465.319

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, teniendo en cuenta que nos encontramos en zonificación de usos central, y si bien las plantas bajas han de destinarse a comercial, también pueden destinarse a alojamientos temporales

- Los 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 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 las cuales se ha incorporado la justificación individualizada del cumplimiento del presente artículo 280, si bien también se ha generado un cuadro para la totalidad del ámbito del Plan Especial, de manera global con el fin de ver que se está dentro de la norma.

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 DOTACIONES
	Residencial+	No residencial				
APE CH-1	1.230,01			222,45		222,45
APE CH-2	1.937,67				33,59	33,59
APE CH-3	5.535,24		214,46	2.606,22		2.820,68
APE CH-4	1.094,56			425,60	57,51	483,11
APE CH-5	435,46			99,57		99,57
APE CH-6	1.158,00				89,69	89,69
MNZ CH-7				49,90		49,90
MNZ CH-8	1.246,50					
MNZ CH-10	412,73				15,23	15,23
MNZ CH 11	955,70				11,17	11,17
APE CH 12	1.560,90					
	15.566,77		214,46	3.403,74	207,19	3.825,39

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 DOTACIONES
	Residencial+	No residencial				
APE CH-1	607,11					
APE CH-2	1.937,66					
APE CH-3	3.569,67		1.493,98		248,78	1.742,76
APE CH-4	665,00		264,40		44,50	308,90
APE CH-5	313,98					
APE CH-6	1.158,00					
MNZ CH-7						
MNZCH-8	1.174,00					
MNZ CH-10	412,73					
MNZ CH11	913,00					
APE CH 12	1.066,30					
	11.817,45		1.758,38		293,28	2.051,66

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 m², “exigirá un incremento de las Reservas de Suelo para Zonas Verdes, Espacios Libres y demás Dotaciones públicas”, si bien se ha justificado cada unidad unitariamente (de conformidad con el art. 280 y lo requerido por la CUOTA) no quiere dejarse de señalar como en el conjunto, aunque haya unidades que en sí no han de ceder, en el conjunto del PEMRICH si se cumplen los estándares de incremento de reservas.

INCREMENTOS

Edificabilidad Residencial + No residencial	TOTAL DOTACIONES
3.749,32	1.773,73

La Dotación mínima, según lo previsto en el artículo 280.2.b), para el incremento de edificabilidad residencial, sería de:

$$\text{Incremento mínimo de dotaciones} = \frac{3.749,321 \times 100}{500} = 749,86 \text{ m}^2$$

Por lo que con un INCREMENTO en las DOTACIONES de: **1.773,73m²**, se da cumplimiento a la exigencia impuesta por el requerimiento legal, incrementándose las dotaciones en más del doble de la exigencia legal.

1.2.11 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.

Así mismo el informe de fecha 13 de octubre y 10 de noviembre de 2016 del Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección General de Prevención y Control Ambiental de la Consejería de Infraestructuras, ordenación del territorio y Medio Ambiente ha señalado que el presente Plan Especial no debe ser sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

1.2.12 Justificación del aprovechamiento medio.

En el artículo 170 del ROTU determinaciones de carácter específico para el suelo urbano no consolidado, indica la necesidad e la determinación del aprovechamiento medio, si bien el artículo 175 relativo a Operaciones de reforma interior, indica que en estas unidades de actuación se puede precisar su aprovechamiento medio unitariamente.

El Plan Especial de Mejora, es un Plan Especial de Reforma Interior, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 175 del ROTU (60.o) del TROTU) establece las unidades de actuación que precisan de reforma interior, conteniendo sus determinaciones de manera unitaria.

Se trata de unidades muy dispares en sí mismas, unas con edificios catalogados, otras con suelo por desarrollar, otras con edificios que precisan ampliaciones o reformas para su mantenimiento e integración,, se opta por tanto por un aprovechamiento individualizado para cada unidad ya que realizar una verdadera media de aprovechamiento sería inadecuado, por sus características de partida tan desiguales.

1.2.13 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.

1.2.14 Memoria de gestión

Delimitación de Unidades de Actuación (APE CH) y Modificaciones de la Normativa Zonal (MNZ 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, APE CH-6 y APE CH-12) y a su vez varias Modificaciones de la Normativa Zonal en algunos casos de Actuación con Dotación (MNZ CH-7, MNZ CH-8, MNZ CH-10 y MNZ CH11). 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 Par. 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. Como se desprende de la Memoria de Viabilidad, esta unidad a pesar de ser discontinua e incorporar los espacios destinados a cesión, aún es viable económicamente..

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 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 se han identificado de acuerdo con la siguiente designación:

- MNZ CH-7 – Parque FERRERA,
- MNZ CH-8 – RIVERO-Libertad,
- MNZ CH-10 – GALIANA,
- MNZ CH11 RIVERO

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 exceptúa 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.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 119.2 del TROTU, 316a) del ROTU "El planeamiento podrá atribuir a los propietarios de terrenos destinados a actuaciones de reforma interior o incluidos en polígonos o unidades de actuación con fines de mejora del medio urbano hasta el cien por cien del aprovechamiento medio. Asimismo, podrá reconocer un aprovechamiento superior al noventa por cien a los propietarios de terrenos o construcciones cuando el planeamiento les imponga cargas especialmente onerosas relativas a la rehabilitación integral o a la conservación de elementos del inmueble".

De la Memoria de Viabilidad se desprende que las Unidades de Actuación tienen unos beneficios siempre inferiores al 15% respecto del planeamiento actual, es decir, en la actualidad han demostrado ser inviables, ya que llevan años sin desarrollarse y con el Plan previsto no alcanzan niveles elevados de viabilidad si bien como se trata de actuaciones de reforma interior con fines de mejora del medio urbano y teniendo en cuenta lo señalado en los artículos citados, se procede a justificar el porcentaje de aprovechamiento atribuido a los propietarios en cada una de las Unidades de este PEMRICH:

APE CH1:

En este caso el 10% de cesión serían 62,29m², que habría que monetarizar, ya que no se pueden desarrollar en parcela independiente, tendría un valor según la memoria de viabilidad de 2.684,60€ (10% de los beneficios).

Los costes de urbanización de la unidad se desglosan según el Anexo de tasación en 18000€ de instrumentos de planeamiento y gestión, 8477€ de derribo de construcciones al interior de la unidad y 22.178€ de urbanización, lo que da lugar a un coste por m² urbanizado de 22.178/222,45m² de 99,70€/m².

Los 124,58m² de cesión obligatoria por imperativo legal a urbanizar tendrían un coste de urbanización de 12.421€ y el valor de la urbanización es de 22.178€, es decir los costes de urbanización de la Unidad superan a los normales en una Unidad que no estuviese dentro de un ámbito de reforma interior, suponiendo cargas especialmente onerosas, cuestión que justifica la asignación a los propietarios del 100% del aprovechamiento.

A la vista de lo anterior, se propone la asignación a los propietarios del 100% del aprovechamiento.

APE CH2:

En este caso no hay obligación de cesión de 10% ya que no hay incremento de aprovechamiento, solo cambios en la ordenación prevista.

APE CH3:

En este caso el 10% de cesión serían 196,58m², que habría que monetarizar, ya que no se pueden desarrollar en parcela independiente, con un valor según la memoria de viabilidad de 2.506,50€ (10% de los beneficios).

Los costes de urbanización de la unidad se desglosan según el Anexo de tasación en 36.000€ de instrumentos de planeamiento y gestión, 141.083€ de derribo de construcciones al interior de la unidad y 161.586€ de urbanización, lo que da lugar a un coste por m² urbanizado de 161.586€/2606,22m² de 62,00€/m²,

Los 393,11m² de cesión obligatoria por imperativo legal a urbanizar tendrían un coste de urbanización de 24.373€ y el valor de la urbanización de los 2606,22m² es de 161.586€, es decir los costes de urbanización de la Unidad superan a los normales en una Unidad que no estuviese dentro de un ámbito de reforma interior, suponiendo cargas especialmente onerosas.

A la vista de lo anterior, se propone la asignación a los propietarios del 100% del aprovechamiento.

APE CH4:

En este caso el 10% de cesión serían 42,96m², que habría que monetarizar, ya que no se pueden desarrollar en parcela independiente, con un valor según la memoria de viabilidad de 4.489,80€ (10% de los beneficios).

Los costes de urbanización de la unidad se desglosan según el Anexo de tasación en 13.500€ de instrumentos de planeamiento y gestión, 8.857€ de derribo de construcciones al interior de la unidad y 34.986,00€ de urbanización, lo que da lugar a un coste por m² urbanizado de $34.986,00€ / (57,51(\text{viario}) + 161,20(\text{plaza nueva}) + 264,40/2 (\text{plaza existente al 50\% reurbanizar parte}))$ m² de 99,70 viario, 99,70 (plazas la existente al 50%)€/m²,

Los 85,91m² de cesión obligatoria por imperativo legal a urbanizar tendrían un coste de urbanización de 8.565€ y el valor de la urbanización es de 34.986€, es decir los costes de urbanización de la Unidad superan a los normales en una Unidad que no estuviese dentro de una ámbito de reforma interior, suponiendo cargas especialmente onerosas.

A la vista de lo anterior, se propone la asignación a los propietarios del 100% del aprovechamiento.

APE CH5:

En este caso el 10% de cesión serían 12,15m², que habría que monetarizar, ya que no se pueden desarrollar en parcela independiente, con un valor según la memoria de viabilidad de 1.092,40€ (10% de los beneficios).

Los costes de urbanización de la unidad se desglosan según el Anexo de tasación en 11.000€ de instrumentos de planeamiento y gestión y 6.173€ de urbanización, lo que da lugar a un coste por m² urbanizado de $6.173€ / 99,57\text{m}^2$ de 62,00€/m²,

Los 24,30m² de cesión obligatoria por imperativo legal a urbanizar tendrían un coste de urbanización de 1.506€ y el valor de la urbanización de los 99,57m² es de 6.173€, es decir los costes de urbanización de la Unidad superan a los normales en una Unidad que no estuviese dentro de una ámbito de reforma interior, suponiendo cargas especialmente onerosas.

A la vista de lo anterior, se propone la asignación a los propietarios del 100% del aprovechamiento.

APE CH6:

En este caso no hay obligación de cesión de 10% ya que no hay incremento de aprovechamiento, solo cambios en la ordenación prevista.

MNZ CH7:

En este caso no hay obligación de cesión de 10% ya que no hay incremento de aprovechamiento, solo cambios en la ordenación prevista y se trata de una actuación edificatoria a desarrollar sobre suelo urbano consolidado

MNZ CH8:

En este caso no hay obligación de cesión de 10% ya que el incremento de aprovechamiento es muy escaso y solo hay cambios en la ordenación prevista y se trata por tanto de una actuación edificatoria a desarrollar sobre suelo urbano consolidado

CH9: Unidad Eliminada del PEMRICH.

MNZ CH10:

En este caso no hay obligación de cesión de 10% ya que no hay incremento de aprovechamiento, solo cambios en la ordenación prevista y se trata de una actuación edificatoria a desarrollar sobre suelo urbano consolidado

MNZ CH 11:

En este caso no hay obligación de cesión de 10% ya que el incremento de aprovechamiento es muy escaso y solo hay cambios en la ordenación prevista y se trata por tanto de una actuación edificatoria a desarrollar sobre suelo urbano consolidado

APE CH12:

En este caso el 10% de cesión serían 49,46m², que habría que monetarizar, ya que no se pueden desarrollar en parcela independiente, con un valor según la memoria de viabilidad de 12.320,10€ (10% de los beneficios).

1.2.15 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.
 - 1.3. Anexo Antecedentes
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.04.2.1	Delimitación ámbitos de protección	Escala: 1/2.000
I.04.2.2	Delimitación ámbitos de protección	Escala: 1/2.000
I.05.1.5	Cartografía	Escala: 1/1.000
I.05.2.5	Cartografía	Escala: 1/1.000
I.05.3.5	Cartografía	Escala: 1/1.000
I.05.4.5	Cartografía	Escala: 1/1.000
I.05.5.5	Cartografía	Escala: 1/1.000
I.06.1.5	Catastral	Escala: 1/1.000
I.06.2.5	Catastral	Escala: 1/1.000
I.06.3.5	Catastral	Escala: 1/1.000
I.06.4.5	Catastral	Escala: 1/1.000
I.06.5.5	Catastral	Escala: 1/1.000
I.07.	Zonificación de usos del PGO	Escala: 1/2.000
I.08.1.2	Red de abastecimiento	Escala: 1/2.000
I.08.2.2	Red de abastecimiento	Escala: 1/2.000
I.09.1.2.	Red de saneamiento	Escala: 1/2.000
I.09.2.2.	Red de saneamiento	Escala: 1/2.000
I.10.1.2.	Redes peatonales, Z.V., dotaciones y aparcamientos	Escala: 1/2.000
I.10.2.2.	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 Específico	Escala: 1/1.000
O.04.2.5.	Unidades Homogéneas, Alturas y Áreas de Planeamiento Específico	Escala: 1/1.000
O.04.3.5.	Unidades Homogéneas, Alturas y Áreas de Planeamiento Específico	Escala: 1/1.000
O.04.4.5.	Unidades Homogéneas, Alturas y Áreas de Planeamiento Específico	Escala: 1/1.000
O.04.5.5.	Unidades Homogéneas, Alturas y Áreas de Planeamiento Específico	Escala: 1/1.000
O.05.1.5.	Elementos Catalogados	Escala: 1/1.000
O.05.2.5.	Elementos Catalogados	Escala: 1/1.000
O.05.3.5.	Elementos Catalogados	Escala: 1/1.000
O.05.4.5.	Elementos Catalogados	Escala: 1/1.000
O.05.5.5.	Elementos Catalogados	Escala: 1/1.000
O.06.	Zonificación de usos	Escala: 1/2.000
O.07.1.2.	Edificios Fuera de Ordenación	Escala: 1/2.000
O.07.2.2.	Edificios Fuera de Ordenación	Escala: 1/2.000
O.08.1.2.	Servidumbres aeronáuticas.	Escala: varias
O.08.2.2.	Servidumbres aeronáuticas.	Escala: varias
O.09	Servidumbres ferrocarril	Escala: 1/2.000
3.	NORMAS URBANÍSTICAS	
4.	ESTUDIOS ECONÓMICOS.	
	4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	
	4.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	
	4.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	
5.	FICHAS DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO EN EL CASCO HISTÓRICO	
6.	LISTADOS DE UNIDADES HOMOGÉNEAS.	