

## INDICE MEMORIA



<b>1.- ANTECEDENTES TEXTO REFUNDIDO. ....</b>	<b>2</b>
CONSIDERACIONES PREVIAS .....	2
JUSTIFICACION del cumplimiento del ACUERDO de Aprobación Definitiva, adoptado por la CUOTA, en su sesión del día 21/02/96 .....	4
<b>2.- METODOLOGIA .....</b>	<b>7</b>
2.1.1.- Características Físicas.....	7
2.1.2.- Encuadre histórico y territorial. ....	9
<b>3.- ESTUDIOS PREVIOS Y COMPLEMENTARIOS. ....</b>	<b>12</b>
<b>4.- CONSIDERACIONES GENERALES. ....</b>	<b>13</b>
4.1.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL. ....	13
4.2.- AMBITO DE APLICACION .....	13
4.3.- ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA DEL AREA. ....	14
4.3.1.- Red viaria y peatonal. ....	14
4.3.2.- Espacios Públicos. ....	14
4.4.- ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE. ....	15
4.4.1.- Aspectos Formales, estéticos y constructivos.....	15



## **1.- ANTECEDENTES TEXTO REFUNDIDO.**

El Acuerdo del Pleno de la CUOTA, adoptado en su sesión del 21/02/1996, en el que se aprueba definitivamente el PLAN ESPECIAL DE PROTECCION URBANA (PEPU) DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO DE VILLAVICIOSA”, establece textualmente que “deberá de redactarse un texto refundido que recoja las prescripciones asumidas por el Pleno de la CUOTA.”

El Ayuntamiento encarga, con la coordinación del Arquitecto Municipal D. Daniel Fernández Flores, al frente de la Oficina Urbanística Municipal, la realización del Texto Refundido del PLAN ESPECIAL DE PROTECCION URBANA (PEPU) DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO DE VILLAVICIOSA”, con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo de la CUOTA, anteriormente citado.

En este Texto Refundido del “PLAN ESPECIAL DE PROTECCION URBANA (PEPU) DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO DE VILLAVICIOSA”, se analizan y refunden los siguientes documentos, en tanto son los datos que le han sido aportados a este Técnico por el Ayuntamiento, con el encargo de refundirlos:

- Planos del Documento de aprobación inicial de 25 de enero de 1995. denominados:
  - 1/5. “Delimitaciones
  - 2/5. “Zonificación.”
  - 3/5. “Catalogo.”
  - 4/5. “Viario y tráfico. Áreas peatonales.”
- Ordenanzas y Cuadros de Características de Aprovechamiento y de Catalogación del Documento de aprobación provisional de 6 de noviembre de 1995.
- Acuerdo de Aprobación Definitiva, adoptado por la CUOTA, en su sesión del día 21/02/96. Según el Acuerdo de la CUOTA *“El cometido fundamental del Plan Especial que se tramita es ordenar el Conjunto Histórico de Villaviciosa, que es declarado Bien de Interés Cultural mediante el Decreto 48/92, de 21 de mayo. En las vigentes NSPM del Concejo se califica como zona 1 lo que se denomina como Conjunto Histórico Artístico de Villaviciosa, que coincide con el Caso Antiguo delimitado en su plano de Ordenación 9/9. El documento aprobado provisionalmente en fecha 29-3-95 se modifica únicamente en los Cuadros de Características de Aprovechamiento y de Catalogación (CsCsAyC), incorporando tanto las alegaciones aceptadas como las prescripciones señaladas en el último informe de la Comisión de Patrimonio Histórico CPHA de fecha 12-9-95. Estas últimas modificaciones son aceptadas por el Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de fecha 6-11-95.”*
- Modificación puntual del Plan Especial de Protección Urbana de Villaviciosa referida a la parcela 11 de la manzana 10, “Casa Hevia” aprobado definitivamente por la CUOTA el 10/03/99. Convenio suscrito entre propiedad y Ayuntamiento firmado el 5 de noviembre de 1998.
- Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación nº19.
- Modificación puntual del Plan Especial de Protección Urbana de Villaviciosa en el área de la Calle del Carmen en el Entorno de la Iglesia de Nª Señora de la Concepción de la Torre”, aprobada definitivamente el 14 de julio de 2001.

## **CONSIDERACIONES PREVIAS**



- En este Texto Refundido, como se indica anteriormente, se llevan a cabo las correcciones necesarias para cumplimentar el Acuerdo de la CUOTA de Ap. Def., y se REFUNDEN las Modificaciones y desarrollos que ha sufrido el Plan Especial, desde su entrada en vigor, según los datos que se han obtenido de diferentes consultas en distintas Administraciones y Organos.
- Las Ordenanzas aprobadas provisionalmente, en tanto no fueron condicionadas en el Acuerdo de la CUOTA de aprobación definitiva, se reproducen textualmente. Debido a la mala calidad del documento al que se ha podido tener acceso, se ha llevado a cabo en algunos casos, una ligerísima labor de cosido de frases y/o reposición de palabras o letras, según el caso. Por otra parte por indicación del coordinador municipal del documento se llevan a cabo dos “precisiones”, que aunque obvias, en los Servicios Técnicos se consideran necesarias desde el punto de vista de la gestión urbanística diaria.
  - 1.\_ Se precisa que el fondo edificable, será como máximo el grafiado en la planimetría correspondiente del Plan Especial, salvo que expresamente se indique lo contrario.
  - 2.\_ Se especifica en el preceptivo artículo, que las obras permitidas, cuando se habla de que afecten a un tanto por ciento de los elementos estructurales, estos serán elementos que conformen la estructura principal del inmueble, o aquellos que sean de interés.
- Se consideran las parcelas del documento de aprobación provisional y definitiva del PEPU, sus dimensiones, y los aprovechamientos fijados en los Cuadros de Características. Cuando en una parcela del PEPU, y existente actualmente, no se fijan los datos en los Cuadros de Características, para completarlos en cumplimiento del acuerdo del Pleno de la CUOTA, si sus prescripciones son concretas, se establecen las edificabilidades o aprovechamientos que se indiquen o las medias de cada Unidad homogénea, o zona de ordenanza.
- Si en determinadas parcelas no incluidas en el PEPU aprobado definitivamente, o no zonificadas, a las que el citado documento, sus modificaciones o desarrollos, no les fija edificabilidad, y siguiendo las prescripciones o consideraciones del Acuerdo de la CUOTA, hubiera que fijar nuevos aprovechamientos, se zonifican como NS es decir según Planeamiento General. Se considera que el establecimiento de estas características urbanísticas precisa la tramitación completa de un planeamiento con periodo de información pública y de alegaciones, y superar las sucesivas consultas y aprobaciones establecidas por la legislación vigente. Del mismo modo, se actúa en el caso de catalogaciones y protecciones salvo que expresamente se determine el Acuerdos, demás documentos administrativos, o consideraciones de Órganos afectados competentes.
- Cuando la parcela catastral actual, ha variado ostensiblemente sus características formales, o superficiales, con respecto a la que ordena el PEPU, o la parcela ha sufrido un proceso de parcelación, agregación o segregación, se mantienen los datos de aprovechamiento preexistentes, considerando que sigue estando afectada por la misma ordenanza y edificabilidad, y que la extrapolación de los nuevos datos de m<sup>2</sup> de aprovechamiento deberá realizarse en un proceso individualizado por parcela, que supera el alcance de este documento.



- Para las parcelas reordenadas por Modificaciones Puntuales de Planeamiento, se recogen las nuevas ordenaciones, Unidades Homogéneas, etc., fijados en dichas modificaciones.

### **JUSTIFICACION del cumplimiento del ACUERDO de Aprobación Definitiva, adoptado por la CUOTA, en su sesión del día 21/02/96**

De forma pormenorizada se justifica el Acuerdo adoptado por la CUOTA al respecto de la aprobación definitiva del Plan Especial, que dice textualmente lo siguiente

*“Con respecto a las prescripciones de la CPHA (12-9-95), se observa que se deberá modificar la referente a las obras permitidas en parcela 3 de la manzana 22 y parcela 25 de la manzana 23, y en la parcela 30 de la manzana 23 la modificación efectuada no es aquella señalada.”*

- De acuerdo con los criterios del Servicio de Patrimonio Cultural de Asturias, se efectúan las consiguientes correcciones. En La parcela 3 de la manzana 22, y en la parcela 30 de la manzana 23, en los documentos sometidos a aprobación definitiva, se permitían obras definidas como cinco + siete en galería (vaciado+elevación), y cinco + seis (vaciado+remate en bajocubierta), respectivamente, que suponen la ampliación del inmueble en altura. Se corrige en ambos casos al permitir tan solo el tipo de obras denominado CINCO, es decir vaciado. En la parcela 25 de la manzana 23 se permitían el documento aprobado del PEPU en 1996 obras del tipo denominado DOS, es decir Modificación, y en este texto refundido se establece SEIS, denominadas “obras de Remate”, en cumplimiento Acuerdo de la CPHA del 12-09-95.

*“Se deberán incorporar los antecedentes, la memoria y planos de información.”*

- Se incorporan Antecedentes, Memoria y Planos de información.

*“En el Plano de Zonificación del PEPU (P-2/5), las parcelas 3, 4 y 5 de la manzana 1, que se encuentran fuera de la delimitación del perímetro del PEPU, figuran como pertenecientes a la Unidad de Actuación núm. 5 de las NSPM (UA-5). Se trata de un error según el documento de Gestión del SU, esas 3 parcelas junto con las parcelas 6 y 7 se incluyen en la UA-10, aunque figuren como integrantes de la UA-5, en el Plano de Gestión del Suelo Urbano de las actuales NSPM (P-6/9). En todo caso, lo que importa es que el PEPU refleje correctamente, tanto en sus planos de ordenación como en los CsCsAyC, el régimen urbanístico de las 2 parcelas) incluidas en su delimitación (la 6 y la 7) y se explique si sufre variación con respecto a lo determinado actualmente por las NSPM.”*

- Las parcelas 6 y 7 de la manzana 1, en tanto están incluidas en el Plan Especial, quedan sometidas a lo que establece este planeamiento, es decir también en cuanto a aprovechamiento y catalogación, definido en los correspondientes cuadros de características. En este momento se está redactando un nuevo Plan General de Ordenación del municipio, y por tanto este puede reordenar el área de tal forma, que las citadas parcelas no estén afectadas por ámbitos de desarrollo. Las parcelas 3,4, y 5 se sitúan fuera del ámbito del Plan Especial, y por tanto su gestión urbanística queda fuera del alcance del instrumento urbanístico que se refunde en este documento.

*“Con respecto a la parcela 1 de la manzana 8, que se incluye parcialmente en este PE, en las NSPM vigentes conforma la UA-2. Podría excluirse de la delimitación del PEPU y desarrollarse mediante ED y UE, como ya está previsto. Hay que tener en cuenta que en CsCsAyC esa parcela se remite a las NSPM vigentes. El resto de la manzana 8 se podría excluir también ya que no se incluye en el BIC y no dispone de elementos catalogados.”*

- Se entiende que estas consideraciones no tienen carácter imperativo, y teniendo en cuenta las circunstancias de un texto refundido, no resulta



conveniente acometer la exclusión de esta manzana del Plan Especial, en tanto modifica derechos, y por tanto el documento debería someterse a la tramitación completa de planeamiento, con periodo de información pública, de alegaciones, informes sectoriales, etc..., con el fin de garantizar la participación ciudadana y sus derechos. En todo caso la modificación no ha sido previamente aprobada, y por lo tanto no se fundamenta su refundido.

- Por otra parte, variar la delimitación del Plan Especial, a menores, podría menoscabar la correcta protección del Conjunto Histórico, considerando además que esta zona puede formar parte de su preceptivo Entorno de Protección.
- Así pues, se opta por mantener la delimitación del Plan especial, con la parcela 1 incluida parcialmente, y remitir su aprovechamiento al planeamiento general, en tanto así lo hace el documento que se refunde. Se reitera que el Plan General que se esta redactando en la actualidad podrá ordenar la zona de tal forma que no se vinculen los suelos afectos al plan especial a ámbitos de desarrollo del plan general, y dote a la manzana 1 de las edificabilidades precisas.

*“Siguiendo el recorrido del perímetro y por lo que respecta a la manzana 30, se deberán completar su zonificación, tanto en los CsCsAyC como en el P-2/5. Sus parcelas 10 y 11 (parte) se incluyen en la actual UA-19, quedando ahora sin aprovechamiento y como solares, contradicción que se debería despejar y aclarar.”*

- Teniendo en cuenta los cuadros de características de aprovechamiento y catalogación que forman parte del documento de aprobación provisional y definitiva, y la Modificación Puntual de planeamiento :

La parcela 10, se califica íntegramente como “J”, es decir “JARDIN”, y no se le asigna aprovechamiento (aprovechamiento =0), ni se cataloga. Estos aspectos se mantienen.

La parcela 11, se califica en parte como Jardín y en parte como CP-3. Según el documento de ap. def. citado el suelo calificado como jardín afecta a 1888m<sup>2</sup>, y, el calificado como CP-3, a 196 m<sup>2</sup>. Por otra parte debe asumirse la Modificación Puntual de planeamiento que afecta a esta parcela, casi en su totalidad, y a la 021, y que le asigna unos nuevos parámetros de aprovechamiento. Estos aspectos se recogen en planimetrías y Cuadros de Características.

*“Llegando a la manzana 37 y por lo que respecta a la' parcela 7, parte de ella se incluye en la UA-18, de las NSPM (U-19 en su revisión). Tampoco en este punto queda claro lo que finalmente corresponde edificar, pues ni tan siquiera el vial representado coincide con el previsto en las NSPM vigentes. Al contrario de lo que se señaló para la UA-2, lo correcto, en este caso sería incluir la Unidad completa en el PEPU. En este caso, la incidencia de la nueva edificación sobre el Seminario de San Juan de Capistrano (Residencia de Ancianos), Monumento Local, recomienda el tratamiento de la parcela completa, para que la necesaria limitación del i, aprovechamiento quede plenamente determinada.”*

- La UA 19, se incluye en el Plan Especial, incluso se grafía lo establecido en su desarrollo. La parcela 7, se ve afectada por esta Unidad de Actuación, y por tanto se remiten sus características de aprovechamiento a esta.

*“En la manzana 36, y fuera del recinto delimitado, se zonifican las Unidades Homogéneas 36-03 y 36-04 (P-2/5), que no se reflejan en los CsCsAyC. La zona 03 y la parcela 14-18 se incluyen actualmente en la UA-16. Nada se dice al respecto, asignando directamente aprovechamientos. Aquí, cabrían dos posibilidades: la exclusión o la inclusión de la Unidad completa del PEPU. La delimitación de la UE parece ineludible ya que se tienen que ceder terrenos para viales. Su inclusión en la delimitación del*



*PEPU resulta lógica si se quiere llevar a cabo una reducción del aprovechamiento o la altura de las edificaciones; si no es el caso, la UA-16 debería excluirse de la delimitación del PEPU, tal y como viene recogido en las NSPM. La solución adoptada deberá incluirse y justificarse en el texto refundido.*

- En tanto en el momento de elaboración de este Texto Refundido se está llevando a cabo la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación, se considera que es un buen momento para reordenar este área, de tal forma que el Plan Especial incluya las UH 36-02, y 36-05, en tanto forman parte del suelo gestionado por este planeamiento, sin afectar a ámbitos de desarrollo comunes con otros suelos. La UH 36-03 y 36-04, se excluyen.

*“La edificación correspondiente a las parcelas 10 y 11 de la manzana 25 se cataloga (P-3/5), si bien no se incluye en la delimitación de este PEPU (P-1/5). En este caso está clara la conveniencia de su inclusión.”*

- Se incluyen las parcelas 010 y 011 de la manzana 25 dentro de la delimitación del PEPU. En este caso se mantiene la catalogación R3 establecida en el PEPU para las edificaciones, y se reemite la calificación y el aprovechamiento, al planeamiento general en tanto en este momento se tramita un nuevo Plan General de Ordenación, Se llevan a cabo las pertinentes adaptaciones de las diferentes planimetrías y de los cuadros de características de aprovechamiento y catalogación.
- Se entiende que el establecimiento en el Texto Refundido, de calificaciones y aprovechamientos no establecidos anteriormente en documentos administrativos y urbanísticos, tendría como consecuencia la necesidad de tramitar el documento como una Modificación Puntual del planeamiento, y por este motivo su designación se remite al planeamiento general.

*“Lo mismo ocurre respecto a la manzana 7. Se zonifica casi toda ella (P-2/5) y se catalogan 5 de sus edificaciones / (P-3/5), pero no se incluye en la delimitación del PEPU.*

*Además, no se elabora un cuadro de características de aprovechamiento. En el cuadro de características de catalogación se plantea la zonificación como una modificación de las NSPM, aunque no se explica. También en éste se considera conveniente que la delimitación del PEPU incorpore las parcelas zonificadas.”*

- En este caso se incluye en el PEPU las parcelas de la manzana zonificadas en el plano P-2/5 Estas correcciones se grafían en las correspondientes planimetrías y se recogen en los Cuadros de Características.

*“Por la misma razón, la manzana 15 se debería incluir completa en la delimitación del PEPU.”*

- La manzana 15 se incluye entera en el PEPU. La nueva situación se grafía en los correspondientes planimetrías y se recogen en los Cuadros de Características.

*“Finalizando el recorrido por el perímetro del PEPU, se deberá justificar la inclusión de la delimitación la parcela 30-31 de la manzana 3 (Unidad Homogénea 3-03) ya que en los CsCsAyC su aprovechamiento se remite a las NSPM. Esta zona, que aunque no se menciona pertenece a la UA-7, se podría excluir de! PEPU, tal y como se planteó para la UA-2 en la manzana 8. Su exclusión deberá justificarse en todo caso en el texto refundido.”*

- No resulta conveniente acometer en este Texto Refundido la modificación de la delimitación del Plan Especial, en tanto altera derechos, y por tanto debería someterse el documento al trámite de información pública, alegaciones, etc., con el fin de garantizar la participación ciudadana. Al menos, esta exclusión no se puede basar en documentos previamente aprobados.



- La zona de la manzana 3, incluida en el PEPU en su doc. de aprobación provisional y definitiva, debe de ser gestionada urbanísticamente por este Plan Especial de Protección ya que forma parte del casco antiguo del lugar, entendido como un espacio inmediato al poblamiento murado, como zona extramuros de aprovechamiento agrícola. Así pues, se trata de parte inexcusable del necesario Entorno de Protección del Conjunto Histórico.

*“Se detectan algunos errores y las siguientes divergencias y contradicciones entre los parámetros de los CsCsAyC y los Planos de Ordenación que deberán ser corregidos: P-1/5, P-2/5 y P-3/5.”*

- Se corrigen las divergencias y contradicciones detectadas.

## **2.- METODOLOGIA**

Para la preparación del Plan Especial de Protección Urbana del Conjunto Histórico de Villaviciosa, se procedió al estudio previo de la zona; y específicamente el área de intervención de este Plan Especial, en lo referente al entorno y sus características físicas, históricas y socioeconómicas, así como el encuadre legal que fija los fines y determinaciones de los Planes Especiales.

Se analizaron también las características y tipologías arquitectónicas propias del Conjunto Histórico de Villaviciosa, sus elementos compositivos tanto de volumen, como en los aspectos formales y estéticos. Se constató también el estado de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes.

Se ha efectuado en el proceso de elaboración de este Texto Refundido una labor de análisis de la situación de las parcelas catastrales actuales en relación de las parcelas PEPU documentadas en el documento aprobado en 1996, en el que se constata que en numerosas ocasiones la definición formal y superficial de las mismas varía, en otros casos en tanto las parcelas ya han participado de desarrollos edificatorios, y han sido sometidas a procesos de parcelación, agregación o segregación, se ha producido una variación ostensible de su situación. Por este motivo, se toma la decisión de evitar la identificación de la parcela PEPU con una parcela Catastral.

### **2.1.1.- Características Físicas.**

El Conjunto Histórico de Villaviciosa formaliza el centro de la Villa, que se sitúa, a su vez el en centro del concejo, enfatizando su carácter de capital del mismo, tanto desde el punto de vista económico, como cultural y político. Ha de tenerse en cuenta también que Villaviciosa, y su Conjunto Histórico, se enclava al fondo de la ría del mismo nombre, como lugar estratégico, que domina e influencia a las dos orillas, y se vincula con la actividad marinera, y portuaria,



del puerto de Tazonés, que posiciona históricamente a la villa en cierto modo en el contacto ultramarino.

En cuanto a las comunicaciones terrestres, a Villaviciosa se accede principalmente a través de la carretera N634, que actualmente enlaza, a escasa distancia de la población, con la autopista/autovía A8. Independientemente, a nivel local, existen otras vías de menor rango que se usan como enlace con las nuevas infraestructuras.

Villaviciosa dista 43.7 Km de Oviedo capital autonómica, y 27.6 Km. de Gijón, como ciudad mas poblada de Asturias. Ambas comunicaciones se efectúan principalmente por autovía lo que supone que actualmente se empleen unos tiempos de viaje de aprox. 31 y 23 minutos, respectivamente.

Por otra parte el lugar está situado en un paraje de relieve moderado, relativamente cerca de la costa, con una escasa altitud, y protegido de los vientos, características que lo dotan de una climatología suave, muy adecuada para usos residenciales.

#### PATRIMONIO CULTURAL

La mayor parte del ámbito de este Plan Especial ha sido declarado en virtud de sus valores culturales, merecedores en todo caso de salvaguarda y protección, Conjunto Histórico, por Decreto 48/92, de 21 de mayo. En aplicación de la legislación vigente su consideración es asimilable, a Bien de Interés Cultural, **BIC**, con la modalidad de **Conjunto Histórico**.

Del mismo modo en el ámbito del plan Especial se sitúan varios elementos protegidos individualmente por la legislación vigente en materia de Protección del Patrimonio Cultural:

- Iglesia de la Oliva, BIC declarado. A este Bien se le dota del preceptivo Entorno de Protección, reproduciendo el Entorno grafiado en el Plan Especial aprobado, que coincide con el Entorno Propuesto que obra en los archivos de la Consejería de Cultura.
- Bienes incluidos preventivamente en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo de Patrimonio Cultural.

El Patrimonio Cultural, arquitectónico y urbanístico, del lugar, presenta al día de la fecha, aun un estado que posibilita la conservación de sus principales caracteres, pero que aconseja la toma de medidas para su correcto tratamiento y su adecuada puesta en valor

En líneas generales la trama urbana se mantiene, y aunque se han llevado a cabo sustituciones de edificios, reformas y rehabilitaciones, y de forma puntual algunas parcelas se ven sometidas nuevas ordenaciones con edificaciones de nueva planta, el conjunto conserva su ambiente edificado y urbanístico.





Del mismo modo ha de indicarse que, en líneas generales, en los últimos años los principales elementos e inmuebles, desde el punto de vista de su interés cultural, han sido preservados con mayor o menor fortuna.

### **2.1.2.- Encuadre histórico y territorial.**

El día 17 de octubre de 1270, en Vitoria, Alfonso X, el rey Sabio, otorgó a los hombres de la tierra de Maliayo carta de fundación de puebla o villa. La tierra de Maliayo, fértil en extremo, con estuarios adecuados para el refugio y altas rasas aptas para el dominio del territorio, estaba poblada al menos desde el Epipaleolítico, en su etapa Asturiense, hace 9.500/6.000 años. Una significativa presencia de monumentos megalíticos arguye una potente economía. Al hilo de las excavaciones que se vienen realizando, más la elaboración de la Carta arqueológica del concejo de Villaviciosa (1989), cada vez se adivina más claramente una coherente cultura castreña, cuyos hitos son, por ahora, varios poblamientos repartidos estratégicamente por el territorio tomando como eje la ría, más la costa-rasa occidental.

La aportación de Roma se cifró en el establecimiento de un conjunto de villae rurales con una población urbana en la desembocadura de la ría, en el actual Rodiles, de considerable importancia, que se ha llegado a suponer fuera la famosa Noega. Esta población pierde su importancia durante la época del reino astur, pero la adquieren ciertos núcleos como Amandi, Bedriñana, Camoca, Seloriu, Fuentes, Cazanes, y el lugar de Boides, con una villa romana. La Peña Castiellu, como bastión defensivo en el embarcadero de Buetes, pudo ser el embrión de la futura puebla de Maliayo.

Cuando el rey Sabio organiza el territorio de Maliayo y funda su puebla, una activa presencia de los monjes de Císter en el más íntimo repliegue del valle, en Boides —que adoptará el nombre místico de Valle-de-Dios (27 de noviembre de 1200)—, ha constituido un señorío jurisdiccional sobre un coto de 296 hectáreas y ha ejercido una importante labor ordenadora y civilizadora.

La constitución del concejo de Maliayo se enmarca en la política urbanizadora y repobladora iniciada por Alfonso IX y que alcanza hasta el primer tercio del siglo XV. El cénit del proceso repoblador coincide con el reinado de Alfonso X, exactamente en el año, clave en la historia asturiana, de 1270, señala J. I. Ruiz de la Peña. Una cerca oval —de la que se conservan algunos fragmentos— definía la puebla o villa, abriendo sus accesos por cuatro puertas: dos principales —la del Cañu (que generaría el arrabal de fuera'l Cañu ) y la del Puente—, más dos secundarias —la del Mercáu Vieyu (que daría lugar al arrabal de ese nombre) y la de la Carnicería—. La iglesia parroquial era la de Santa María del Conceyu que aún hoy muestra su armonía y vistosidad —«una



de las más bellas de la Asturias medieval», en opinión de Juan Uría— en el barrio de La Oliva.

A mediados del siglo XV la puebla de Maliayo ya se conocía como Villaviciosa, nombre acorde con su fertilidad que, a su vez, pasaría a ser la denominación de todo el territorio o concejo.

La probable presencia en este territorio de Enrique de Trastámara durante la estancia de Pedro I en Gijón (año 1352), explicaría el origen del coto jurisdiccional de Poreño (Poreñu), en la parroquia maliayesa de Celada, como donación hecha en 1366 a Pedro de Colunga. Este coto se enfeudaría más tarde en la familia Hevia. A lo largo del siglo XV, Villaviciosa, lejos de estar encerrada en sí, interviene en numerosas acciones políticas y guerreras para cerrar el siglo con la participación de sus hombres en la conquista de Granada. También desarrolla una intensa actividad comercial y cuenta con la pesca del puerto de Tazones, más un alfolí de la sal, parejos a los de Luarca, Pravia, Llanes.

En 1484 un incendio arrasa la villa en su totalidad; los Reyes Católicos otorgan mercedes para reconstruirla. Villaviciosa está presente en la Junta General del Principado desde la Ordenanza de Hernando de la Vega (1493-94), hasta su extinción en 1834 con la representación de José Caveda y Nava. Incluida en el mismo partido que Gijón, Siero, Sariegu, Nava y Cabranes, como concejo real, llega a tener dos procuradores. Los cargos fueron desempeñados generalmente por miembros de las familias oligárquicas de Hevia, Peón, Balbín, Estrada, Solares, Concha, Valdés, Sorribas. El 19 de septiembre de 1517 dejó la villa el príncipe Carlos de Habsburgo, futuro emperador.

Juan J. Pedrayes ha sistematizado la historia de Villaviciosa desde la óptica de la evolución de su trama urbana. La crisis de la pola medieval viene dada por la incapacidad de hacer frente a la inseguridad derivada de las luchas intestinas; aparecen entonces las casas-torre, las rurales, las intramuros y las alledañas a la villa. Principales dueños: Hevia, Busto, Balbín, Valdés, Solares, Peón. A mediados del siglo XVII se inicia una profunda transformación: aparece la villa o ciudad hidalga con sus palacios y plazuelas de respeto. De esa época conserva hoy Villaviciosa su más noble paisaje urbano. Un personaje que tiene importancia decisiva en este momento es Pedro Peón, duque de Estrada (1683-1750), poderoso mayorazgo de Peón, intelectual relacionado con los más solventes círculos ilustrados, para destacar su decisiva influencia en la configuración urbana de la Villaviciosa hidalga.

A finales del siglo XVII se produce una peculiar iniciativa social, que contribuirá a configurar la facies urbana y sin duda la psicología colectiva de la villa y su concejo. Los franciscanos fundan un convento de predicadores de misiones populares cuya área de influencia se señala en la Asturias centro-oriental, «más de seiscientas pilas bautismales», a cuyos feligreses debían llevar las enseñanzas derivadas del concilio de Trento. Un primer convento se edifica



entre 1694 y 1699 en La Vallera, sustituido en 1743-1772 por otro edificio de gran capacidad cuya iglesia conventual es hoy el templo parroquial de la villa. De aquel convento salieron también algunos misioneros para las Indias. A la sombra de predicadores seráficos creció un monasterio de monjas clarisas que ha llegado a celebrar su tercer centenario en 1994.

Francisco de Paula Caveda Solares (1757-1812) inicia una dinastía ilustrada, que a la par tendrá incidencia notable en la evolución de Villaviciosa a través de su hijo José Caveda y Nava y de su nieto Joaquín García Caveda, y hoy con Víctor García de la Concha, director de la Real Academia Española. El momento de Caveda Solares es el de la primera revolución industrial; Philemon Pickford de Manchester instala y dirige una fábrica de algodones de considerable volumen. La acción del juez noble Caveda Solares rompe simbólica y realmente la cerca medieval para abrir nuevas comunicaciones. Las ideas liberales, representadas por Pedro José Pidal Carneado y José Caveda y Nava, están afincadas en una realidad profundamente transformada por reformas previas, de talante liberal, puestas en marcha en el breve periodo constitucional. Caveda y Nava funda la Sociedad Patriótica de Villaviciosa (20 de mayo de 1820) al socaire de la restauración de Riego. Durante la reacción absolutista se forman las Milicias de Voluntarios Realistas compuestas de masas proletarias rurales dirigidas por sus viejos señores, a cuyo frente está Felipe Hevia Antayo, señor del coto de Poreñu. El régimen liberal intentará apuntalarse con la Milicia Urbana, de burgueses, constituida en Villaviciosa en los primeros días de abril de 1834. En 1835 se instaura el Ayuntamiento constitucional, desapareciendo los cargos concejiles que durante siglos ostentaban familias oligárquicas.

La desamortización de bienes eclesiásticos tuvo poco volumen pero cierta incidencia en la villa, por lo que supuso para el equipamiento público el exconvento de San Juan de Capristano; mayor aun la tuvo para los subasteros en las parroquias del concejo dada la condición rural de los predios de la Iglesia: 132 fincas rústicas salieron a subasta en el periodo de Mendizábal. En cuanto a la desamortización de bienes civiles, realizada a partir de 1859, tiene relevancia, por su evolución posterior, la apropiación de las marismas de la ría, lo que conocemos como porreos. La consideración de las marismas como inútiles o perniciosas, difundida entre ilustrados y progresistas, tuvo realidad en la desecación de extensos xunclares aledaños a la ría de Villaviciosa; fueron primero los de Bedriñana (siglo XVIII) y luego los de la margen derecha, a partir de 1859. La necesidad de recuperar la navegabilidad de la ría y su condición de vía económica llevó a concebir el proyecto de su canalización, cuyos estudios se encomendaron al ingeniero José Lequerica (1885-86), con el principal objetivo de hacer de Villaviciosa un puerto carbonero, conectado por ferrocarril con Lieres.

Una nueva burguesía, liberal, estaba emergiendo frente al caciquismo dominante. Y, con ella, un proletariado industrial que pronto entra en contacto



con las organizaciones sindicalistas gijonesas y forma la Sociedad de Oficios Varios. De las pugnas entre liberales y caciquiles surge una prensa local que tendrá su máximo esplendor en los años veinte y treinta. Dentro del grupo de obreros catalanes que durante la Guerra Europea (1914-1918) viene a trabajar a la fábrica de vidrio de El Gaitero aparece El Amigo del Pueblo, de filiación cenetista, en 1918.

Atenta a las exigencias de reproducción de su posición e ideología, la nueva clase dominante promueve (1895) la fundación de un colegio de religiosas para niñas, teniendo para los muchachos el de Valdediós, añadido al seminario en 1877 y que luego trasladará a la villa bajo la razón jurídica Fundación Colegio de San Francisco (1922), siempre bajo férula eclesiástica. También apoya y financia la Sociedad Ateneo-Casino Obrero con la idea de «resolver la cuestión social en el terreno de la instrucción» —indica B. Rato y Hevia—. Los veinticinco años de esta entidad están transidos por las convulsiones de la época y, al igual que el elemento obrero que cobijaba, cayó bajo la represión subsiguiente a 1937.

La política de obras promovida bajo Primo de Rivera significó urbanización, parque, traída de aguas, casas baratas, escuelas graduadas. La II República tuvo uno de los bastiones más reacios en Villaviciosa, gobernada por conservadores-monárquicos con minoritaria presencia de reformistas y casi nula de republicanos. Con posterioridad a la Revolución de Octubre se quitó el nombre de Indalecio Prieto a la calle del Agua, que le había sido puesto en 1931 por ser el ministro socialista hijo de la maliayesa Constanca Tuero. La Guerra Civil dura en Villaviciosa quince meses, definidos por su posición secundaria respecto a los centros de mayor conflicto. Las tropas franquistas la conquistan (19 de octubre de 1937) dos días antes de cerrarse el frente del norte, iniciando un periodo de idénticas características sociales y económicas que en los demás lugares. La salida de la gran penuria económica comienza en los años cincuenta con la migración hacia zonas industriales como Gijón y Avilés, se intensifica a principios de los años sesenta con la emigración a Bélgica, Suiza, Alemania, por la cual se ingresan remesas de divisas; con un incipiente turismo; con la explotación de plantaciones de gran demanda como el eucalipto y, sobre todo, por el establecimiento de empresas alimentarias basadas en la manzana y la leche, creadoras de cientos de puestos de trabajo directos.

### **3.- ESTUDIOS PREVIOS Y COMPLEMENTARIOS.**

Como paso previo a la elaboración del Plan Especial de Protección se han analizado en profundidad las características, condiciones y estado actual del área que abarca el Plan Especial.



Se recopiló la mayor información tanto a nivel de documentación existente como a partir de las inspecciones y fotografías realizadas en la zona de intervención, a fin de analizar exhaustivamente cada uno de los aspectos que conforman el Plan Especial.

#### **4.- CONSIDERACIONES GENERALES.**

##### **4.1.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.**

El “PLAN ESPECIAL DE PROTECCION URBANA (PEPU) DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO DE VILLAVICIOSA”, tiene el fin principal de establecer las medidas para frenar la degradación de las viviendas existentes dentro del área de intervención, así como el de fomentar la rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

Deberá además, posibilitar la intervención administrativa con los siguientes fines:

- Delimitación de un Área de Reforma Integrada.
- Rehabilitación del Patrimonio arquitectónico.
- Potenciar la promoción de la rehabilitación del parque inmobiliario privado, fijando criterios relativos a la reforma, conservación y mantenimiento de fachadas, cubiertas e instalaciones de las mismas.
- Consolidar viales y plazas o espacios públicos, mediante la peatonalización de calles, la reordenación del tráfico rodado en el lugar, y la modificación puntual de alineaciones, con el objetivo de mejorar las condiciones en el interior del área, conservando las trazas urbanísticas merecedoras de protección, y la trama urbana histórica.
- Ordenar equipamientos públicos y privados.
- Ordenar los usos del ámbito.

##### **4.2.- AMBITO DE APLICACION**

El ámbito de aplicación del Plan Especial abarca un sector de la villa de Villaviciosa, Concejo de Villaviciosa, definido por el Casco Antiguo de la población.

La delimitación del ámbito de este PE es sensiblemente similar a la delimitación del Conjunto Histórico declarado del lugar. Ambas delimitaciones, la del Conjunto Histórico y la del ámbito del Plan Especial, se grafían en los correspondientes planos que integran la documentación gráfica de este Plan Especial

El Plan Especial está confinado en el área de aproximadamente 203.990 m<sup>2</sup> de superficie.



Por otra parte, como se ha indicado anteriormente, dentro del área afectada por este planeamiento, y del Conjunto Histórico de Villaviciosa, se sitúa el Bien de Interés Cultural denominado Iglesia de la Oliva, con su preceptivo Entorno de Protección.

#### **4.3.- ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA DEL AREA.**

La estructura urbana del área objeto de este Plan Especial se fundamenta principalmente en la pola medieval, denominada pola de Maliayo fundada en el S.XIII, según *Carta Puebla* otorgada por el rey Alfonso X. La formalización de la nueva población se materializa, según las trazas de un departidor, llamado Pere Daor, en una ciudad cercada, tratada como edificio colectivo, que apoyándose en un camino preexistente, y mediante un trazado radio-concéntrico adquiere forma de huso o mandarla. El recinto cercado se ordena con tres calles principales longitudinales, paralelas al eje mayor; calles transversales de segundo orden, con un semieje menor; y sendos espacios públicos en la convergencia de las calles principales que balizan las puertas de la muralla. Esta estructura, con ligeros cambios, permanecerá hasta el Estado Liberal del S. XIX.

Del mismo modo, el Plan Especial incluye los conjuntos monásticos y palaciales situados extramuros, y los ensanches o sucesivos ampliaciones decimonónicas, que establecen el espacio urbano consolidado que la declaración de Conjunto Histórico dictamina preservar para el disfrute de las generaciones futuras.

##### **4.3.1.- Red viaria y peatonal.**

La red viaria afectada por este planeamiento, está formada por viales de diferente rango, caracterizados en las siguientes categorías:

- Viales de tráfico externo intenso.
- Viales de tráfico externo medio
- Viales de conexión secundarias del tráfico exterior.
- Viales de tráfico interno.
- Viales peatonales.
- Pasajes bajo edificación.

##### **4.3.2.- Espacios Públicos.**

En el Espacio afectado por este planeamiento se sitúan espacios públicos de diferente naturaleza y topología, independientemente de su origen y desarrollo histórico:



- Viales
- Calles representativas desde el punto de vista peatonal.
- Plazas de carácter popular, como espacios públicos de intercambio, charnelas y/o balizas en el trazado.
- Plazas, como espacios públicos representativos vinculados a edificaciones palaciales privadas. Estos espacios, de pequeño tamaño, esponjan la trama urbana, la caracterizan y la dotan de cualidades urbanas de interés.
- Plazas, o espacios representativos vinculados a edificaciones y usos públicos.
- Jardines o parques públicos.

#### **4.4.- ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.**

Las edificaciones del área, presentan características tipológicas heterogéneas, si bien predomina la vivienda entre medianeras de dos, tres, o cuatro plantas, resuelta según diferentes soluciones formales propias de cada época de construcción.

Una serie de realidades confieren al lugar un carácter propio, y lo distinguen de otras poblaciones. Han de destacarse las siguientes consideraciones

- Existen un buen número de edificaciones residenciales, palaciales o burguesas, de diferente tamaño, interés y época, entremedianeras, excepcionalmente exentas o adosadas, que formalizan fachadas continuas de calle. Estos conjuntos de edificaciones, independientemente del interés de cada una, generalmente medio, presentan un elevado valor arquitectónico, urbanístico y cultural, en su múltiple nivel de armonías, composiciones, ritmos y diálogos, por su carácter homogéneo en cuanto a sus volumetrías y acabados. Ha de indicarse que en el caserío se insertan muchas edificaciones de construcción contemporánea que se integran en el conjunto con normalidad.
- Ciertas edificaciones, de carácter religioso, civil residencial o dotacional, se destacan del conjunto por la excelencia de sus fábricas y por su carácter simbólico o representativo.

##### **4.4.1.- Aspectos Formales, estéticos y constructivos**

En ámbito de este planeamiento, se puede decir, que la tipología predominante de las edificaciones se puede definir como: Edificaciones residenciales colectivas entremedianeras de dos, tres o cuatro plantas, con fachada principal a calle, y trasera a espacio de patio o jardín privado, y cubierta



a dos aguas. Constructivamente los inmuebles mayoritariamente se resuelven a base de muros de carga de mampostería de piedra o ladrillo, entramados de madera para forjados horizontales e inclinados.

Las fachadas responden principalmente a esquemas básicos y austeros compuestos a base de la relación entre vanos balconeros y macizos. En ciertos casos el acabado de fachada distingue a la edificación por su ambición estética, con paños a base de sillerías, recercos, impostas o cornisas con molduras o elementos de talla, piedras armeras, o diferentes elementos decorativos.

En cuanto a los inmuebles construidos contemporáneamente, podemos diferenciarlos en aquellos de nueva planta y los que surgen tras un proceso de vaciado del inmueble preexistente. En ambos casos lógicamente las tipologías constructivas son las propias de la época de actuación. En el primero de los casos las soluciones de fachada presentan diversos resultados, pero en líneas generales integradas en el lugar.

