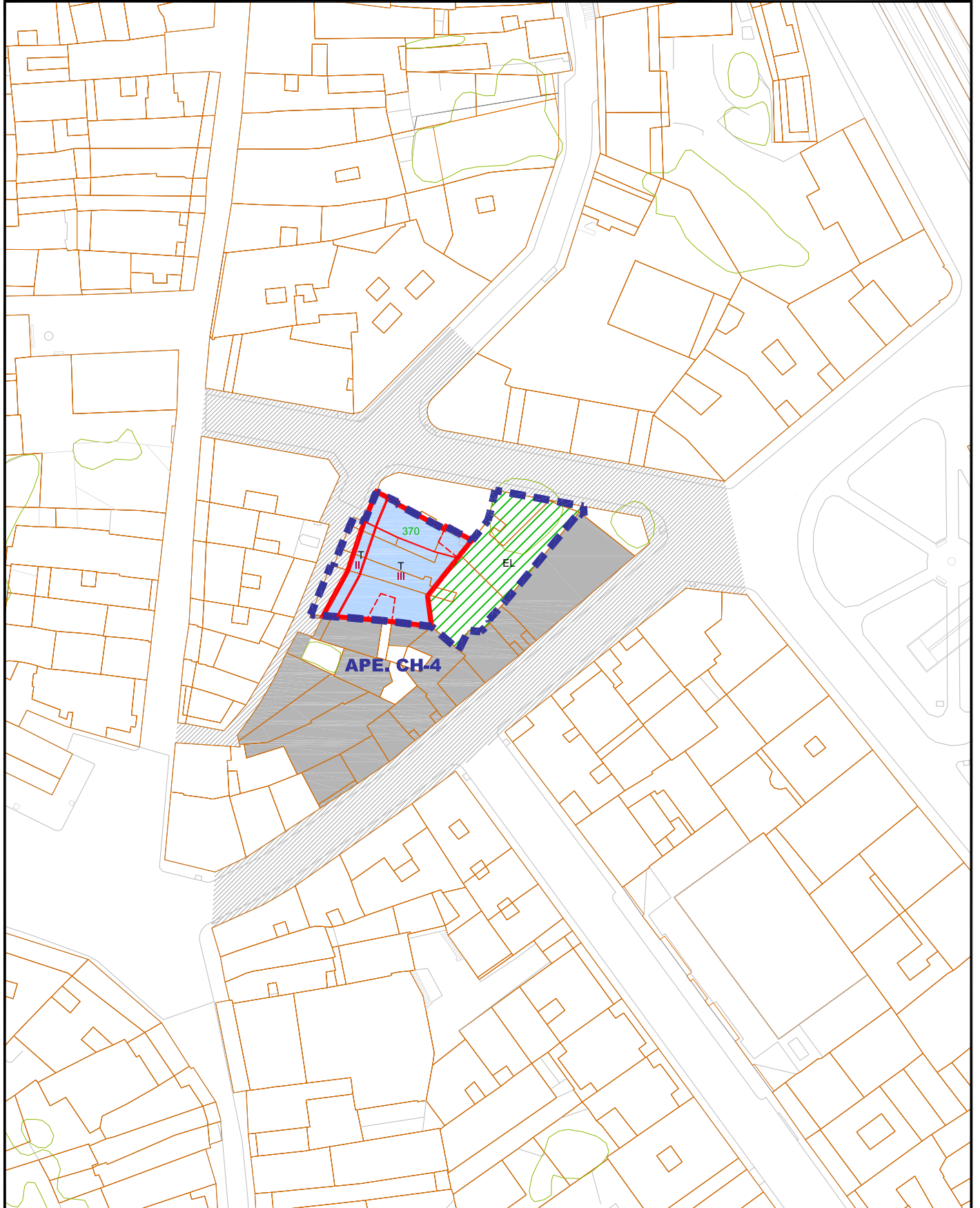


# PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILES

CLAVE	APE. CH-4
TIPO DE ÁMBITO	ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
NOMBRE	PLAZA JOSÉ MARTÍ



**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR  
DEL  
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS  
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

---

<b>CLAVE:</b>	<b>APE CH-4</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO:</b>	Área de Planeamiento Específico
<b>NOMBRE:</b>	Plaza José Martí

---

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**A. OBJETIVOS DEL APE.CH-04: PLAZA JOSÉ MARTÍ**

1. Ampliar la Plaza de José Martí, recientemente abierta frente al edificio de “la antigua cárcel”, sobre los espacios residuales de los solares que dan frente a la calle de los de Las Alas, y posibilitando, con esta nueva alineación trasera, la creación de una fachada hacia la plaza que sirva para ocultar algunas medianeras preexistentes, y configuren un salón urbano de cierta entidad que se conectará en con el Espacio Libre Público creado en el interior de la Manzana en el ámbito de la APE CH-3, para posibilitar desde la misma la continuidad y el tránsito peatonal que recorrerán los vestigios de la antigua muralla.
2. Rematar de la ciudad compacta en este tejido alterado mediante unas alineaciones poligonales hacia la plaza de nueva creación y hacia la calle, dotando a ambas de más urbanidad con locales de planta baja con frente a las mismas.
3. Intervenir y Reformar (Rehabilitación + Regeneración + Renovación Urbanas) la Edificación existente y Protegida en la APE CH-4 (incorporando exclusivamente su fachada, único elemento original del edificio preexistente).

**B. DESCRIPCIÓN DE LA APE CH-4 – PLAZA JOSÉ MARTÍ:**

La actuación forma parte de la recuperación como Eje Urbano de la calle de Los Alas, cuya continuidad en este ámbito solamente esta interrumpida por la calle Jovellanos, abierta siguiendo la traza señalada por el Plan de Ensanche de 1898..

Esta calleja, en el referido Plan de Ensanche también preveía la modificación de su trazado para alcanzar la dimensión de calle, pareciendo coincidir el trazado de esta calleja con un camino de borde del casco medieval, aunque posteriormente, fue edificado en su alineación oeste por edificios del siglo XIX y XX con las alturas propias de la época (4 plantas), y con vocación de conformar la calle con la anchura que se dio en el encuentro con la calle Jovellanos.

Por tanto la Unidad de Actuación pretende un crecimiento uniforme de altura a tres plantas en todas las parcelas afectadas, con un retranqueo de 2,50 m. en la última planta respecto de la alineación de la calle. . La ampliación de la plaza de José Martí, creando una fachada nueva a la misma, da más sentido al espacio, transformándolo desde un fondo de saco a un espacio con circulación.

Se trata de una actuación excepcional de las recogidas en el Plan Especial, ya que al modificar el trazado y el parcelario histórico, ensanchar la calle y obtener la plaza, de conformidad con el PESP-CAT ha de tener informe favorable de la Consejería de Cultura.

En este sentido los muros de cierre actuales de mampostería con interés histórico, deberán someterse a un estudio arqueológico e con el fin de ver si se trata de partes de los cierres de los huertos originales para así reflejarlos en el suelo o en las edificaciones y mantener su memoria.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR  
DEL  
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS  
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

---

<b>CLAVE:</b>	<b>APE CH-4</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO:</b>	Área de Planeamiento Específico
<b>NOMBRE:</b>	Plaza José Martí

---

La Unidad de Actuación incluye la agrupación de edificaciones en hilera de baja altura, encabezada por un Inmueble, situado al inicio de la prolongación de la calle Los Alas. El Inmueble está Catalogado por su interés Ambiental.

Se plantean para la APE CH-4 las siguientes intervenciones:

1. Conectar el Espacio Libre Público creado en el interior de la manzana situada en el ámbito de la APE CH-3 con la plaza José Martí, recientemente abierta frente al edificio de “la antigua cárcel”.
2. Proyectar una nueva construcción entre medianerías, con dos y tres plantas, y con una composición que resuelva las relaciones urbanas a las que está sometido, y en particular de las que enumeramos a continuación:
  - El Espacio Libre Público de la plaza José Martí
  - Las Construcciones existentes en los ámbitos limítrofes con los límites del ámbito de la APE CH-4
  - Las Fachadas Traseras (de indiscutible interés Arquitectónico) que presentan hacia la prolongación de la calle de Los Alas las Edificaciones que tienen la Fachada (principal) hacia la calle de La Ferrería.
  - Quebrar la fachada hacia la calle Las Alas y retranqueando el edificio en la última planta con el fin de mejorar las condiciones de iluminación de la calle y conseguir una altura mejor proporcionada en relación con su anchura.
  - La Solución Arquitectónica debe ser innovadora con el fin de dejar claro que se trata de un edificio de nueva factura sin interpretaciones historicistas.
  - La valoración de lo que en tiempos pudo suponer la ocupación del Espacio Público (del Viario del Recinto Medieval como antecedente de (lo que hoy es la prolongación de) la Calle de Los Alas) por parte de restos edificatorios actualmente adosados a las construcciones que van a ser sustituidas.

La evaluación Histórica de estos antecedentes determinará, una vez conocido este Valor, la conveniencia de reflejar en planta (sobre/en el Pavimento) el trazado tradicional que pudo haber tenido en este enclave la prolongación actual de la calle de Los Alas.
3. La solución arquitectónica de la propuesta, llevará aparejada la intervención sobre la fachada a mantener en el edificio catalogado ambiental, justificando la integración de la misma en el edificio de nueva factura y revisando la composición de planta baja en base a su funcionalidad y rasantes finales.
4. Ampliación del ámbito de nueva Construcción con relación al Edificio Protegido por el Catálogo e inventariado con la Ficha nº 370, que ha sido revisada en el sentido de concretar su interés arquitectónico únicamente sobre la fachada principal, ya que el resto del mismo es un añadido sin valor alguno, por ello, la obligación de mantenimiento y conservación se limita a la fachada principal permitiendo la renovación interna total y dotar al edificio de una

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR  
DEL  
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS  
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

---

<b>CLAVE:</b>	<b>APE CH-4</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO:</b>	Área de Planeamiento Específico
<b>NOMBRE:</b>	Plaza José Martí

---

fachada trasera a la nueva configuración de la Plaza José Martí, incluyendo la ampliación de una planta, siempre con las debidas cautelas de integración arquitectónica de la ampliación y la fachada a mantener.

**C. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 280 DEL ROTU:**

Se trata de una Unidad de Suelo Urbano No Consolidado, a la cual es de aplicación el Art. 280.2.c), optándose por la aplicación del artículo punto 1, es decir "... 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"

En este caso, las reservas de sistemas locales serán todas para espacio libre público y equipamiento al tratarse de una zona de SUNC en Casco Histórico y estando cubiertas el resto de dotaciones.

El incremento de aprovechamiento de esta Unidad como se puede ver en la tabla comparativa de la Memoria de Viabilidad es de 429,55m<sup>2</sup>.

De conformidad con lo indicado en el artículo podría no exigirse cesión, siendo el mínimo legal en caso de exigirse una cesión de 85,91m<sup>2</sup> suelo ampliándose la cesión, en este caso para liberar la crear una gran plaza a la que den frente los nuevos edificios que conformarán ese tramo de calle Los Alas , hasta los 161,20m<sup>2</sup> suelo para Espacio Libre (el resto ya era equipamiento en PGO vigente) y 57,51m<sup>2</sup> para viario..

**D. DETERMINACIONES VINCULANTES**

Las alineaciones exteriores definidas en la ficha son obligatorias en planta baja, tanto a la calle como a la plaza.

Será obligatorio el retranqueo de al menos 2,5 metros de la fachada de la última planta en el frente a la calle .

Los Cierres de mampostería de con interés histórico, deberán integrarse en la nueva edificación y en el pavimento de la Urbanización del viario peatonal de la calle Los Alas, si el estudio arqueológico e histórico que se realice previo a la edificación nueva así lo considerase oportuno y/o necesario.

**EDIFICIOS A CONSERVAR:**

Se propone, en la Modificación de Catálogo que se tramita en expediente paralelo al presente, para el Edificio incluido en el Catálogo Urbanístico en la Ficha número **370** y sometido a una **Protección AMBIENTAL**, con las condiciones que han sido modificadas en la Ficha señalada, básicamente el mantenimiento exclusivamente de la fachada principal y la posibilidad de ampliación en altura adoptando las pertinentes cautelas.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR  
DEL  
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS  
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

**CLAVE:** **APE CH-4**  
**TIPO DE ÁMBITO:** Área de Planeamiento Específico  
**NOMBRE:** Plaza José Martí

**PARÁMETROS**

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** **SUELO URBANO, CATEGORÍA NO CONSOLIDADO**

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:**

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO **907,39 m<sup>2</sup>**
- EDIFICABILIDAD BRUTA PROPUESTA **1,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

**GESTIÓN:**

- SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE, PARA REORDENAR VOLÚMENES, ACOMPAÑADO DE ESTUDIO HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO DEL ÁMBITO.
- EXENCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE CEDER EL 10% DEL APROVECHAMIENTO A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE Y LA CONSECUENTE ATRIBUCIÓN DEL 100% DEL APROVECHAMIENTO A LOS PROPIETARIOS

**ORDENACIÓN DETALLADA RESULTANTE:**

- CALIFICACIÓN DE LOS SUELOS

Código	Calificación	Superficie	Alturas
V	Viarío Público	57,51	
EL	Espacio Libre Público	425,60	
<b>Total SUELO PÚBLICO:</b>		<b>483,11</b>	

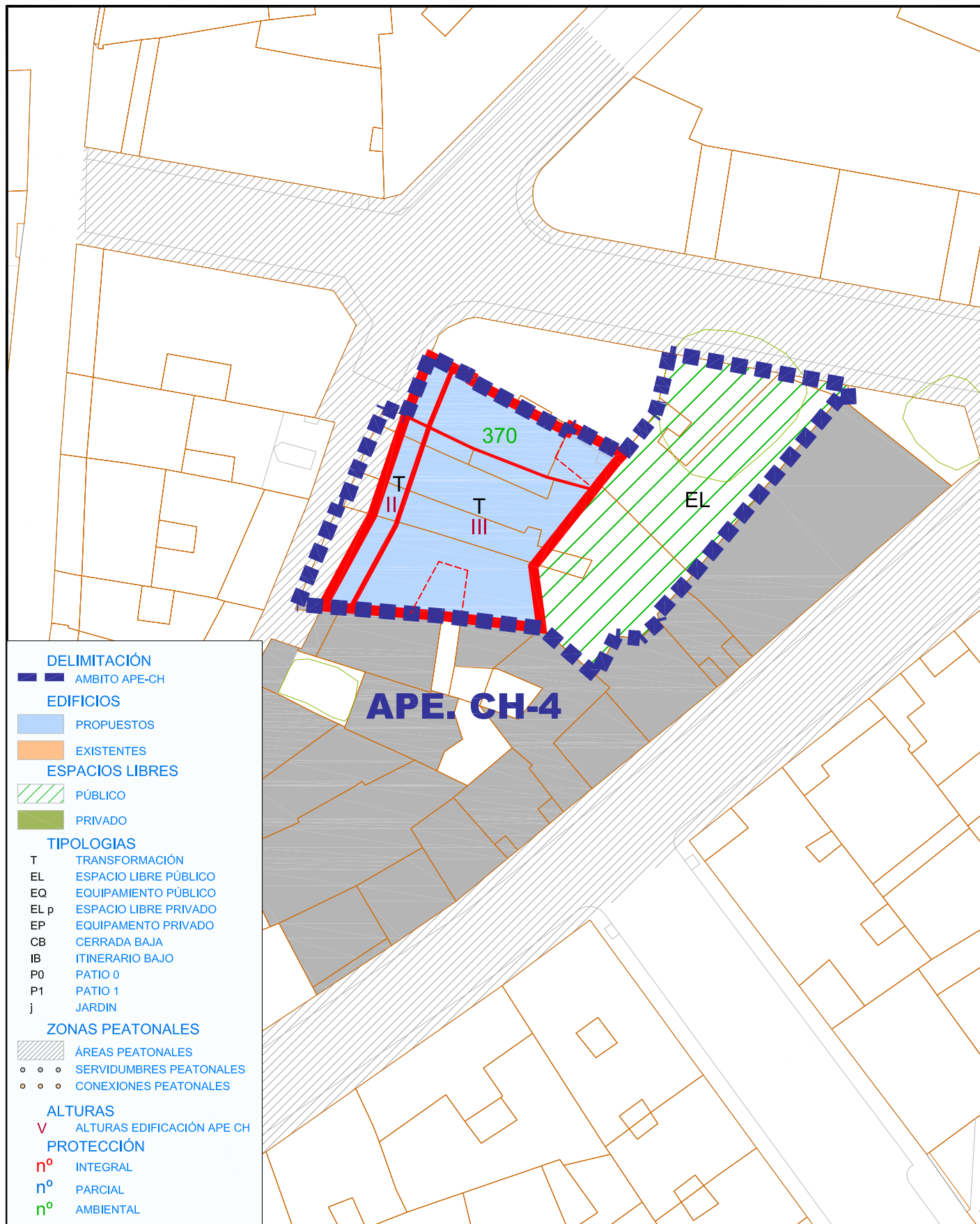
Código	Calificación	Superficie	Alturas	Edificabilidad
T	Transformación	424,28	2-3	1.094,55
<b>Total SUELO PRIVADO</b>		<b>424,28</b>		<b>1.094,55</b>

**APROVECHAMIENTO MEDIO:**

$$Am = \frac{1.094,55 \text{ m}^2 \text{ Const.}}{907,39 \text{ m}^2 \text{ Suelo}} = 1,21 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

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

CLAVE	APE. CH-4
TIPO DE ÁMBITO	ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
NOMBRE	PLAZA JOSÉ MARTÍ



<b>DELIMITACIÓN</b>	
	ÁMBITO APE-CH
<b>EDIFICIOS</b>	
	PROPUESTOS
	EXISTENTES
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
	PÚBLICO
	PRIVADO
<b>TIPOLOGIAS</b>	
T	TRANSFORMACIÓN
EL	ESPACIO LIBRE PÚBLICO
EQ	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
EL p	ESPACIO LIBRE PRIVADO
EP	EQUIPAMIENTO PRIVADO
CB	CERRADA BAJA
IB	ITINERARIO BAJO
P0	PATIO 0
P1	PATIO 1
j	JARDIN
<b>ZONAS PEATONALES</b>	
	ÁREAS PEATONALES
	SERVIDUMBRES PEATONALES
	CONEXIONES PEATONALES
<b>ALTURAS</b>	
V	ALTURAS EDIFICACIÓN APE CH
<b>PROTECCIÓN</b>	
nº	INTEGRAL
nº	PARCIAL
nº	AMBIENTAL