



REGENERACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL INTEGRADA

LA COMARCA DE AVILÉS

Grupo de Estudios Grupo de Estudios Jurídico-Sociales
Sobre Territorio y Desarrollo Sostenible

Universidad de Oviedo

REGENERACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL INTEGRADA

LA COMARCA DE AVILÉS

REGENERACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL INTEGRADA

LA COMARCA DE AVILÉS

*María Rosario Alonso Ibáñez
Aladino Fernández García
Manuel Fernández Soto
Manuel Hernández Muñiz
Gonzalo Villarino Samalea*





Grupo de Estudios Jurídico-Sociales Sobre Territorio y Desarrollo Sostenible

www.unioviedo.es/Desarrollosostenible

Edita

Grupo de Estudios Jurídico-Sociales sobre Territorio y Desarrollo Sostenible, 2013
Aula de Extensión Universitaria Casa de La Buelga
C/ Campón s/n
C.P. 33900 – Langreo (Asturias)

Fotografía de portada

SOGEPSA (www.sogepsa.com)

Diseño y maquetación

Joaquín Meda Hernández



Regeneración Urbanística y Territorial Integrada: La comarca de Avilés. by [Grupo de Estudios Jurídico-Sociales Sobre Territorio y Desarrollo Sostenible](#) is licensed under a [Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 3.0 Unported License](#).

Índice

Introducción

María Rosario Alonso Ibáñez

Avilés: una transformación reciente inconclusa

Aladino Fernández García

Manuel Fernández Soto 9

El ciclo de vida del edificio: rudimentos para una economía de la regeneración urbana integrada

Manuel Hernández Muñiz 21

Los instrumentos de planificación urbanística que inciden significativamente en el desarrollo del municipio avilesino

Gonzalo Villarino Samalea 31

Conclusiones

María Rosario Alonso Ibáñez 57

Introducción

María Rosario Alonso Ibáñez
Catedrática de Derecho Administrativo
Universidad de Oviedo

Los retos económicos, sociales y medioambientales se viven principalmente en los entornos urbanizados, siendo protagonistas de primer orden en la confluencia de los factores que han dado lugar a la crisis global que caracteriza a las sociedades modernas. La orientación hacia un modelo de desarrollo sostenible demanda un crecimiento que prime la regeneración urbanística y territorial. La rehabilitación, la regeneración, la renovación, la reconstrucción, el reciclaje y la reconversión, empiezan a sonar con fuerza como elementos garantizadores de un nuevo modelo capaz de afrontar de manera eficaz las reformas necesarias, ofreciendo importantes oportunidades para superar algunas de las disfuncionalidades actuales: modernizando sus infraestructuras, introduciendo equipamientos públicos en zonas donde antes no existían, articulando y cosiendo las tramas urbanas, poniendo en valor los espacios públicos degradados, el patrimonio cultural y los entornos naturales, complejizando funcional y socialmente los tejidos urbanizados, revitalizando y dando en definitiva un nuevo impulso al desarrollo económico, abordado desde enfoques integrados.

El Grupo de Estudios Jurídico-Sociales sobre Territorio y Desarrollo Sostenible de la Universidad de Oviedo trabaja para fomentar una visión integrada del desarrollo urbanístico y territorial. En esta línea, se ha escogido la comarca formada por los concejos de Avilés, Castrillón, Corvera y Gozón, este último, en su franja de contacto con la ría, por tratarse de una de las grandes aglomeraciones urbanas del Área Central asturiana, y presentar notables contradicciones entre los usos del suelo y las actividades, con un entorno industrial desordenado.

Se recogen en esta publicación, de forma más elaborada, nuestras aportaciones al citado Seminario, conteniendo elementos de reflexión

que permitan corregir desequilibrios y debilidades, con el enfoque multidisciplinar que nos caracteriza. Se incorporan también las conclusiones del debate desarrollado, con las aportaciones más significativas que se pusieron de manifiesto por parte de los participantes.

Este trabajo se ha realizado en el marco del Proyecto de Investigación del Ministerio de Ciencia e Innovación “La regeneración urbana integrada como instrumento estratégico para un nuevo modelo de desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo. Su estatuto jurídico” (DER2011-26446).

Avilés: una transformación reciente inconclusa

Aladino Fernández García
Profesor Titular de Análisis Geográfico Regional
Universidad de Oviedo

Manuel Fernández Soto
Geógrafo

Resumen

El territorio de Avilés (comarca formada por Avilés, Castrillón, Corvera y Gozón, este último concejo en su franja de contacto con la ría) presenta notables contradicciones entre los usos del suelo y las actividades desde su industrialización. Su potencial turístico y cultural (basado en el casco histórico, el teatro Palacio Valdés y el Centro Niemeyer), más el atractivo de las playas próximas, se ve mermado por la conservación de elementos siderúrgicos (baterías de coque) y la especialización granelera del puerto, con un entorno industrial desordenado.

Las mejoras realizadas no son suficientes: es imprescindible la reorganización de los tráficos entre la ciudad y el puerto, y la construcción de una vía verde (con tranvía y carril para bicicletas) entre el casco histórico y la playa de Salinas. Además de la supresión de las baterías de coque.

I. EL PROBLEMA DE LA FRAGMENTACIÓN TERRITORIAL. Avilés es la tercera ciudad asturiana con 84.242 habitantes (año 2009). La aglomeración urbana (Avilés, Corvera y Castrillón) llega a los 123.091

habitantes. La ciudad, encorsetada en un diminuto término municipal (26,81km²) por la pérdida de su alfoz (que se extendía por Corvera, Illas, Castrillón, Carreño y Gozón hasta el comienzo de la industrialización), tras la implantación de ENSIDESA a mediados del s. XX tuvo que saltar a los espacios más llanos del viejo alfoz, que ocupó de forma fragmentaria tanto en la costa (Raíces, Salinas, Piedras Blancas, en Castrillón) como en el interior (Las Vegas, Los Campos, Cancienes, en Corvera). Quizá los rasgos más singulares de la ciudad de Avilés tengan que ver con su fragmentación física y social, correlato de claras deficiencias urbanísticas e insuficiente cohesión social.

La fragmentación física o espacial es resultado de dos fenómenos: la escasa superficie del municipio actual y la disgregación urbana por crecimiento no suficientemente planificado desde la instalación de ENSIDESA en los años cincuenta. La “fabricona” siderúrgica reventó las costuras de la tranquila villa histórica. Esta disgregación afecta al propio municipio de Avilés, donde ENSIDESA dio lugar a núcleos desgajados de la ciudad para sus trabajadores (Llaranes y La Luz). Y por supuesto, a los núcleos de crecimiento explosivo asociados a la carretera de Oviedo (AS-17) en Corvera y a la nacional 632 en Castrillón.

Por otro lado, este problema lo arrastra Avilés desde su origen: está muy bien representado por un casco antiguo doble, el barrio de pescadores o Sabugo y el espacio amurallado de función comercial y artesanal, La Villa. La calidad arquitectónica, el buen grado de conservación y la originalidad en Asturias de los soportales que se extienden a las áreas urbanas de entramado moderno, (calles de Rivero y Galiana del s. XVII) y contemporáneo (plaza del mercado, s. XIX) constituyen la base de referencia para el afianzamiento actual de nuevas funciones como la cultural y la turística que se plantean de manera asociada.

Los déficits de cohesión-sociopolítica tienen que ver con la fragmentación espacial y el origen muy diverso de la población que llegó en oleadas desde otras regiones españolas para nutrir la demanda de una industrialización súbita por la creación en los años 50 del gigante siderúrgico de ENSIDESA. Frente a la caracterización del resto de las ciudades asturianas por la cohesión social y política como consecuencia de una especialización funcional secular (la actividad minero-siderúrgica en las Cuencas, la portuario-industrial de Gijón, la terciaria de la capital), la diversidad de origen y de localización en la comarca avilesina da como resultado una sociedad menos estructurada bajo el punto de vista social y político.

Como resultado de esta fragmentación se han consolidado importantes barreras físicas que dificultan la integración de las partes y un desarrollo más armónico del conjunto. Es decir, la mala localización, a partir de la ciudad histórica, de las actividades y de las áreas residenciales ha engendrado desajustes que conviene plantear. El puerto, más que las fábricas, cierra de cuajo la salida de la ciudad hacia el N, dificultando la conexión del casco histórico con el mar. El turismo cultural y el turismo estival se afianzarían mutuamente con la salida de la ciudad al mar, a los arenales de Salinas y Xagó, únicos en la Asturias central; el primero por su distinción al haber dado lugar a un núcleo con morfología de ciudad jardín para clases medias altas y el segundo por haber permanecido en estado natural hasta la actualidad.

Además, las necesidades de comunicación terrestre del puerto impulsieron vías de comunicación (ferrocarriles y carretera) que separan la ciudad de la ría y dificultan sobremanera la integración de espacios ribereños para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos. La separación y segregación de núcleos de residencia obrera generan espacios intersticiales de morfología heterogénea y con frecuencia

degradados, que refuerzan la desintegración como barreras de segundo nivel.

La expansión de los crecimientos más recientes, cuando la ciudad pierde la cabecera siderúrgica (años 80 y 90), de nuevo de forma súbita, y se estanca, está asociada a las actividades terciarias y se adopta el modelo de la desconcentración productiva y difusión urbana, que lejos de romper la fragmentación, la afianzan: las localizaciones de las nuevas áreas comerciales y de ocio (Parque Astur, un centro comercial de última generación, y El Corte Inglés) y algunas de las nuevas áreas residenciales (urbanización Los Balagares, de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada, con hotel, spa y campo de golf) prefieren el aislamiento en espacios de buena accesibilidad desde las autopistas y rondas exteriores.

II. LAS TRANSFORMACIONES RECIENTES. Las intervenciones de carácter territorial que han tenido como escenario la ría en el último decenio, llevadas a cabo por diferentes administraciones públicas (el Estado a través de organismos como la Confederación Hidrográfica del Norte y la Autoridad Portuaria de Avilés o de empresas públicas como ENSIDESA, el Ayuntamiento, el Gobierno del Principado), han conseguido que Avilés experimentase una mejora sustancial en su calidad de vida, así como un impulso a su actividad económica, que ha conseguido superar la etapa de estancamiento que supuso para ella atravesar un duro proceso de reconversión industrial, iniciado en la década de los años ochenta.

Una de las principales actuaciones que permitió mejorar la habitabilidad de Avilés fue el desmantelamiento de algunas de las instalaciones más contaminantes de la franja industrial que bordeaba la ciudad. Entre ellas, las pertenecientes a la vieja planta siderúrgica de ENSIDESA,

situadas en la cabecera de la ría. Tras ser demolidas casi en su totalidad, se ha logrado disponer de una gran cantidad de suelo que se ha reservado para usos terciarios y para actividades industriales limpias, más respetuosas con el medio ambiente, pero que a la vez están contribuyendo a regenerar el tejido productivo de Avilés. No obstante, perviven aún en ese espacio elementos del pasado, como las baterías de coque, que siguen en funcionamiento y polucionando el entorno de la ría.

El impulso experimentado por las actividades del sector terciario se ciñe, por tanto, al perímetro urbano, mientras que fuera de él se mantiene, a una cierta distancia del núcleo, la mayor parte de la industria pesada, tanto en el interior (ARCELOR-MITTAL) como en el frente costero (AZSA, SANT GOBAIN, ALCOA), junto a los muelles comerciales más importantes del puerto. La función granelera de estos muelles, a la que se añade la concentración de la industria en sus alrededores, va conduciendo de forma paulatina al cierre de la única salida posible de Avilés al mar, el pasillo de San Juan de Nieva.

La solidez de la actividad industrial básica ha garantizado el crecimiento de los tráficos portuarios, si bien los ha hecho cada vez más dependientes de ella. Como contrapartida, esta especialización ha obligado al propio puerto a modernizarse para adaptarse a las exigencias técnicas de los grandes buques, en los que se transportan grandes cantidades de graneles –sólidos o líquidos- destinados a la exportación (coque, abonos, clinker, ácido sulfúrico) o al consumo interno (alúmina, concentrados de zinc, chatarra, carbones, alquitrán y amoniaco). Así, se han ejecutado diferentes obras encaminadas a incrementar tanto los calados y la anchura del canal de la ría como los calados y la superficie operativa de las principales unidades de atraque.

Pese al protagonismo que aún conserva la industria, la mejora medioambiental es un hecho que se aprecia no solo en el cambio de

usos del suelo acontecido en la vieja cabecera siderúrgica, sino también en un incremento significativo de la calidad de las aguas de la ría. Este logro ha sido posible gracias a la instauración de una red de saneamiento comarcal que intercepta los vertidos industriales y urbanos para su procesamiento en una estación depuradora. Pero también a las obras de extracción de los lodos depositados en el cauce, cuyo origen se hallaba en la sedimentación de sustancias tóxicas contenidas en los mencionados vertidos (hidrocarburos, metales pesados, grasas animales, materia orgánica descompuesta).

La limpieza de la ría ha sido un paso fundamental para la integración de este cauce en la ciudad. Pero tan importantes como su saneamiento han sido las actuaciones de acondicionamiento de las márgenes de la ría en su cabecera, que han supuesto la construcción de varios paseos de ribera y de un puerto deportivo para la recreación de ciudadana. Estos progresos no esconden el gran impedimento que existe para alcanzar de forma plena la integración: la presencia de las barreras viarias (vías de RENFE y FEVE, carretera del puerto) que se interponen entre ambos. La extracción de estas infraestructuras del casco urbano mediante el probable trazado de rondas de circunvalación o variantes representa el último eslabón de la cadena de actuaciones encaminadas a terminar con ese problema.

En definitiva, las contradicciones de un modelo económico dual se han intentado resolver en el espacio mediante una ordenación de usos del suelo en la ría. Su cabecera, muy próxima a Avilés, se orienta de manera irremisible a la función recreativa y turística, con el centro cultural Óscar Niemeyer, el puerto deportivo o los paseos de ribera. En el entorno de los muelles graneleros del puerto, lejos del núcleo urbano, se intensifica el aprovechamiento industrial, causante de una fuerte degradación. Por último, en el sector central de la ría se afianza la actividad pesquera, que constituye, tras la industria, el segundo pilar sobre el se cimienta el

dinamismo del puerto. El puerto pesquero, merced a las obras de renovación de sus infraestructuras, entre las que han destacado la prolongación hacia el sur del muelle o la construcción de la nueva lonja climatizada, parece tener asegurado, al menos en el corto y en el medio plazo, el mantenimiento del rango de capital del sector en Asturias, al centralizar la mayor parte de las descargas de pescado efectuadas en la región.

III. MATRIZ DAFO

Fortalezas	Monumentalidad y buen estado de conservación del centro histórico Tradición cultural y artística (Teatro Palacio Valdés y Escuela de Artes) Refuerzo de la función cultural (Niemeyer) Proximidad de playas con grandes valores paisajísticos y elevada aceptación turística (Xagó y San Juan-Salinas) Limpieza de la ría. Reorganización y modernización del puerto (segregación de usos deportivos, pesqueros e industriales) Dinamismo de la actividad pesquera Buena inserción de la comarca en la red regional de transportes (cercanía del aeropuerto, conexión con la autopista “Y” y con la autovía del Cantábrico)
Oportunidades	Liberación de suelo industrial en la cabecera siderúrgica para usos culturales y recreativos Construcción de la Autovía AS-III (Avilés-Langreo)

	<p>Promoción de grandes urbanizaciones de vivienda protegida</p> <p>Proximidad del aeropuerto para la dinamización económica</p> <p>Llegada de la alta velocidad ferroviaria</p> <p>Reorganización del Área Central de Asturias</p> <p>Previsión de una variante ferroviaria y de la ronda del Puerto para acabar con la fragmentación urbana</p> <p>Liberación de la dársena siderúrgica de ENSIDESA para usos terciarios</p>
Debilidades	<p>Pervivencia de usos incompatibles con la residencia y los usos terciarios en la cabecera de la ría (baterías de coque)</p> <p>Deterioro ambiental y paisajístico por la permanencia de la industria pesada</p> <p>Refuerzo de la función granelera del puerto (parques de carbones y minerales)</p> <p>Persistencia de barreras viarias. Discontinuidad de la trama urbana y segregación espacial de barrios obreros</p> <p>Abandono y falta de vigilancia de las playas y de sus instalaciones de uso público</p> <p>Crecimiento del puerto que cierra la salida al mar de Avilés</p> <p>División administrativa que dificulta la planificación (la frontera del río Raíces)</p> <p>Desnaturalización del centro histórico por pérdida de funciones (residencial, comercial)</p>

Amenazas	Extracción de la industria hacia espacios próximos a El Musel Pérdida de población por el atractivo de Oviedo y Gijón Expansión del puerto granelero en la margen derecha de la ría
----------	---

En resumen, las fortalezas y oportunidades dan potencialidades altas para actividades terciarias vinculadas al turismo (hostelería, hotelería, gastronomía...) y la cultura.

Las debilidades y amenazas imponen limitaciones por contaminación ambiental, dificultades para la planificación y disfuncionalidades de infraestructuras.

IV. FUENTES Y BIBLIOGRAFÍA

Fuentes

AUTORIDAD PORTUARIA DE AVILÉS (2004): *Proyecto de Adecuación del Muro en la zona del Paseo De La Avenida Conde de Guadalhorce.*

AUTORIDAD PORTUARIA DE AVILÉS (2004): *Proyecto de Mejoras en la Avenida del Conde de Guadalhorce.*

AUTORIDAD PORTUARIA DE AVILÉS (1999): *Proyecto de Regeneración Medioambiental de la Playa de San Juan-Salinas y Mejora de la Entrada al Puerto de Avilés. Fase I, tomo 1.*

AYUNTAMIENTO DE AVILÉS (2006): *Plan General de Ordenación del Término Municipal.*

Bibliografía

ALVARGONZÁLEZ RODRÍGUEZ, R. M.; ROZA CANDÁS, M. (2000): *La desecación de marismas en la ría de Avilés en los siglos XIX y XX*, 107 pág., Fundación Alvargonzález, Gijón.

AUTORIDAD PORTUARIA DE AVILÉS (2003): *Memoria anual 2003, 2004, 2005, 2006*.

AYUNTAMIENTO DE AVILÉS (2005): “Avilés vuelve a mirar a la ría”, *El Eco de Avilés*, nº 6, 44 pág.

AYUNTAMIENTO DE AVILÉS (2006): “El museo de Niemeyer, para Avilés”, *El Eco de Avilés*, nº 10, 44 pág.

BENITO DEL POZO, P.; LÓPEZ GONZÁLEZ, A. (2008): “Patrimonio industrial y nuevas perspectivas funcionales para las ciudades en reestructuración”, *Estudios Geográficos*, nº 264, págs. 23-50.

ESCALONA PLATERO, J.R. (2008): “La planificación urbanística y los nuevos usos urbanos en la comarca de Avilés”, *Jornada sobre temas de actualidad portuaria*, 27 pág., Avilés.

LÓPEZ ARIAS, C. (2008): “Espacios portuarios urbanos”, *Jornada sobre temas de actualidad portuaria*, 8 pág., Avilés.

LÓPEZ PELÁEZ, J.; FLOR, G. (2008): “Evolución ambiental del estuario de Avilés (1833-2006)”, *Trabajos de Geología*, nº 28, págs. 119-135, Universidad de Oviedo.

MADRID, J.C. DE LA (1999): *Avilés: Una historia de mil años*, 572 pág., Ediciones Azucel, Avilés.

MORALES MATOS, G. (1982): *Industria y espacio urbano en Avilés*, vol. 1 (322 pág.) y vol. 2 (333 pág.), Editor Silverio Cañada.

NAVARRO ARANCEGUI, M. (2005): “La larga marcha de la siderurgia española hacia la competitividad”, *Economía Industrial*, nº 355/356, pág. 167-184, Madrid.

SADEI (2011): *Nomenclátor de entidades de población de Asturias (1904-2011)*.

SECRETARÍA GENERAL DE MEDIO AMBIENTE (2000): “Resolución de la Secretaría General de Medio Ambiente, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto *Regeneración medioambiental de la playa de San Juan-Salinas y mejora de la entrada al puerto de Avilés*, de la Dirección General de Costas”, *Boletín Oficial del Estado*, nº 281.

El ciclo de vida del edificio: rudimentos para una economía de la regeneración urbana integrada

Manuel Hernández Muñiz

Departamento de Economía Aplicada

Universidad de Oviedo

El texto presenta y desarrolla las dos ideas básicas esbozadas en la intervención que precedió al debate realizado en el Foro de Debates sobre Regeneración Urbanística y Territorial Integradas, en Avilés. La intención del texto es enunciar un argumento sencillo que sienta las bases de lo que podríamos denominar la economía de la regeneración urbana integrada. Ubicar la economía del problema es importante, entender y explicar la lógica económica subyacente en la regeneración urbana, mucho más cuando en ámbito de actuación –el urbanismo– convergen profesionales de distintos campos, con distintos enfoques, lenguajes y conceptos, por lo que conviene minimizar la fricción del lenguaje y ayudar a establecer un mínimo común denominador que permita el avance de la conversación. Me propongo usar a fondo y exprimir la capacidad de síntesis, de *consiliencia*, que ofrece la ciencia económica para tender puentes entre campos y situar un tema que protagonizará la agenda pública y privada en los próximos años.

I. **EL EDIFICIO.** Mi hipótesis de trabajo consiste en poner el foco de atención en el *ciclo de vida del edificio* para comenzar a sentar las bases de una economía de la regeneración urbana integrada.ⁱ Ubicuo en todas

las partes de la ciudad y pieza central de nuestra vida y del quehacer de los arquitectos que construyen ciudad, añadiendo estas piezas al mobiliario urbano, hemos prestado más atención a la vivienda –una parte del edificio, clave para la vida de los hogares, de las familias- que al contenedor. Con la vista puesta en la regeneración urbana integrada, los dos merecen igual atención.

El edificio es una unidad mínima de actuación, un *holón* que permite diseccionar la realidad compleja de nuestros barrios, de nuestras ciudades (Ostrom, 2005, pp. 41-43; Guallart, 2012). Parece simple pero que no lo es, porque interacciona hacia adentro y hacia afuera, tiene más vida de la que pensamos. Hacia adentro, cuando el edificio es *plurifamiliar* y, en consecuencia, hay que dilucidar cuestiones importantes de propiedad horizontal entre las familias que moran la vivienda –que pueden ser propietarios o arrendatarios- y comparten los edificios. Hacia afuera, porque las decisiones adoptadas por otros vecinos o comunidades afectan como un todo a un *club* más amplio, la manzana, el vecindario (Webster, 2003). El edificio puede ser también *unifamiliar* –y así los problemas e intereses en juego llevan a soluciones del tipo ‘yo me lo guiso, yo me lo como’-. Y las morfologías de construcción pueden adoptar formas adosadas, pareadas, o aisladas.

Un edificio es un bien de capital muy costoso con una vida física potencialmente muy larga. Los bienes inmuebles emergen de una decisión de inversión de la cual surge un proceso, eminentemente intertemporal, en el que los agentes económicos deciden cuatro cosas (tal y como puede encontrarse en la bibliografía citada al final del texto, y que tiene un claro interés económico y jurídico). La secuencia de decisiones abarca un periodo mínimo de cincuenta años y en función de su desarrollo, podría alcanzar un siglo o más, en determinadas circunstancias:

1. la decisión de construir, edificar;

2. las decisiones de usar, de mantener y conservar el edificio creado;
3. la decisión de *no* mantener (abandonar);
4. la cuarta decisión y final: la decisión de derribar.

¿Cómo deciden los agentes? En todas las etapas el proceso de inversión y los agentes sopesan, comparan, siempre, beneficios y costes esperados. Estas tres sencillas palabras son más engañosas de lo que pensamos: el beneficio implica ánimo de lucro y pre-supone que los agentes descuentan el futuro de alguna manera: que son razonables y saben razonar sobre el futuro, usando la información disponible. Como la incertidumbre preside los procesos de inversión, hay que ser muy cautos, porque pueden sobreestimarse los beneficios de ciertas decisiones de inversión y subestimarse los costes, que son siempre costes de oportunidad. Un mecanismo que disciplina esa capacidad de cálculo racional es el riesgo real de ruina o de quiebra, por parte de aquellos que yerran haciendo malos cálculos.

En este proceso intertemporal de decisión (de las familias o de las empresas) se producen externalidades para la comunidad –para los vecinos, para la administración-. Por lo tanto, vemos fácilmente por qué emerge la presencia de las administraciones en este ámbito de actuación. Los problemas de estigma social y de mala convivencia aparecen cuando determinadas partes de la ciudad ven dañados ciertos valores de convivencia entre los pobladores de esos barrios, que daña la calidad de vida. En el campo concreto de la edificación, un pobre mantenimiento de los edificios, una mala conservación de los edificios y de los inmuebles que los componen es fuente de deterioro y semilla de un proceso de declive. La regeneración urbana integrada surge como política para incentivar el correcto mantenimiento de las edificaciones, frente a la decisión más radical de abandonar y demoler, cuyos costes

medioambientales pueden ser más altos. De ahí que la literatura emergente sobre la regeneración urbana integrada contribuya a la meta más abstracta del desarrollo sostenible en el ámbito urbano (Ginot, 2010, pp. 5-13).

II. AVILÉS. Para poner los pies en el suelo, me gustaría ilustrar este proceso con algunas referencias de Avilés. Para quienes conocen bien la ciudad –pero podríamos extender el razonamiento a otras ciudades y otros contextos urbanos- es habitual encontrar edificios abandonados, zonas deterioradas, barrios en franco declive. La pregunta relevante para las ciencias sociales es obvia: ¿por qué aparecen en el interior de las ciudades estas zonas de deterioro, esas zonas de malestar urbano en sentido amplio?

Distintos pensadores han reflexionado sobre la evolución de la ciudad. Me quedo con el esquema intuitivo de Hirschman para comprender los procesos de declive y de abandono.

La respuesta estructural es que han desaparecido los valores sociales que hacían útiles esas zonas o, mejor dicho, porque han desaparecido –se han evaporado- las ventajas comparativas que habían atraído a la población hacia algunas partes del territorio. ¿Por qué y cómo desaparecen los incentivos a mantener y conservar y comienza el proceso de abandono y deterioro creciente? Por decirlo en términos de Hirschman, ¿por qué predomina la salida y el abandono, en lugar de la voz o la lealtad?

Hay causas *internas* de los barrios y hay causas *externas*. Entre las primeras, las demográficas, el ciclo económico de vida implícito en la edad de la población que comenzó a morar en esas zonas –es decir, el envejecimiento de la gente- y la pérdida de valor social o de interés de

un barrio –por la aparición de estigmas-. Entre las externas, el hecho poco reconocido de que el valor de las cosas es relativo: las zonas o partes de la ciudad compiten entre sí, la caída de una zona es ganancia a veces de otras partes de la ciudad. Las modas importan y los barrios y las calles son un excelente ejemplo de *bienes posicionales*, lugar complejo donde se asigna, se compra y reparte la complicada mercancía del *reconocimiento social*.

Dos edificios de dos ciudades asturianas me permiten ilustrar este punto. Uno de ellos es el edificio conocido con el nombre de *La Jirafa* que, en el límite de las técnicas constructivas disponibles para un edificio de esta altura, fue vaciado completamente y reconstruido planta por planta. En cambio, en el centro de Avilés, el edificio conocido como *la Residencia de los ingenieros*, una pieza muy representativa de la etapa industrializadora de la villa, fue demolido. Ahora el solar espera mejores tiempos para la recuperación de la demanda vivienda, que permita poner en valor la excelente situación del solar.

Para no citar solamente a zonas centrales, cabe pensar en el barrio del Nodo, que reúne un conjunto de edificios con más de cincuenta años, a los cuales se aplicaron programas públicos de mantenimiento y conservación, a finales del siglo pasado, y que prolongaron su vida útil, frente a planes alternativos de sustitución por nueva vivienda (presentados en este debate por Armando Arias, quien nos ha recordado su propuesta de regeneración al barrio mediante reconstrucción completa).

La conclusión es clara. No hay que irse muy lejos, solamente hay que observar nuestro entorno más cercano para ver casos e historias interesantes que describen esta la problemática del mantenimiento, de la rehabilitación estructural, del abandono y de la demolición. La propuesta aquí enunciada describe la esencia económica del problema,

si bien no acota la escala de la intervención ni indica de dónde allegar recursos para intervenir, ni el peso que tienen que tener los mercados o los planes para orientar la asignación de recursos.

En este punto también conviene aclararse. La rehabilitación urbana opera en la vida cotidiana y responde a intereses privados y comunitarios. Los sistemas para organizar la asignación de recursos, para coordinar y motivar los distintos intereses en juego aparecen recogidos en el cuadro 1, los cuales operan en la ciudad. En el ámbito concreto que nos ocupa, deberíamos huir de las posiciones extremas y reconocer rápidamente que la asignación de recursos económicos en el tiempo está muy condicionada por la incertidumbre y la ignorancia de lo que pasará más adelante. Incertidumbre e ignorancia, combinadas con osadía, suelen conducir a grandes errores de bulto, que despilfarran cuantiosos recursos de la sociedad. Por eso la planificación o la intervención es una estrategia habitual de organización de la asignación de recursos en el mundo urbano.

Cuadro 1: Sistemas para resolver problemas de organización

	Mercado	Instituciones	Estado
<i>Coordinación</i>	Precios	Hábitos, costumbres	Planes
<i>Motivación</i>	Propiedad privada	Autoridad contractual, normas sociales, valores morales	Autoridad coercitiva

Fuente: *Salas Fumás* (2012).

III. Algunos datos para la regeneración urbana en Asturias. El Ministerio de Fomento ha elaborado un completo *Atlas* con las características de la construcción residencial que documenta la situación del parque de edificios existente en España, hasta 2001. En breve se actualizará con la información facilitada por el censo de 2011.

Los primeros datos del nuevo *Censo* están disponibles desde abril, para los municipios asturianos de más de 50.000 habitantes (cuadro 2). En Avilés, casi dos tercios de los edificios (3.869) fueron construidos antes de la década de los setenta, veinte puntos más que en Oviedo. Afortunadamente, buena parte de los inmuebles que se usan en Avilés se encuentran en edificios más ‘jóvenes’, construidos desde 1970 hasta aquí.

El dato anima a pensar estratégicamente sobre la importancia de este asunto: el atractivo de una ciudad, como un todo, para atraer y retener población joven, también dependerá de la capacidad de las familias, de las empresas y de las autoridades locales para mantener en uso y prolongar la vida útil de ese parque de edificios. Pero habrá que comenzar a formarse juicios razonados y razonables y comenzar a reflexionar sobre las normas que regulan los procesos de rehabilitación y, llegado el caso, de demolición, de aquellas estructuras que han dejado de ser socialmente útiles, tanto para sus propietarios como para la sociedad.

Cuadro 2: Edificios e inmuebles por fecha de construcción, municipios de más de 50.000 habitantes.

	Avilés	Gijón	Oviedo	Siero
Total edificios	5.888	20.408	15.002	10.931
Antes de 1900	501	1.295	2.044	2.168
De 1900 a 1920	240	549	936	491
De 1921 a 1940	290	668	858	559
De 1941 a 1950	349	857	1.033	569
De 1951 a 1960	1.427	2.273	1.981	1.220
De 1961 a 1970	1.062	3.825	1.452	837
De 1971 a 1980	498	3.015	1.658	847
De 1981 a 1990	385	2.079	1.438	984
De 1991 a 2001	629	3.125	2.135	1.249
De 2002 a 2011	507	2.722	1.467	2.007
Total inmuebles	43.959	157.733	128.447	27.108
Antes de 1900	910	2.297	4.907	2.822
De 1900 a 1920	629	1.764	1.775	619
De 1921 a 1940	668	2.053	2.226	764
De 1941 a 1950	1.035	3.351	4.287	756
De 1951 a 1960	7.327	11.128	12.447	2.288
De 1961 a 1970	10.512	43.430	18.431	2.748
De 1971 a 1980	8.721	38.475	24.602	3.942
De 1981 a 1990	5.180	15.851	19.056	3.499
De 1991 a 2001	5.302	23.767	21.478	4.300
De 2002 a 2011	3.675	15.617	19.238	5.370

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, *Censo de Población 2011*, abril de 2013.

IV. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BENDER, BRUCE (1979): "The Determinants of Housing Demolition and Abandonment", *Southern Economic Journal*, vol. 46, nº 1, julio, pp. 131-144.

"What happens over the life of a building?", *Information Bulletin*, nº 4, Condominium Home Owners Association (<http://www.choa.bc.ca/resources.html>).

GINOT, BENOÎT (2010): "Urban regeneration in Europe: state of the art and perspectives. An analytical study interrogating sustainability", Tesis doctoral del Master en Diseño y Gestión de Proyectos de Construcción, Chalmers University of Technology, Suecia.

GUALLART, VICENTE (2012): *La ciudad autosuficiente. Habitar en la sociedad de la información*, RBA, Barcelona.

HIRSCHMAN, ALBERT O. (1970): *Salida, voz y lealtad. Respuestas al deterioro de empresas, organizaciones y estados*, Fondo de Cultura Económica, México, 1977.

HUFBAUER, G. C. y SEVERN, B. W. (1974): "The Economic Demolition of Old Buildings", *Urban Studies*, vol. 11, octubre, pp. 349-351.

OSTROM, ELLINOR (2005): *Comprender la diversidad institucional*, KRK, Oviedo, 2013.

SALAS FUMÁS, VICENTE (2012): "Fundamentos económicos de la administración de empresas. ¿Es necesaria una revisión?", *RAE Revista Asturiana de Economía*, nº 46, segundo semestre, pp. 121-137.

THOMSEN, A. F. y VAN DER FLIER, C. L. (2009): "Demolition in Europe, a research proposal", ENHR, Praga.

THOMSEN, A. F. y VAN DER FLIER, C. L. (2010): "Upgrade or replace?: The effect of the EPBD on the choice between improvement or replacement", 22nd European Network for Housing Research International Conference (ENHR, 2010 "Crossing into the 2nd Decade of the 3rd Millennium"), 4-7 de julio, Estambul.

WEBSTER, CHRIS J. (2003): "The nature of the neighbourhood", *Urban Studies*, vol. 40, nº 13, marzo, pp. 2591-2612.

WEBSTER, CHRIS J. y LAI, L. W. C. (2003): *Property rights, planning and markets: managing spontaneous cities*, Edward Elgar, Cheltenham.

Notas

ⁱ Véase THOMSEN y VAN DER FLIER (2010). La idea más general de ciclo de vida del producto, de tanto éxito en distintos campos de la gestión, procede de los trabajos pioneros realizados por R. Vernon y E. M. Hoover, a finales de los años 50, sobre la evolución de las ciudades.

Los instrumentos de planificación urbanística que inciden significativamente en el desarrollo del municipio avilesino

Gonzalo Villarino Samalea
Universidad de Oviedo

Explicar con palabras y sin la ayuda de planos el urbanismo de una ciudad, localidad, o Municipio, resulta tarea ardua. Si a ello añadimos la necesidad de abordar dicho estudio en unas pocas páginas, a los fines de no causar fatiga y perder la atención del lector, entonces la cuestión se vuelve poco menos que imposible. Por estos motivos, el presente apunte no pretende ofrecer una guía completa para conocer el urbanismo de Avilés, sino únicamente de aquellos aspectos transcendentales que serán –a nuestro juicio- los que determinen, condicionen o influyan decisivamente el desarrollo de la ciudad y mejoren significativamente la vida de sus habitantes, ya que eso es, en suma, -o debe ser- el principal cometido de la planificación urbanística municipal.

En el sentido indicado, no cabe duda que varios aspectos deben ser comentados. En primer lugar y como pieza insustituible, se encuentra el Plan General de Ordenación. Trataremos de presentar los principios inspiradores del plan, qué objetivos persigue, cuáles sean sus líneas de actuación programática. Todo ello, desde una visión global del Concejo, uno de los más pequeños en extensión de Asturias pero con núcleos urbanísticos muy diferenciados entre sí. Inmediatamente después y por dimanar directamente del Plan General informaremos al lector sobre los principales Convenios urbanísticos existentes, la mayoría de los cuales

en ejecución a pesar de los tiempos de crisis que corren, eso que se ha dado en llamar urbanismo “a la carta”. Finalmente y en tercer lugar, abordaremos los Planes Especiales pero como hemos indicado no todos, sino aquellos que contribuyen más significativamente que otros a crear una seña de identidad de Avilés y mejoran ostensiblemente la calidad de vida de los vecinos. Nos referimos a los Planes de Gaxín y Protección del Casco Histórico.

I. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. El Plan General de Ordenación para el Concejo de Avilés actualmente vigente se aprobó definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal el 9 de junio de 2006 y se publicó en el Boletín Oficial del Principado de Asturias de 15 de julio de dicho año; dentro de poco cumplirá, por tanto, siete años de vigencia. Su aprobación respondió a una doble circunstancia: el agotamiento del Plan General de 1986 y la coexistencia, en aquel momento, de una mayoría política capaz de aprobarlo. ¿Y cuáles son sus objetivos? ¿Qué diseño bosqueja para el Concejo? ¿Hacia dónde caminará Avilés bajo las prescripciones de dicho Plan? Para comenzar a dar respuesta a estos interrogantes no nos resistimos a evocar algunas palabras del autor intelectual del instrumento, el arquitecto madrileño Eduardo Leira:

“Es un Plan estratégico, de objetivos y medios para alcanzarlos, y al tiempo, un Plan operativo, diseñado para ejecutarse, cuyas propuestas se concretan funcionalmente y se evalúan sus costes y verosimilitud de financiación. Avilés cuenta con recursos excepcionales que es necesario poner en valor: la Ría, el Puerto y los terrenos liberados de la antigua ENSIDESA, cuya transformación ha comenzado ya. En esos terrenos, los más

próximos a la ciudad, debe desarrollarse la extensión del área central, integrando la Ría y potenciando el Casco Histórico con el efecto difusor de cualificación. En consecuencia, se diseña un Proyecto de ciudad, de la ciudad en su conjunto.

El futuro de Avilés se concibe desde una doble perspectiva cualitativa y cuantitativa: cambiar y crecer deben ir juntos. Se propone una nueva estructura urbana capaz de dar soporte a actividades económicas diversas y a nuevas áreas residenciales. Ante todo, se apuesta por la extensión y reforzamiento de su Área Central, motor de dinamización de toda la ciudad”.

Para la consecución de tales objetivos el Plan General reforzó el carácter urbano central de Avilés, considerando a la ciudad como el centro de la “conurbación avilesina”, es decir, en el marco de la “Comarca” de Avilés, configurada con carácter plenamente urbano, rur-urbano y turístico-urbano con el conjunto de municipios limítrofes: Castrillón, Corvera, Gozón, Carreño e Illas. En su conjunto, la “conurbación” casi alcanza los 140.000 habitantes y Avilés ha pasado a erigirse como el centro de la zona, ofreciendo un activo del que carecen los demás: su centro, su casco ciudadano, comercial e histórico al mismo tiempo. Avilés como metrópoli, podría ser el resumen de esta línea importantísima de actuación que acometió el Plan y cuyos efectos ya comienzan a ser visibles, para lo cual ejerció y ejerce un papel significativo el Centro Cultural Niemeyer. Desde el año 2006, Avilés ha pasado a ser **más y mejor ciudad, con atributos urbanos y con un potente y atractivo centro.**

Las funciones centrales se han venido identificando con el terciario, tanto institucional como empresarial. En Avilés ya se había planteado el objetivo de atraer actividades terciarias –en la operación Parque

Empresarial Principado de Asturias- tanto las más directamente vinculadas a la industria y al Puerto, como la logística, como el terciario más clásico: de oficinas, comercial u hotelero. En íntima conexión con lo anterior, el Plan presenta como objetivo la consecución de **nuevas opciones residenciales centrales**. En sintonía y complementariedad con su apuesta por la “nueva economía” Avilés ha ido ejecutando estas opciones, lo que le ha permitido diversificarse económicamente. Al mismo tiempo, ha crecido demográficamente mediante la atracción de habitantes de municipios limítrofes.

Las opciones residenciales de la Ría son las que, por su reconocida singularidad, más virtualidad de atracción presentan; entre ellas el conocido proyecto de la Isla de la Innovación, latente a día de hoy. No obstante, se abordaron otras opciones residenciales diversas, fundamentalmente, la de Gaxín cuya importancia merece su consideración separada.

Se aprovechó la **baza de la Ría para construir la nueva centralidad**. Para el **Plan de 2006**, la mejor baza con que cuenta Avilés es la Ría y su entorno. Y lo es en mayor medida por su posición central, junto al centro tradicional de la ciudad con su Casco Histórico. Éste ha sido, pues, el suelo de oportunidad en donde se implementó el objetivo de doble centralidad, e incluso el de crecer en términos demográficos, aprovechando los recursos o bazas excepcionales con que cuenta la ciudad, en clave de futuro. El Plan implica a su vez un cambio fundamental en la concepción misma de la ciudad “completa”. Aunque selectivamente los esfuerzos se centren en la completa transformación/remodelación del entorno de la Ría, todo ello lo es bajo un prisma global de la ciudad en su conjunto.

El Plan ha sido concebido con un grado de detalle que permite conocer las características de la propuesta en cada zona y en cada ámbito

concreto, tanto en cuanto a sus usos e intensidades como en su relación con el resto de tejido urbano, en la identificación de actuaciones estratégicas y en el papel a jugar por las diferentes piezas, para configurar la estructura urbana, etc. Bajo la denominación genérica de “Ámbitos de Gestión” se encuentran las diversas clases de ámbitos para los que el Plan prevé la realización de actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones comunitarias que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como el desarrollo del planeamiento preciso para dotar de una ordenación sustancialmente diferente de la existente a la regulada por el Plan anterior de 1986.

Se trata en general de ámbitos de Suelo Urbano no consolidado que incluyen Unidades de Actuación, Áreas de Planeamiento Específico, y Áreas remitidas a desarrollar mediante Planes Especiales.

Unidades de Actuación (UE)

Constituyen ámbitos de gestión de suelo urbano no consolidado, con alguna excepción de suelo urbano consolidado, donde el nuevo Plan respeta las condiciones urbanísticas del Plan anterior: normativa zonal, usos y tipologías pero con ligeras modificaciones de viario, tamaño y en algunos casos de edificabilidad de cara a facilitar su gestión.

Nº	Clave	Nombre	Superficie m²	Construible m²	Nº viv.
01	UE.N-1	Camino Viejo de Pravia	3.980	995	9
02	UE.N-2	C/ Cuélebre	1.200	1.200	12
03	UE.C-1	C/ Covadonga	10.900	5.450	36
04	UE.S-1	C/ del Pico Bustiello	5.090	1.654	10
05	UE.S-2	C/ del Pino	10.100	3.145	20
06	UE.S-3	C/ S Lorenzo Llaranes Viejo	14.170	2.285	14
07	UE.S-4	C/ Santa Apolonia Maribon	2.050	2.103	21
08	UE.S-5	C/ Martinete	5.200	5.200	52
09	UE.E-1	Ctra Luanco S Pedro	6.700	1.808	11

10	UE.E-2	Crta. Luanco – San Pedro	16.010	3.202	16
11	UE.E-3	Crta. Luanco – San Pedro	22.290	5.624	35
12	UE.E-4	Cuesta del Cura -San Pedro	7.675	3.486	23
13	UE.O-1	Crta. Heros – Villanueva	7.200	2.160	12
14	UE.O-2	Pl. Santa Ana – Villanueva	1.140	969	8
15	UE.O-3	Crta. Heros – Villanueva	6.400	2.614	17
16	UE.O-4	Miranda – Santo Domingo	17.470	3.829	24
17	UE.O-5	Miranda – Avda. Asturias	4.630	2.108	12
18	UE.O-6	Cº del Pozo de la Granda	3.800	2.736	15
19	UE.O-7	Cº del Pozo de la Granda	5.930	1.518	10
20	UE.O-8ª	C/ de la Carriona	4.358	1.177	7
21	UE.O-8B	C/ de la Carriona	3.350	858	5
22	UE.O-9	Cº del Pozo de la Granda	15.550	3.981	25
23	UE.O-10	Calleja de Chinchón	6.620	2.420	15
	Total		181.813	60.520	409

Áreas de Planeamiento Específico (APE)

A diferencia de las Áreas de planeamiento incorporado API, las Áreas de Planeamiento Específico no tienen, en general, un antecedente inmediato de planeamiento, sino que procedieron directamente de decisiones de la Revisión del Plan General. Se trata en todos los casos de áreas de suelo urbano en las que el Plan General detectó la necesidad de intervenir en la ordenación existente, transformándola en otra diferente, bien por tratarse de áreas que carecen de una mínima estructura urbana, o porque la ordenación anterior resultaba inadecuada o de difícil gestión, o que por tratarse de áreas de oportunidad que pueden servir de base para la recualificación de entornos deficitarios precisaban de una nueva ordenación. Son, en consecuencia, áreas que el Plan General ha sometido a un estudio pormenorizado preferente, y que, como resultado de ello, se presentaron con ordenación de detalle resuelta y gestión remitida a través de Unidades de Actuación individualizadas del resto del suelo urbano común regulado por la normativa zonal.

Nº	Clave	Nombre	Superficie m ²	Construible m ²	Nº viv.
01/04	APE.N-1/1	Ciudad Jardín	74.409	35.107	244
02	APE.N-2	Avda. de Lugo	44.500	23.932	212
03	APE.N-3	La Folleca	20.342	Existente	Existente
05	APE.C-1A	González Abarca	5.948	19.701	197
06	APE.C-1B	González Abarca	2.767	2.940	29
07	APE.C-2	Luz Casanova	7.012	12.972	130
08	APE.C-3	Juan Ochoa	8.458	23.014	230
09	APE.C-4	González Abarca	600	600	6
10	APE.C-5	Palacio Valdés	4.500	Existente	Existente
11	APE.C-6	Avda. de Cervantes	11.773	11.828	118
12	APE.C-7	C/ Magdalena	624	1.310	13
13	APE.C-8	C/ de la Magdalena	832	3.212	32
14	APE.C-9	Piqueros	9.370	4.836	24
15	APE.C-10	Amistad	9.814	4.907	49
16	APE.C-11	Avda. Constitución	11.139	19.335	193
17	APE.C-12	Dolores Ibarruri	3.152	21.500	215
18	APE.S-1	Alto del Vidriero	43.400	40.360	404
19	APE.S-2	Azucarera Villalegre	28.900	32.079	320
23	APE.S-3	C/ Cañaleto	5.354	4.968	497
20	APE.O-1	Villanueva	7.794	1.325	5
21	APE.O-2	La Cruz Hoguera	5.682	966	4
22	APE.O-3	Nondivisa	4.905	834	4
		Total	311.275	265.726	2.926

Áreas de Planeamiento Remitido (APR)

Constituyen ámbitos más complejos que las áreas de planeamiento específico las APE, que como única diferencia presentan la obligatoriedad de redactar un planeamiento de desarrollo del Plan General, previamente a cualquier otra actuación.

Quiere ello decir, que se trata de áreas en las que el Plan General ha evidenciado la necesidad de una intervención urbanística, pero cuya ordenación de detalle no ha sido posible incluirla en su documentación, bien por la complejidad de la problemática detectada, bien porque resulte conveniente una previa negociación con los agentes intervinientes.

Uso Residencial

Nº	Clave	Nombre	Superficiem ²	Construible m ²	Nºviv.
01	APR.N-1	Av.Alemania-Cº Valgrai	8.000	5.600	37
02	APR.N-2	Maruca – Cantos	10.000	7.000	70
03,4, ¹	APR.C-1, C	Nueva Centralidad	572.049	A determinar por el P.E	
06	APR.C-4	Río San Martín	35.240	17.620	160
07	APR.C-5	Piqueros de Arriba	16.380	8.190	54
08	APR.C-6	José Manuel Pedregal	12.070	30.000	300
09	APR.S-1	Bustiello Noroeste	29.070	10.174	68
10	APR.S-2	Bustiello Sur	49.500	19.800	132
11	APR.S-3	Llaranes	29.380	14.690	122
12	APR.S-4	Villalegre, 1	7.650	4.590	38
13	APR.S-5	Villalegre, 2	10.550	5.275	44
14	APR.S-6	Villalegre, 3	16.300	8.150	68
15	APR.S-7	Villalegre, 4	25.420	17.794	148
16	APR.S-8	Sta Apolonia –Arlós – N	6.300	5.978	60
17	APR.S-9	Santa Apolonia –Arlós ·	4.860	4.860*	48
18	APR.S-10	Canapés	9.360	6.084	61
19	APR.O-1	Miranda – Santa Ana	13.600	2.720	14
Total			855.729	168.525 (1)	1.424)

(1) No se contabilizan ni la superficie construible ni el número de viviendas que resulten del Plan Especial que ordene en detalle el área de Nueva Centralidad.

Uso Industrial

Nº	Clave	Nombre	Superficiem ²	Construible m ²
20	APR.C-7	Travesía de la Industria	123.316	A determinar por el P.E
21	APR.C-8	Dársena San Agustín Sur	48.750	73.125
22	APR.E-1	Canteras de Dersa	163.150	57.102
23	APR.E-2	Avda. de la Suderurgia	61.260	61.260
24	APR.E-3	Antiguos Almacenes	68.656	68.656
Total			465.132	260.143 (2)

(2) No se contabiliza la superficie construible que resulte del Plan Especial que ordene en detalle el APR C-7, de la Travesía de la Industria

II. LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS. El mismo Plan General contempla ya desde su aprobación el futuro desarrollo de no pocos Convenios urbanísticos que recogemos a continuación:

1. Inmobiliaria Urbis, S.A.
2. Don Laureano Alvarez Fernández (Manzana de los Alvarez).
3. Duro Felguera, S.A.
4. Contratas Mota, S.A., Canteras La Atalaya, S.L., Canteras Arrojo, S.L., y otros.
5. Saint Gobain Cristalería, S.A.
6. García Fernández y Compañía, S.A.
7. Prollapón.
8. Construcciones Montes y García, S.A. (Moygarsa) y Silvino Muñiz Construcciones, S.A
9. Construcciones Montes y García, S.A. (Moygarsa).
10. Don José Ramón González García.
11. Manzana de los Chaplin.
12. Servicios Inmobiliarios Aviles, S.L.U.
13. Provincia Franciscana de Santiago, Arzobispado de Oviedo y Asturiana de Proyectos Inmobiliarios, S.A.
14. Proiecto Norton, S.L., y Trobsa Promociones, S.A.
15. Autoridad Portuaria de Avilés y Necso Entrecanales y Cubiertas, S.A.
16. Don José Ramón Alvarez González.
17. González Carrio, S.A. (GOCASA).
18. Doña María del Pilar Jalón Muguero (Ermita de La Luz).
19. Construcciones Campelo, S.A.

Pues bien, quince de esos diecinueve convenios urbanísticos están ejecutados o en fase de desarrollo. En la actualidad, sólo cuatro se hallan paralizados a la espera de que alguno de ellos pueda retomar su tramitación. En dicho balance figuran siete convenios como completamente desarrollados. En este caso, se trata de proyectos cuya edificación no necesariamente ha concluido, pero que sí han

Los instrumentos de planificación urbanística

completado ya todos los trámites previstos en el convenio, incluidas las correspondientes compensaciones al Ayuntamiento: es el caso de proyectos como el de la Manzana de los Álvarez, ya concluido, o el del convento de los Padres Franciscanos, que preveía la demolición del antiguo edificio anejo a la iglesia, la construcción de la nueva residencia para los religiosos y la cesión al Ayuntamiento del actual centro de estudios de la calle del Conde del Real Agrado. En ese listado se encuentran también el convenio con García Fernández y Compañía, que preveía la construcción de viviendas en las calles Luz Casanova y Marcos del Torniello. En este caso, solo estaría pendiente de solicitud una licencia para la parcela ubicada entre Luz Casanova y La Estación.

También se ha completado la tramitación del convenio de Moygarsa, y sólo estaría pendiente la edificación en la calle de Eduardo Carreño con González Abarca. En situación similar estaría el convenio de la Rotonda del Quirinal con la constructora Campelo, mientras que ya se habrían completado también los de Prollapon -una edificación entre las calles de Llano Ponte y El Muelle con la cesión al Ayuntamiento de un local en la calle de El Muelle número 32-, y el de José Ramón González para la construcción de viviendas unifamiliares en La Magdalena, en el entorno del recinto ferial. En fase de desarrollo se encuentran otros siete convenios, como el de Norton / Trobsa entre las avenidas de la Constitución y Alemania, que estaría pendiente de tramitar la segunda fase de la urbanización tras haberse ejecutado la primera. Algo similar ocurre con el de la Manzana de los Chaplin, donde parte del proyecto ya está ejecutado y se está pendiente de que se complete lo previsto en el convenio tras haberse concedido las correspondientes licencias.

Otros convenios se encuentran en un estado de tramitación menos avanzado, como el de la Azucarera de Villalegre, a la espera de una autorización de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico por la

afectación del río Arlós, o la de La Llamosa, si bien en este último caso la reciente suspensión de la obligatoriedad de construir sistemas de recogida neumática de basuras en urbanizaciones de más de mil viviendas habría desbloqueado el proceso. En cuanto a los proyectos paralizados, por parte de la Concejalía se indica que el de Cristalería, que incluye la cesión de una parcela para construir el centro social de Cantos, estaría en fase de resolver ese último aspecto en un periodo de pocos meses¹.

De entre todos ellos, vamos a detenernos más pormenorizadamente en dos. En primer lugar, el Convenio con **Contratas Mota, S.A., Canteras La Atalaya, S.L., Canteras Arrojo, S.L.**, y otros. Uno de los objetivos de dicho Convenio es el de compatibilizar la continuidad de la explotación de la industria extractiva “Atalaya” que se desarrolla sobre parte de los terrenos sujetos al mismo, con la liberación progresiva del suelo vacante para su incorporación al mercado, y en garantía de dicha continuidad, el Ayuntamiento de Avilés se comprometió a no establecer condiciones o prescripciones sobre la actividad extractiva que representasen limitación o restricción alguna, por razones urbanísticas, por encima de las temporales resultantes del Convenio, o de las impuestas por los órganos de la Administración Autonómica competente en materia extractiva. Por su parte, las empresas y particulares continuaron con la explotación de la industria extractiva “Atalaya”, dentro de la concesión minera del mismo nombre, con sometimiento en todo momento a lo previsto en la legislación, reglamentación y normativa minera vigente para el sector.

El Ayuntamiento de Avilés delimitó cuatro etapas de suelo urbanizable, denominados UZI-1, UZI-2, UZIR-3 y UZR-4, los dos primeros a Uso Industrial, el tercero a Uso Industrial y Residencial, y el último a Uso Residencial, con una superficie total de 613.100 metros cuadrados. Su

¹ Fuente de información, Diario El Comercio, de 14 de mayo de 2013.

ejecución se lleva a cabo a través del Sistema de Compensación de iniciativa privada, y la reparcelación mediante el procedimiento conjunto regulado en el artículo 121 TROTUAS. En caso de no conseguir la total adhesión o la unanimidad, los propietarios firmantes y adheridos redactarán y tramitarán ante el Ayuntamiento el Proyecto de Actuación en el plazo de dos meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial de cada uno de los Sectores, y se constituirán en Junta de Compensación, y en tal condición formularán el Proyecto de Compensación en el plazo de 4 meses desde la constitución de la misma, siempre que ello resulte legalmente posible por haber concluido, en caso de resultar necesaria la tramitación del procedimiento expropiatorio de aquellos propietarios de suelo en el sector que rehusaren en incorporarse a la Junta.

En segundo lugar, el **Convenio González Carrio, S.A. (GOCASA)**, conocido popularmente como el proyecto de “La Llamosa”, que prevé la construcción de cerca de 1.400 viviendas entre el barrio de La Luz y Los Canapés. A tales efectos, el Ayuntamiento de Avilés asumió el compromiso de continuar la tramitación iniciada para la revisión del Plan General de Ordenación de su término municipal, procediendo a su aprobación definitiva, si bien en los términos que resulten de los trámites previstos en los artículos 87.1 y 213 TROTUAS y de los informes de las Administraciones sectoriales correspondientes, y a su posterior publicación, incluyendo entre sus determinaciones la delimitación de un “sector” de “suelo urbanizable”. Por su lado, la propietaria de más del cincuenta por ciento del suelo del sector, GOCASA, quedó obligada a presentar el correspondiente Plan Parcial, ejecutado por el sistema de compensación, con los derechos y obligaciones que figuran en el artículo 140 TROTUAS. Pero Además de los referidos deberes legales, la empresa propietaria de las fincas asumió los siguientes: a) Promover, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 171 y siguientes TROTUAS, y

con sujeción a los plazos que luego se establecen, las actuaciones necesarias para la constitución de la Junta de Compensación; b) urbanizar los terrenos calificados como "*sistema general de zonas verdes*"; c) soterrar las líneas de conducción y distribución de energía eléctrica de cualquier tipo existentes en los terrenos calificados como sistema general de zonas verdes e incluidos en los sectores UZ R-5 y UZ R-15; d) ejecutar el sistema general viario que atraviesa el sector, desde la Glorieta de los Canapés hasta el enlace con la glorieta incluida en el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado AP-S1 "*Alto del Vidriero*"; e) La obligación de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión.

III. EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE PRIORITARIO DE

GAXÍN UZ-PR-1. El suelo urbanizable prioritario de Gaxín es el único sector residencial prioritario definido en el Plan General. La iniciativa de planeamiento ha sido pública siendo el Ayuntamiento de Avilés quien asumió la redacción y tramitación del Plan Parcial necesario para llevarlo a efecto. La importancia y trascendencia para la ciudad de la ordenación y desarrollo del sector UZ PR1 de Gaxín motivó que se cumplimentara el trámite para recoger sugerencias y reclamaciones con carácter previo a la aprobación inicial del Plan Parcial.

En el desarrollo de los trabajos necesarios para la elaboración del Plan Parcial para la ordenación detallada del sector, se constató la necesidad de modificar alguna de las determinaciones del Plan General para hacer viable la propuesta de ordenación, razón por la cual se tramitó la Modificación del Plan General de Avilés para el desarrollo del sector urbanizable residencial prioritario de Gaxín, aprobada inicialmente por acuerdo plenario de 20 de diciembre de 2007. El Plan Parcial no pudo aprobarse sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente

separado, se hubiese aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación (art. 66.2 TROTUAS). A tenor de dicha modificación, el suelo urbanizable prioritario de Gaxín que se encontraba en situación de suelo rural pasó a quedar incluido dentro de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización².

Toda esta enorme superficie de suelo se concibe como un nuevo desarrollo residencial exterior, pero contiguo al casco central, y se incluye en el conjunto de ***tareas de remate urbano e importantes cesiones de suelo para paliar déficits de vivienda protegible, de equipamientos y zonas verdes, incluyendo una importante cesión del Sistema General de espacios libres***". Las determinaciones concretas para el desarrollo de este suelo prioritario residencial se definen en la ficha que transcribimos a continuación.

² El art. 62, apartados b) y c), del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTUAS) dispone, en relación a los suelos urbanizables prioritarios y dentro de las determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable propias de un Plan General:

"b) ...se incluirán dentro de tal categoría, sin perjuicio de que puedan desarrollarse mediante actuaciones urbanísticas concertadas en esta y otras clases de suelo, las áreas previstas para eliminar los déficits comprobados de vivienda, suelo industrial y equipamientos comunitarios. Los porcentajes de suelo que sean objeto de urbanización prioritaria se determinarán por el Plan General de Ordenación en función de las necesidades específicas de cada concejo, sin que puedan llegar a sobrepasar el cincuenta por ciento de la totalidad del suelo urbanizable en aquellos cuya población de derecho sea superior a 40.000 habitantes.

c) En los sectores de urbanización prioritaria el treinta por ciento del total de suelo destinado a uso residencial quedará reservado para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, incluido el régimen de protección autonómica, o con precio tasado. Dicho porcentaje podrá ser elevado. ...".

CRITERIOS Y OBJETIVOS

La calificación de este sector como “Urbanizable Prioritario” permitirá el desarrollo de una operación estratégica de remate de la ciudad en su borde oeste con obtención de una importante porción de suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, de conformidad con el TROTUAS. Se pretende la preservación de las masas forestales existentes a lo largo de los arroyos.

CONDICIONES PARTICULARES

El sector se desarrollará mediante un único Plan Parcial que determinará varias Unidades de Ejecución. Se ejecutará el viario principal que atraviesa los terrenos en dirección norte-sur, resolviendo los enlaces con la variante de la carretera N-632.

Se buscará una oferta diversificada de vivienda en cuanto a soluciones tipológicas, con vivienda unifamiliar en baja altura vivienda colectiva en bloque. El viario y las edificaciones se adaptarán a la topografía natural para minimizar los movimientos de tierras, respetar los cauces de los arroyos, las masas forestales y minimizar el impacto visual, disponiendo las edificaciones de vivienda unifamiliar preferentemente en la zona norte del sector y los bloques de vivienda colectiva de mayor altura en las zonas al sur del sector. El planeamiento de desarrollo evaluará la compatibilidad de la ordenación con las viviendas existentes de ocupación permanente. El ámbito incluye 20.178 m² de Sistema General de Equipamiento.

CALIFICACIÓN: Sector de Urbanización Prioritaria

CARACTERÍSTICAS

Superficie del sector (Has.): 76,4274 Has. incluido el S.G. interior al ámbito.

Índice de edificabilidad del sector m²t/m²s: 0,536 m²/m²

Superficie edificable total (m²): 409.915 m²

Uso característico: Residencial

GESTIÓN

Iniciativa del planeamiento: Pública

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación1

Sistema de actuación: A determinar por el P.P. para cada U.E.

PLAZOS

Plan Parcial en 6 meses desde la aprobación del Plan General. En todo caso los fijados por el TROTUAS para el suelo urbanizable prioritario.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- ZU zona verde > 114.641 metros cuadrados

- Calificación de usos lucrativos

<i>Residencial V.L. unifamiliar</i>	<i>47.829 m²</i>
<i>Residencial V.L. colectiva</i>	<i>103.629 m²</i>
<i>Residencial V. Protegida privada</i>	<i>167.401 m²</i>
<i>Total residencial privada</i>	<i>318.859 m²</i>
<i>Residencial V. Protegida 10%</i>	<i>50.226 m²</i>
<i>Terciario/comercial</i>	<i>33955 m²</i>
<i>Dotacional privado</i>	<i>6575 m²</i>
<i>Sistema de servicios privado</i>	<i>300 m²</i>
<i>Total lucrativo:</i>	<i>409.915 m²</i>

En cuanto a las áreas y elementos naturales, el Catálogo Urbanístico no establece una protección específica, pero la ordenación establecida por el Plan Parcial ha tenido en cuenta sus directrices en relación con la valoración de las zonas altas de los cerros como elementos protagonistas del paisaje del sector y su reserva para usos públicos, así como la integración de los cauces fluviales en el sistema local de zonas verdes. Así, por ejemplo, entre las preexistencias se encuentran un hórreo y una panera que, aunque quedan fuera de ordenación, no pueden demolerse, sino que debe solicitarse autorización a la Consejería de Cultura, bien para su traslado, o bien para su integración en los sistemas de equipamientos o zonas verdes del propio sector. El cerro, donde se sitúan ambos elementos etnográficos, se señala, sin una

delimitación precisa, como un espacio de presunción arqueológica, por su morfología idónea para un asentamiento castreño, pero sin vestigio alguno del mismo. En cualquier caso, y aunque se trata de una zona de riesgo menor, la ordenación facilita la integración de los hipotéticos restos de interés en parcelas públicas. El Palacio de León-Falcón, edificio con protección Integral, se ubica en una de las fincas de los Sistemas Generales de Zonas Verdes que se adscriben al sector, debiendo ser integrado en el futuro parque.

En suma, el desarrollo de este suelo está suponiendo la puesta en marcha de más de 3.500 viviendas con un porcentaje alto de vivienda protegida, incluso por encima de los porcentajes mínimos exigibles legalmente para los suelos urbanizables prioritarios. Más de un cincuenta por ciento de la superficie construida en ese ámbito se ha destinado a **vivienda protegida**, con el fin de dar respuesta a la necesidad de este tipo de residencia en el Concejo. Como parte de las condiciones fijadas en la ficha, figura la obtención de una bolsa de sistema general de equipamiento, como reserva de suelo para futuras ampliaciones del Hospital de San Agustín. Finalmente, como una determinación del Plan General a todos los suelos urbanizables residenciales, se adscriben sistemas generales de zonas verdes. En este caso, al tratarse de la bolsa de suelo urbanizable de mayor entidad, conlleva la obtención de suelo destinado a sistema general de zonas verdes de gran importancia en la estructura general del territorio, como “Bao”, una parte importante del parque de la “Luz”, la “Amistad” y una porción de la “Arabuya”.

IV. EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y EL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO. El Plan Especial de protección del Casco Histórico es consecuencia de un proceso iniciado en el año 2001, en conexión con el vigente Plan General de Ordenación. Inicialmente fue concebido como un único Plan Especial, al que se reconocía una doble finalidad de Protección-Conservación y Rehabilitación-Mejora. Sin embargo, como resultado de las revisiones que se fueron sucediendo a lo largo de su proceso de elaboración aquel documento original fue evolucionando, tanto en sus contenidos como en su forma y acabó por cristalizar en la separación de los aspectos de protección respecto a los de mejora. 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. Las exigencias incluían: requisitos procedimentales, de simultaneidad de tramitación con el Plan General; requisitos de contenido, en cuanto el ámbito de aplicación debía extenderse a la totalidad del Término Municipal; 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 recogía 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, el 15 de julio de 2006. El Plan Especial de Mejora viene 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 Plan Especial de Reforma es complementario del Plan Especial de Protección y ambos, a su vez, son instrumentos de desarrollo del vigente Plan General de Ordenación de 2006 en el ámbito del Casco Histórico 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.

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. Sin embargo, es el **Casco Histórico**, el elemento básico y central del Patrimonio de Avilés, así como del Plan Especial de Protección y del Plan Especial de Mejora.

El Plan Especial persigue un triple objetivo:

- En primer lugar, la ordenación en detalle de nuevas áreas de suelo urbano no consolidado, con alteración de las determinaciones del Plan General vigente.
- 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.
- Por último, en tercer lugar, la Modificación del anterior Plan Especial de Protección y Catálogo Urbanístico, mediante la que se alteran las determinaciones de una docena de sus elementos.

Se trata de un documento de ordenación con carácter integrado, para todo el suelo incluido en este ámbito, no obstante lo cual contiene dos grados distintos de definición plenamente diferenciados, en función del tipo de suelo del que se trate:

1º. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado, alterando las determinaciones del PGO vigente.

El Plan Especial de Reforma Interior delimita 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 Áreas de Planeamiento Específico. Los criterios de ordenación detallada de aplicación a la reforma de estas unidades de actuación, en Suelo No 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 de 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 en el Plan de Protección y limitación de las intervenciones a las previstas en el mismo.
- Matización de la catalogación y de las correspondientes limitaciones en función del mayor conocimiento de la realidad, posible y necesario, en cada caso de intervención sobre edificios u otros elementos catalogados.
- Aplicación del principio de protección genérica, como consecuencia del interés de elementos aislados o del conjunto del entorno del edificio objeto de intervención.
- Aplicación del criterio de conservación gradual cuando la viabilidad de las propuestas del Plan de Protección, necesiten calibrarse en el momento de definición concreta de las intervenciones con el Plan de Mejora y Reforma del Casco Histórico. Criterio que se enuncia así en el caso de un edificio común merecedor de una protección cuya viabilidad debe calibrarse con el presente criterio:
 - . si se puede mantener el uso, manténgase, y si no
 - . consérvase el edificio, y si no
 - . manténgase la “fachada”, y si no
 - . la tipología, y si no
 - . la parcela, y si no
 - . la escala, y si no
 - . recupérese la capacidad de responder a las condiciones del momento que, sin duda, se atribuye al edificio y quien lo proyectó entonces, con la condición de que se respete y mantenga la escala y la buena relación de líneas y

volúmenes, pero que lo nuevo se diferencie sin ambigüedad de lo antiguo, y con integridad.

- . lo antiguo sin amaño y lo nuevo sin más límite que la compatibilidad de escala y la discreción que impida convertir lo nuevo en el protagonista de la intervención, y que quede claramente diferenciado de lo antiguo y asimilado al resto de las intervenciones nuevas.

2º. 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.
- las áreas de planeamiento incorporado.
- las modificaciones de normativa zonal.

b) Y, del suelo urbano no consolidado:

- las áreas de planeamiento específico, definidas por el Plan General vigente

En general, no existe voluntad de alterar las determinaciones del Plan General vigente. Se han corregido los errores manifiestos y las incoherencias detectadas entre los distintos documentos que integran el Plan. Únicamente, se han introducido, de manera premeditada, las **siguientes alteraciones:**

- La extensión de la calificación de equipamiento privado a toda la parcela catastral de la antigua iglesia parroquial de Sabugo, en la plaza del Carbayo. El Plan general vigente, incluye, para esta parcela, varias calificaciones urbanísticas: Equipamiento Privado (EP), que incluye la Iglesia y su entorno inmediato; Dos porciones de Itinerario Bajo (IB), y sus respectivos Jardines asociados, en los frentes edificadas de la calle de La Estación y de la Plaza del Carbayo, ambos en el entorno inmediato de la Iglesia; Una porción de Zona Verde (ZV), que conecta la Plaza del Carbayo con la Zona Verde, de nueva creación, al sur de la calle de nueva apertura Luz Casanova. La declaración de la Iglesia de Santo Tomás de Canterbury como Bien de Interés Cultural (BIC) se produce por Decreto 70/2006, de 29 de junio, publicado en el BOPA de 7 de julio de 2006 y en el BOE de 10 de agosto de 2006, es decir, casi simultáneamente, pero con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General. Se trata, por un lado, de preservar el entorno de la Iglesia, en el ámbito de su propia parcela, de nuevas edificaciones (todo ello dentro del entorno de protección del BIC), que alteren las visuales y perspectivas que enmarcan el monumento.
- La consideración de la Fundación Hospital Avilés (antiguo Hospital de Caridad) como Equipamiento Privado, recobrando así la calificación urbanística del PGOU' 86. La motivación de esta modificación es que la revisión del Plan General, aprobada en 2006, calificó esta dotación como Sistema General de Equipamiento (SGE), calificación que resultó errónea ya que la titularidad de la dotación no es pública sino privada y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.2.a) del ROTU, los sistemas generales serán dotaciones urbanísticas públicas. Este cambio de calificación no supone alteración alguna en el uso, actual y previsto, para el Hospital que se enmarca perfectamente

como un equipamiento privado, puesto que no es de titularidad pública aunque actualmente se estableciera un concierto con el SESPA para que disponga parcialmente de su uso.

- En el vigente Plan General la parcela catastral 11 de la manzana 40672, nº 5 de la Plaza Álvarez Acebal, está calificada como Equipamiento Público (E), la parte edificada con frente a la Plaza y como Patio cero (P0), el espacio libre asociado con frente a su fachada trasera. Se sustituye la calificación de Equipamiento Público a Itinerario Bajo (IB).
- 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.
- En la trasera del nº 20 de la calle del Rivero, se ha sustituido la calificación de jardín privado, vinculado a la tipología de itinerario, por la de Espacio Libre Público. Se justifica dicha alteración por la titularidad pública del terreno y su vinculación al Parque de Ferrera.
- 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.
- Por último, se ha alterado la zonificación de usos de varias parcelas. En primer lugar, se ha señalado como EQUIPAMIENTO Y ZONAS VERDES, el Mercado de Abastos y su espacio circundante, al interior de la Plaza de los Hermanos Orbón.

También, se zonifican como EQUIPAMIENTO Y ZONAS VERDES, las nuevas dotaciones, equipamientos y espacios libres, reservados en la calle de Galiana y en la calle del Rivero. En sentido contrario, se sustituye la zonificación de EQUIPAMIENTO, por la de CENTRAL, sobre los terrenos, en el entorno de la antigua Iglesia de Sabugo, que han pasado a calificarse como equipamiento privado. La manzana de los Chaplin, que se encontraba zonificada, parcialmente, como INTERMEDIA y parcialmente, como CENTRAL ha pasado íntegramente a esta última zonificación. Por último, se ha corregido la zonificación de usos de los terrenos incluidos en el Convenio suscrito sobre terrenos sitos en José Manuel Pedregal, pasando de RESIDENCIAL a INTERMEDIA, ampliando así la diversidad de los posibles usos.

Conclusiones

María Rosario Alonso Ibáñez
Catedrática de Derecho Administrativo
Universidad de Oviedo

El área central asturiana, caracterizada hasta 1975 por ser un sistema industrial de ciudades especializadas, ha ido evolucionando en sus formas urbanas hasta su conformación definitiva como un espacio metropolitano policéntrico que no termina de integrar los respectivos entornos metropolitanos: cinco centros urbanos principales y varios más secundarios, especializados en las actividades terciarias, con notables polos industriales en el entorno de los principales puertos de Avilés y Gijón.

Uno de esos cinco centros urbanos principales es el conformado por la comarca avilesina, una aglomeración urbana policéntrica que supera los 130.000 habitantes, que ocupa territorio de cuatro concejos, pero donde es claramente identificable Avilés como centro preponderante, formando parte de las ciudades medias españolas.

En el marco del sistema industrial de ciudades del centro de Asturias, el crecimiento urbanístico que ha tenido Avilés ha venido de la mano de su especialización económica. La industria ha sido el pilar que ha sostenido el crecimiento de su territorio, aunque las últimas décadas han visto también el cambio de modelo económico, donde la industria dejaba paso al sector terciario como pilar fundamental del empleo. A pesar de ello, la industria resiste en este territorio y el polo avilesino es un buen ejemplo de ello, aunque sea con menos empleo, que ya no crece ni siquiera en los servicios.

Por otro lado, Avilés es también ciudad de antigua tradición urbana, escondida tras el cinturón portuario e industrial, atesorando uno de los centros históricos más importantes del país. Su polo industrial y su borde marítimo, se ha ido transformado de forma desestructurada como consecuencia de los procesos de reconversión o de dotación de nuevos equipamientos. Como desestructurado está también el crecimiento urbano e industrial que se fue extendiendo por los concejos de Corvera, Castrillón e Illas, a costa de un cierto desorden entre los respectivos términos municipales.

Todo ello ha determinado una transformación urbanística del territorio de la comarca avilesina que conforma un paisaje que es el que hoy la caracteriza, con sus ventajas y con sus inconvenientes, y difícilmente reversible en el corto plazo dado el colapso económico de los nuevos tiempos.

Una imagen urbana rica, pero equívoca desde el punto de vista de la identificación del elemento aglutinador que simbolice a la ciudad de Avilés, centro urbano preponderante es este espacio metropolitano, elemento que no parece haberse encontrado aun.

Las estrategias de desarrollo urbano a las que se sometieron algunas de las principales ciudades españolas en las pasadas décadas posibilitaban el crecimiento urbano desde la previa identificación, como elemento aglutinador, de sus componentes más significativos. Avilés también contó con un proceso de reflexión al respecto, a través del Plan Estratégico Avilés 2000, donde quedaban identificadas líneas propias, en una apuesta de futuro que sin embargo la planificación urbanística no ha logrado materializar más que muy parcialmente, y de manera sectorial, en un proceso al que no le fueron ajenos los cambios de signo político en los sucesivos gobiernos municipales.

Se recogen a continuación algunas de las aportaciones más significativas que se pusieron de manifiesto por parte de los participantes en el Foro de Debate:

- Avilés, la ciudad, no ha encontrado suficiente protagonismo frente a los procesos industriales y portuarios existentes en su espacio metropolitano. Avilés, que pasa por ser una de las ciudades que cuentan con más relato histórico, no dispone de un “relato de la crisis”, un relato de su crecimiento reciente, no solo de las transformaciones que ha producido en el espacio, sino de las oportunidades de futuro para definir “un modelo de desarrollo” urbanístico y territorial, poniendo en valor las señas de identidad de la ciudad, sus hitos simbólicos, que la dotan de imagen en el espacio: el casco histórico, su potencial industrial, la ría y el puerto. Un modelo de desarrollo que resuelva definitivamente las contradicciones que la han caracterizado a la hora de identificar su elemento aglutinador.
- Avilés tiene enormes fortalezas, para sí y para el conjunto de la región: industria, patrimonio histórico, cultura contemporánea y paisaje natural; el conjunto de estos cuatro ejes aportan una identidad muy singular a este territorio.
- Avilés, como Asturias, necesita ser vista desde fuera. Estratégicamente dispone de buena ubicación, accesibilidad, y cultura agraria, industrial y de servicios. Dispone de fortalezas suficientes para equilibrar el área central frente a los imaginarios tradicionales y frente al distanciamiento y ensimismamiento propio de las relaciones entre las otras dos grandes ciudades de la conurbación asturiana. Tiene una Historia Urbana, única, y puede ser el gran polo de desarrollo industrial futuro. Para tener presente tiene que tener futuro: “Avilés la puerta de Asturias”.
- Acierta Avilés cuando coopera, en nuevos sectores de actividad, con sus concejos vecinos, como en la puesta en marcha de

estrategias turísticas y procesos de calidad. Pero necesita vincularse con más decisión, peso y opinión en la ordenación del ámbito metropolitano comarcal, espacio que precisa de regeneración urbanística y de liderazgo comarcal. Para ello son necesarios buenos diagnósticos a ese nivel, asunción e impulso político. Los diagnósticos que se llevan al planeamiento urbanístico municipal (PGO) no son efectivos, llegan tarde, y carecen de proyección convergente e integradora.

- La resolución de los transportes ferroviarios, de los accesos a la ciudad, al parque empresarial, la cabecera del puerto, las salidas de las industrias, la rehabilitación paisajística de los bordes urbanos, en su ensamblaje con las áreas industriales y la ría -que no puede ser solo espacio portuario y debe potenciar nuevos usos, vinculados al ocio, al deporte y a las actividades terciarias urbanas-, la oportunidad que representa el disponer de uno de los mejores suelos de localización empresarial que hay en la actualidad en España, son todas ellas cuestiones pendientes, abiertas a nuevas miradas, miradas integradoras: “miradas globales para problemas locales”, en acertada expresión utilizada por uno de los participantes en el debate, problemas que solo pueden encontrar soluciones en ese nivel.
- Importancia de las miradas comarcales. La realidad evidencia que los procesos de ocupación del suelo son procesos de inversión económica, son procesos de toma de decisiones movidas por intereses y expectativas de negocio, desde la localización de la actividad, su realización y mantenimiento, el abandono y la desaparición. Los costes y beneficios de todas estas decisiones económicas se evalúan conforme a reglas propias, reglas de mercado. No deben darse por ello por descontado que los agentes económicos vayan a dibujar satisfactoriamente el desarrollo urbano y territorial, porque en todo el proceso de toma de decisiones va a haber

permanentemente incertidumbres que condicionan las decisiones económicas, ajenas en todo caso a los intereses públicos. El liderazgo institucional procedente del sector público debería liderar los procesos de transformación urbanística y territorial, creando el marco y los incentivos suficientes para que así sea.

- La puesta en marcha de la metodología que caracteriza a los procesos de regeneración urbana integrada presenta serias dificultades como consecuencia de las presiones locales, de los condicionantes procedentes del propio funcionamiento de los partidos políticos, de la organización administrativa y de gobierno existente que se desenvuelven como estructuras de gestión pública insuficientes, la falta de cooperación municipal, y la falta de experiencia en el desarrollo de actuaciones con aproximación integrada, convergente, y enfoques estratégicos y de totalidad.
- La creación de los distritos en la ciudad de Avilés, en aplicación de las previsiones contenidas en la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, posibilita el impulso y desarrollo de la participación ciudadana en los asuntos municipales.