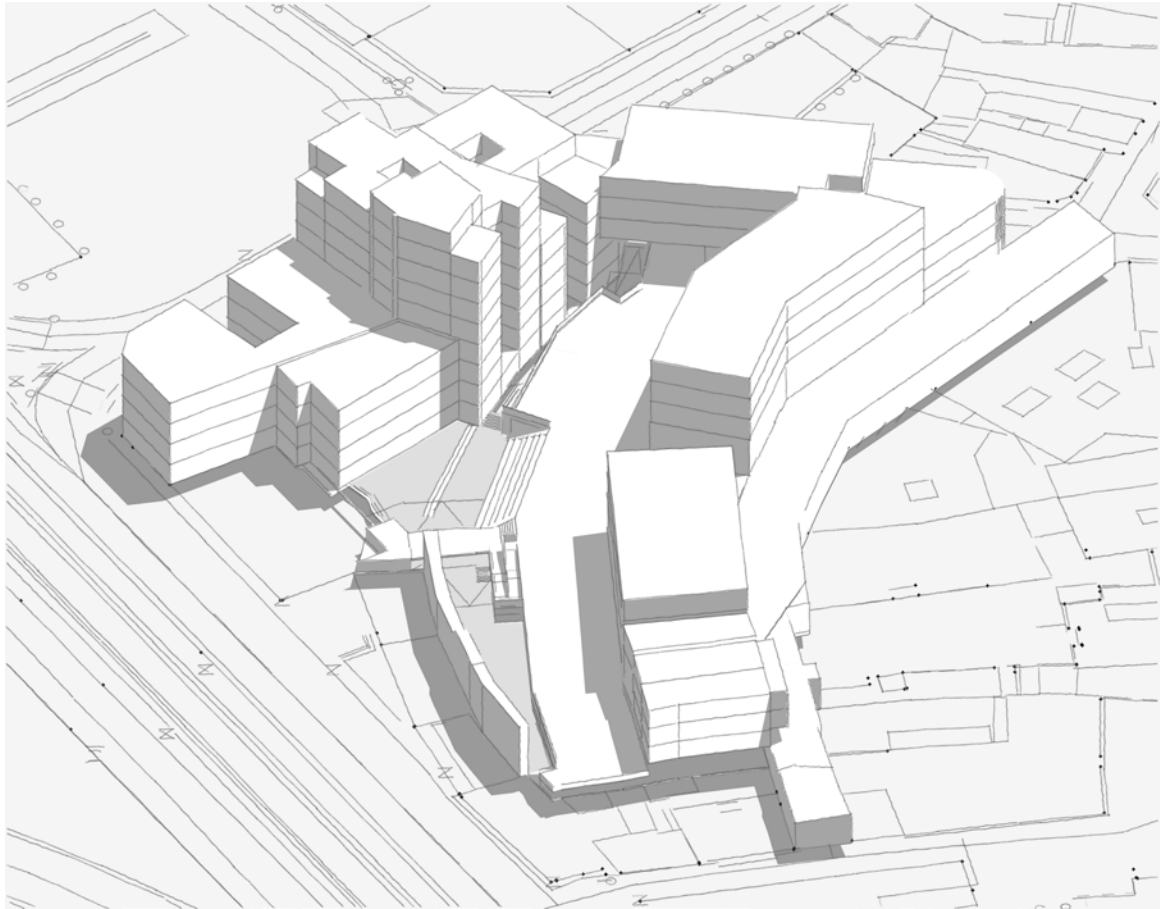


CONSULTORES ASOCIADOS A.C. S.L.



**ESTUDIO DE DETALLE:
APE CH-03.**

**Promotor:
AYUNTAMIENTO DE AVILÉS**

Emplazamiento: AVILÉS.

Marzo 2023

(*) DOCUMENTO ADAPTADO A OBSERVACIONES CONSEJO DE PATRIMONIO CULTURAL

INDICE

1. ANTECEDENTES.-

1.1- Características y Condiciones del encargo.-

1.2- Resumen de tramitación del documento

1.3- Ámbito y Delimitaciones.-

1.4- Situación Urbanística Actual.-

2. ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO Y CONCRECIÓN DE ESTA AP CH-03-

3. PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

4.1 -Objetivos y Criterios de la APE CH-03

4.2.- Contenido y Adecuación legal del Estudio de Detalle.-

5. PARCELAS Y PROPIETARIOS INCLUIDOS EN ESTE AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE-

6. PROPUESTA DE ORDENACION Y PARCELACIÓN RESULTANTE.-

7. JUSTIFICACIONES Y CUMPLIMIENTOS DE LEGISLACION SECTORIAL APLICABLE.-

7.1.- Informe de Evaluación de Impacto de Género.-

7.2.- Justificación del cumplimiento de la legislación relativa a la Servidumbre Aeronáutica.-

7.2.1.- Objeto.-

7.2.2.- Normativa de aplicación.

7.2.3.- Descripción y características del ámbito de este Estudio de Detalle.

7.2.4.- Servidumbres aeronáuticas de aplicación.

7.2.5.- Justificación del cumplimiento de las Servidumbres aeronáuticas.

7.2.6.-Extracto de la normativa aplicable de afección aeroportuaria a considerar.

7.3.- Justificación del cumplimiento de la legislación sobre Accesibilidad.-

7.4.- Justificación del cumplimiento de los criterios para ordenación de edificios de viviendas en el Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias,-

7.5.- Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.-

7.6- Afecciones Costas

7.7.- Tramite de documento Evaluación ambiental estratégica.-

8. CRITERIOS ESPECIFICOS DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN A ESTE ESTUDIO DE DETALLE.-

9. PROCEDIMIENTO Y FASES DE GESTION.-

9.1.-PROCEDIMIENTO

9.2.-SISTEMA DE GESTION Y FASES.-

10. RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

ANEXOS

A- Cuadro de propietarios y parcelas con identificación registral

B- Informe contestación al acuerdo de la Comisión Permanente del Consejo del Patrimonio Cultural de Asturias sesión celebrada con fecha 26 de enero de 2023, en relación con el expediente CPCA 1868/21, referido a “Consejería de Administración Autónoma. IA-PP-0358-2021- referido al Estudio de Detalle del área de planeamiento específico APE.CH.3 Los Alas, Avilés”.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA APE CH-03 DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTORICO DE AVILES.

1. ANTECEDENTES.-

1.1- Características y Condiciones del encargo.-

Se redacta este Estudio de Detalle por encargo del Ayuntamiento de Avilés, de conformidad con la adjudicación de la licitación del expediente (6789/2021) a CONSULTORES ASOCIADOS AC S.L., con el fin de proceder al desarrollo y gestión del Área de Planeamiento Específico APE CH-03 correspondiente al Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés, mediante la redacción del Estudio de Detalle de la ordenación y el posterior documento de Reparcelación del mismo.

Se trata esta APE CH-03 de una Unidad de Actuación que se debe de desarrollar mediante el correspondiente ED, y de acuerdo a la delimitación y parámetros reflejados en la ficha que incorpora. El ED debe definir pormenorizadamente las alineaciones y rasantes en relación con los edificios colindantes preexistentes y la orografía interior de la Unidad.

En este documento se desarrolla en virtud del cumplimiento de las fases establecidas en el Pliego de condiciones, de manera que se plantea de inicio la tramitación del Estudio Ambiental estratégico vinculado a la propuesta del Estudio de Detalle que aquí se desarrolla y sobre el que se concreta el EAE.

Sin embargo, los objetivos y la ordenación a desarrollar vienen perfectamente definidos para su desarrollo en la ficha de la APE CH-03, donde se concretan los términos que son precisos definir en el ED, así como se incide en la importancia de tener en cuenta los resultados del informe arqueológico realizado a lo largo del tramo de muralla, en relación a la concreción de la ordenación.

Por tanto, y de manera inicial además de respetar las condiciones urbanísticas derivadas de la Ficha antes citada, se analizó el informe arqueológico referido a la muralla tanto en el frente de la calle La Muralla, como en el interior de la manzana delimitada por la calle Los Alas con la Calle del Muelle con el fin de concretar las intervenciones en esos espacios que se plantean como Espacios libres con el fin de poner en valor la propia muralla y en especial permitir y favorecer su observación, de forma que la intervención de los espacios públicos trate de revalorizar el trazado que aún se conserva de la muralla.

1.2- Resumen de tramitación del documento.-

1.2.1º Aprobación Inicial:

Por Decreto de la Alcaldía 5251/2022, de 25 de julio, se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle del APE CH-3.

1.2.2º Información Pública:

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 25.1 del TRLSRU'2015, 92.1 del TROTU, 230 y 252.2 del ROTU, el expediente se sometió a información pública mediante edictos publicados en el BOPA, de 5 de agosto de 2022, en el periódico "La Nueva España" de 5 de agosto de 2022, en la página "web" del Ayuntamiento y en el tablón de anuncios de la Casa Consistorial.

1.2.3º Informes Sectoriales:

Posteriormente a la aprobación inicial se solicitó Informe a la Consejería de Cultura, Política Llingüística y Turismo, el cual ha de ser en el documento con su redacción final, si bien en coordinación interadministrativa se ha solicitado el citado informe. Se ha solicitado informe a la Dirección General de Aviación Civil.

1.2.4º Alegaciones:

Durante el periodo de información pública se formularon 2 alegaciones, dando lugar a retrotraer el procedimiento a la fase previa de información pública y someter nuevamente el expediente a información pública, incorporando el Estudio histórico arqueológico.

1.2.5º Nueva información pública:

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 25.1 del TRLSRU'2015, 92.1 del TROTU, 230 y 252.2 del ROTU, el expediente se sometió a información pública mediante edictos publicados en el BOPA, de 5 de diciembre de 2022, en el periódico "La Nueva España" de 5 de diciembre de 2022, en la página "web" del Ayuntamiento y en el tablón de anuncios de la Casa Consistorial.

1.2.6º Informes Sectoriales y otras normativas:

Con fecha 22 de noviembre de 2022 tuvo entrada informe favorable de la DG. Aviación Civil. Con fecha 20 de febrero de 2023 tuvo entrada informe de la Permanente de patrimonio, señalando que en virtud del artículo 55 de la Ley del Principado 1/2001, LPC, y en aplicación de la normativa e informes de esta Consejería en la tramitación previa de la APE CH3 (PEMRI-CH), se informa favorablemente el "Estudio de Detalle del APE CH3", de fecha mayo de 2022, condicionado al cumplimiento de varias condiciones. Con fecha 3 de noviembre de 2022 tuvo lugar la publicación y aprobación del nuevo Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, este documento no modifica en nada el contenido del ED sometido a aprobación inicial, y no sería de aplicación el ROTU 22 ya que de conformidad con la DT2º y teniendo en cuenta que el ED ya estaba aprobado inicialmente no sería de aplicación si bien teniendo en cuenta que no modifica su contenido y es solamente una adecuación de articulado se ha procedido a su ajuste al ROTU22.

1.2.7º Estudio de Detalle en su redacción final:

Analizadas las alegaciones y los informes sectoriales, se redacta el presente documento que es el Estudio de Detalle de la APE CH3, en su redacción final para, de conformidad con el art. 55 de la 1, de 6 de marzo, del Patrimonio Cultural de Asturias, solicitar informe a la Consejería con el documento en su redacción final y antes de ser sometidos a aprobación definitiva someterlo a informe de la Consejería de Cultura, Política Llingüística y Turismo.

1.3- Ámbito y Delimitaciones.-

El ámbito del Estudio de Detalle adjunto se corresponde íntegramente con la delimitación que se deriva de la ficha específica de la Unidad de Actuación de la APE CH-03 con sus dos ámbitos discontinuos.

La superficie total del conjunto es de 4.329,30 m2, con 436,95 m2 en el ámbito de C/la Muralla y 3.892,35 m2 en el de los Alas.

Tal y como se señala claramente en la ficha de esta APE CH-03, aunque se trate de dos ámbitos Discontinuos en ambos los objetivos fundamentales son comunes y pasan por poner en valor el entorno de la muralla medieval, y generar unos espacios libres públicos en su entorno que permitan su adecuada observación y generen espacios peatonales.

- En el primero de los ámbitos situado en la zona de la calle La Muralla delimita las cinco construcciones situadas en los nº 40 hasta el 48, y de los cuales solo se mantiene el solar que ocupa el nº 40 como Equipamiento para permitir la conexión peatonal que salve la

altura hacia el área que rodea el ábside de la iglesia de S Francisco y la capilla de los Alas, a la vez que rematar las medianerías del edificio del número 38. Su configuración y traza se corresponde estrictamente con el correspondiente a las parcelas catastrales de esas cinco construcciones actualmente existentes.

- El otro ámbito se configura en torno a la calle de los Alas, de manera que se inicia en el nº 32, donde se sitúa el conocido local el “Moclin” y continua en todo el tramo de calle hasta el inicio del edificio que hace esquina con la calle Jovellanos y que queda fuera de la delimitación.

En la calle Jovellanos se incluye el edificio que ocupa los nº 5 y 7 y por el interior en cuanto al fondo de la delimitación se incluyen todos los patios interiores de manera que el límite o fondo es con la traza de la muralla medieval en un tramo y con las parcelas que dan frente a la calle de El Muelle incluido el solar de Servicios del Principado de Asturias que se delimita estrictamente por su frente construido , hasta cerrar con las traseras del mencionado edificio de la calle Jovellanos.

1.4- Situación Urbanística Actual.-

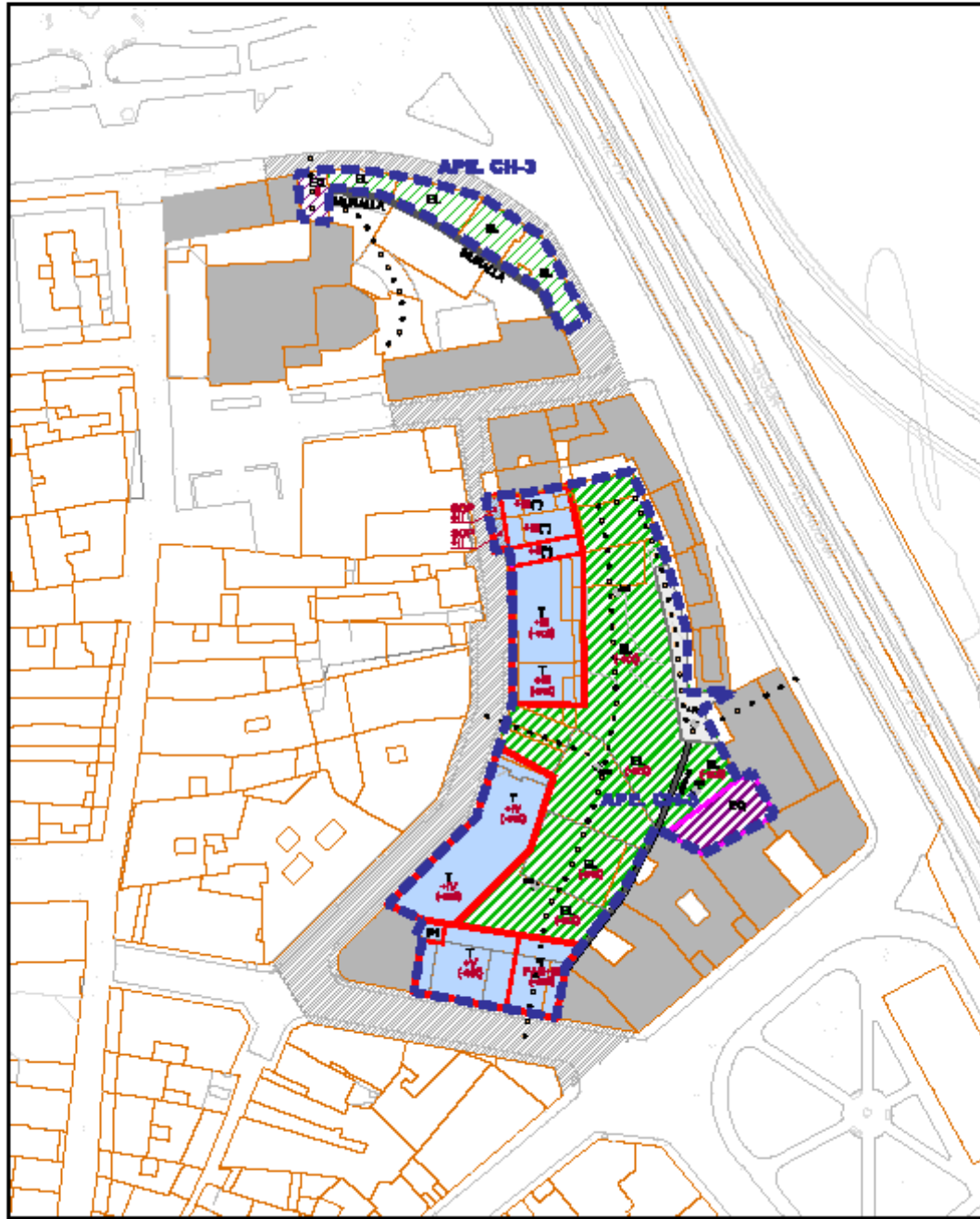
Las determinaciones de la Unidad de Actuación APE CH-03, plantean la necesidad de tramitar un Estudio de Detalle para definir y concretar los objetivos señalados para esta actuación, así como definir pormenorizadamente las alineaciones y rasantes en relación con los edificios colindantes preexistentes y la orografía tanto exterior como interior de los Espacios Libres que configuran esta Unidad en especial respecto a los vestigios de la muralla.

Se trata de un suelo urbano, que a efectos de lo señalado en los art. 7.1.a) y 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como en el Art. 119 del Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo sobre régimen del Suelo y ordenación Urbanística del Principado de Asturias y el art. 178 y 180 a 184 del Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias

Se adjunta copia de la ficha específica de esta APE CH-03 según consta en el Plan Especial de Mejora y Reforma interior del Casco Histórico de Avilés.

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

CLAVE	APE GH-3
TIPO DE ÁMBITO	ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
NOMBRE	LOS ALAS



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

CLAVE:	APE CH-3
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Los ALAS-MURALLA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. OBJETIVOS DE LA APE CH-03: LAS ALAS-MURALLA:

1. La reordenación de la nueva Edificación que se dispondrá en este enclave caracterizado por la antigua traza de la calle de Las Alas, y el conjunto edificatorio actual degradado y descontextualizado, asimismo, se incluirá dentro de la misma Unidad las parcelas catastrales (4269406TP6247S y 4269405TP6247S) para dar una solución de continuidad con el tejido preexistente.

El vacío interior de la manzana resultante se convertirá en un Espacio Libre Público. La Urbanización Civilizada (Civitas) de este Espacio, para el uso y disfrute de los Ciudadanos, se realizará empleando como envolvente una Tipología de Manzana Cerrada al objeto de evitar una competición distorsionante con la Urbanidad que se desea conservar y potenciar en la tradicional calle de Los Alas.

2. La inclusión, en la APE CH-3, de cinco (5) Parcelas y de las Edificaciones que las ocupan (en colindancia con la APE CH-1, pero fuera de sus límites), para destinarlas a un Equipamiento y Espacio libre público que permita recuperar visual y materialmente el Trazado de LA MURALLA.

Las cinco (5) Parcelas/Edificaciones a las que se hace referencia y de las que se aporta documentación fotográfica en un anexo a esta ficha, están situadas en el límite norte pero fuera de la APE CH-1, en el frente de la calle La Muralla en la que deberá reajustarse también su Alineación para poder cumplir el objetivo expuesto.

En estas edificaciones caben distinguir dos tipologías diferentes: por un lado el edificio de tres plantas sito en la calle La Muralla nº 48, que fue construido hacia 1946, en una tipología de edificación entre medianeras, aunque que nunca fueron construidos sus flancos, quedando éstas vistas. Se caracteriza por un estilo indeterminado, premoderno, característico de la posguerra, que presenta una estética sobria pero adornada puntualmente con elementos retóricos en el contorno de los huecos e impostas, sin que consiga una calidad arquitectónica relevante por lo que deba ser catalogado.

A este mismo tipo pertenece el nº 40 de la calle La Muralla, consta de tres plantas, y presenta una fachada acristalada, ajena al resto del entorno, cuya apariencia actual es consecuencia de sucesivas intervenciones sobre la traza inicial del solar en las décadas de los años 70 y siguientes del siglo pasado para destinarlo a usos terciarios. Destaca sobremanera la última planta que supone un recrecido sobre la escala primitiva de consecuencias totalmente inconvenientes para el conjunto, pues oculta y entra en competencia con la capilla de los alas que se sitúa al sur de la misma; en definitiva, esta edificación constituye una influencia negativa al entorno por lo que cualquier actuación debe ir encaminada a su demolición parcial cuando menos.

El resto de edificaciones, nº 42,44 ,46 de la calle La muralla, son tres pequeñas construcciones de una planta que fueron realizadas hacia 1900, posiblemente se trataba de

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

CLAVE:	APE CH-3
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Los ALAS-MURALLA

recintos al servicio de actividades relacionadas con el puerto o la pesca, a lo largo del tiempo han sufrido varias remodelaciones internas y externas, destinándose en la segunda mitad del siglo XX a actividades comerciales y oficinas. Como se puede apreciar en las fotos adjuntas, no contienen ningún elemento de valor arquitectónico, sino al contrario, las reformas han supuesto una alteración inconexa de pésima calidad, que presenta un aspecto deplorable y que perjudica ostensiblemente la percepción del casco histórico en este enclave.

3. La eliminación de las edificaciones de baja calidad anteriormente mencionadas (empleando como referencia para evaluarlas el grado de incumplimiento de las Normativas vigentes y la capacidad para ser adaptadas a las exigencias de las mismas y del CTE, teniendo en cuenta además (valorando) la repercusión económica que ello supondría) o de aquellas que estuvieran abandonadas o en desuso para ser Sustituídas por otras de Nueva Construcción.

4. La posibilidad de Construcción de un Edificio bajo-rasante para ser destinado al Uso de aparcamiento. Asimismo, se prevé la posibilidad de destinar parte de este Aparcamiento al servicio de los Edificios de nueva construcción, permitiendo a los residentes del Casco Histórico resolver el problema del vehículo de una forma más cercana a su vivienda.

Todo ello podría entenderse factores que redundan en facilitar el uso y el disfrute de la ciudad histórica, mediante la adaptación a las exigencias de la vida moderna, manteniendo el carácter general de las estructuras del centro histórico.

5. La disposición de las nuevas edificaciones y equipamientos adosados a los edificios preexistentes permitirá tapar las medianeras. Asimismo, se procura dar una alternativa a las que inevitablemente quedarán expuestas, para que alcancen un tratamiento de fachada exterior urbana con frente al espacio público de nueva creación.

B. DESCRIPCIÓN DE LA APE CH-03 – Los ALAS-MURALLA

La propuesta forma parte también del área de actuación de la calle de Los Alas, y se desarrolla como continuación y complementaria de los objetivos fijados para la APE CH-1 y APE CH-2, de las que queda separada por la histórica calle de Los Alfólies y de Los Alas.

El perímetro exterior de la unidad, enfrentado con la calle de Los Alas, se liberará de algunas de las edificaciones existentes por su grado de obsolescencia, incluso de la Construcción del nº 20 (Ficha del Catálogo nº 371) que por su escaso interés arquitectónico, no parece oportuno mantener. Se conserva el Edificio que hace esquina con la calle Los Alas y Jovellanos, destinado actualmente a centro de formación.

El edificio, hoy sin uso y arruinado, perteneciente a la antigua residencia de la autoridad portuaria, al no ser merecedor de ningún tipo de catalogación, se plantea su demolición en el proceso de desarrollo de la Unidad.

El edificio nº 32 (denominado popularmente "El Moclín") y el solar anejo, nº 30, se incluyen en esta Unidad al objeto de adaptar su configuración formal como solución de continuidad con las nuevas construcciones que se proyectan colindantes, manteniendo la escala singular de su

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

CLAVE:	APE CH-3
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Los ALAS-MURALLA

soportal y planta primera como elementos testimoniales a preservar. El resto de la edificación se adaptará a la ordenación expuesta en la ficha correspondiente y documentación gráfica en cuanto a alturas y fondo de edificación

La APE CH-03 se concibe como una Unidad de Actuación discontinua, incluyendo cinco (5) Parcelas (y las Edificaciones que las ocupan) situadas en la calle La Muralla en colindancia con la APE CH-1, pero fuera de su ámbito.

La Intervención prevista sobre las mismas pretende darles la finalidad propia de un Espacio Libre destinado a la recuperación visual y material del Trazado de La MURALLA y, en uno de los casos, para crear un equipamiento público que sirva de intercambiador y elemento de comunicación Peatonal entre la calle de La Muralla y el Espacio Libre de Uso Público que se creará en el entorno del ábside de la iglesia de San Francisco y de la Capilla de Los Alas, en el ámbito interior de la APE CH-1.

Se plantean las siguientes Intervenciones:

1. La Demolición y Sustitución del Edificio de la antigua Residencia de la Autoridad Portuaria y del edificio industrial aislado próximo, por unas nuevas edificaciones, de tipología edificatoria y altura acordes con el entorno. El Estado de Conservación de estas edificaciones, las características de la intervención en el ámbito para la construcción del aparcamiento bajo rasante, desaconsejan su conservación.
2. La Construcción de dos inmuebles de edificación cerrada con alineación ajustada a la calle de Los Alas, colindantes por un extremo con las edificaciones antiguas al norte, cuyas condiciones de catalogación en el Plan Especial son revisadas para permitir una solución de continuidad con el resto de la calle y por otro con el Centro de Formación, las plantas de las edificaciones preexistentes serán las que condicionen su altura.
3. La Construcción de un nuevo Edificio para sustituir al que existe en la calle Jovellanos ocupando el fondo edificado entre el Centro de Formación y el primer edificio (con fachada también a la calle Jovellanos) que ya está fuera del ámbito de la APE CH-3.

La Planta Baja de este edificio quedará en parte libre de construcción para abrir un paso hacia el Espacio Libre Público que se va a crear en el interior de la manzana.

El Paso/Pasaje descrito no solamente hará posible este acceso al interior de la manzana, sino que también lo pondrá en relación y comunicación con la Plaza de José Martí que se abre al otro lado de la calle Jovellanos en el ámbito de la APE CH-4.

La construcción de un Equipamiento público, colindante con el edificio de usos múltiples del Principado de Asturias, para la posible ampliación del mismo y que a su vez permitirá la ocultación de las medianeras existentes, creando una fachada al espacio libre exterior.

4. La Construcción de un aparcamiento subterráneo, cuya cubierta será un Espacio Libre Público en el interior de la manzana. El acceso de los vehículos se realizará desde la calle Jovellanos, y la rampa de bajada al aparcamiento quedará situada fuera del Pasaje/Soportal abierto bajo el Edificio. El Acceso de Peatones se realizará desde distintos puntos (los necesarios en aplicación de la normativa de incendios), y en cualquier caso uno estará situado en la

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

CLAVE:	APE CH-3
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Los ALAS-MURALLA

proximidad de la rampa por la que acceden los vehículos y otro en la calle del Muelle, en este caso con fácil acceso desde el edificio que el Principado posee colindante con la actuación.

Las características del Espacio Libre creado en el interior de la manzana permitirá la iluminación natural que se dará, al menos, a la primera planta del aparcamiento. En superficie se ha ideado como una superficie Vegetal más que como una superficie Pétreo, que pensamos es más propia de otros Espacios del Casco Histórico.

5. Los posibles Tratamientos de las Medianerías que quedan vistas en el interior de la manzana (sobre todo de las que muestran hacia este Espacio los Edificios alineados con la calle del Muelle, calle Ruiz Gómez y Jovellanos) deberán ser programadas por sus propietarios (y así se deberá prever en el Planeamiento Urbanístico vigente de acción complementaria con esta modificación del PEMRICH) para que sean capaces de transformar estas Medianeras en Fachadas con el mismo carácter y representación Urbana que tienen las de estos Edificios hacia las citadas calles.

La actuación se realizará al amparo de las Intervenciones que la legislación de aplicación programa para la Rehabilitación, Regeneración y Renovación de los ámbitos consolidados (del Suelo Urbano) de las Ciudades, sin que por ello haya que generar para conseguirlo incrementos de edificabilidad.

6. La intervención en una Parcela y en el Edificio (que la ocupa), ambos incluidos en el ámbito de la APE CH-3 pero situados en la calle La Muralla (en el exterior de los límites de la APE CH-1 pero en su zona de influencia) para ser destinados a un Equipamiento que pueda satisfacer los siguientes Objetivos:
- La Reducción de la altura actual (de tres plantas a dos) para significar la presencia física inmediata de la Capilla de Los ALAS, y poder así potenciar sus valores: Monumentales, Históricos, Culturales, Arquitectónicos, etc...
 - La Creación, a través del nuevo Edificio, de un Itinerario y un Acceso Peatonal al Espacio Libre Público creado alrededor del Ábside de la iglesia de San Francisco (en el espacio de lo que fue su Campo Santo) y de la Capilla de Los ALAS

El Objetivo global de esta Intervención será Recuperar LA MURALLA y la Memoria Histórica del Recinto Amurallado (como elemento Real-LA MURALLA y Virtual-El RECINTO AMURALLADO), para que a partir de ahora tengan un protagonismo muy relevante en la URBANIDAD de la Ciudad de AVILÉS, con efectos que deberán sumarse a los que también se han programado para la APE CH-1.

Las Intervenciones a realizar extenderán en todas sus Fases de ejecución el Control y Vigilancia de las Excavaciones Arqueológicas, cuyos resultados deberán ineludiblemente condicionar las determinaciones del Proyecto y la posterior materialización constructiva de todas estas Actuaciones Arquitectónicas

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

CLAVE:	APE CH-3
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Los ALAS-MURALLA

C. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 280 DEL ROTU:

Se trata de una Unidad de Suelo Urbano No Consolidado, a la cual es de aplicación el Art. 280.2.c), optándose por la aplicación del artículo punto 1, es decir "... debe exigirse un incremento de las reservas de suelo para zonas verdes, espacios libres y demás dotaciones públicas cuando se produzca un aumento de edificabilidad residencial superior a 500 metros cuadrados. En tal caso, por cada 500 metros cuadrados de aumento se exigirá una reserva de 100 metros cuadrados de suelo para zonas verdes, espacios libres públicos u otras dotaciones públicas según las necesidades del entorno"

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

El incremento de aprovechamiento de esta Unidad como se puede ver en la tabla comparativa de la Memoria de Viabilidad es de 1.965,57m².

El mínimo legal sería una cesión de 393,11m² suelo ampliándose la cesión, en este caso para liberar la traza de la Muralla entorno a la Capilla de Los Alas y crear una gran plaza que deje libre la traza de la Muralla y unos equipamientos que sirvan como desahogo al edificio de Servicios Múltiples del Principado, hasta los 2.820,68m² suelo para Espacio Libre y Equipamiento Público.

D. DETERMINACIONES VINCULANTES

El respeto a la Urbanidad Monumental del Casco Histórico/Conjunto Histórico que está presente en la calle de Los Alas se compatibilizará con los accesos que, desde la misma y desde la calle Jovellanos, se proyectan para acceder al Espacio Libre Público que se va a crear en el interior de la manzana en la que está situada la APE CH-3.

El acceso previsto bajo el nuevo Edificio que se construirá con Fachada a la calle Jovellanos tendrá la anchura y altura suficiente para que pueda ser considerado como un auténtico Umbral Urbano.

Este acceso al Espacio Libre interior citado, servirá también, y así se plantea, como vínculo de comunicación y de relación con el Espacio Libre Público de la Plaza de José Martí que existe al otro lado de la calle, en el ámbito de lo que es la APE CH-4.

El ámbito a ocupar por el aparcamiento, quedará limitado por los resultados de los estudios arqueológicos previos al estudio de detalle. A resultas de los mismos, se limitará la ocupación bajo rasante por un ámbito de respeto de los restos arqueológicos en torno a la muralla. Como consecuencia de esto, en la elaboración del estudio de detalle se tendrá en cuenta que el ámbito próximo a la muralla que resulte objeto de protección será objeto de estudio de sus rasantes, así como de mantenimiento de su vegetación. En conclusión, la urbanización de este espacio interior quedará condicionada por los restos de cerca, el entorno reconocido y su valor patrimonial.

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

CLAVE:	APE CH-3
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Los ALAS-MURALLA

La Rehabilitación para Equipamiento del conjunto formado por la Parcela y el Edificio que la ocupa (situados en la calle La Muralla, en el límite exterior del ámbito de la APE CH-1), reducirá en todo caso en una Planta la altura del Edificio y además lo convertirá en un Espacio de tránsito Peatonal y de acceso desde la calle La Muralla al Espacio Libre Público que se crea en el ámbito de la APE CH-1.

Las soluciones constructivas de la Cubierta de este edificio deberán resolver adecuadamente la recogida de aguas, con un sistema y solución constructiva que no produzca daños ni en la Capilla de Los ALAS ni en su entorno de protección.

E. CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA

Todos los vestigios de muralla que se encuentren dentro de la Unidad serán tratados con el mismo rigor arqueológico y de solución arquitectónica, aunque hay que distinguir los dos tipos de escenarios:

La intervención en el tramo del vestigio de la muralla comprendido entre la calle del mismo nombre entre los números 40 al 48, deberá partir del resultado y conclusiones del estudio arqueológico que establecerá el grado interés y de preservación de los vestigios que afloren, así como el área de afección de los mismos para la comprensión de la misma: (cimentaciones y/o modificaciones reparaciones, etc.)

Partiendo de estos elementos habrá que hacer un análisis crítico de las posibilidades arquitectónicas de intervención. Parece inevitable pensar, a la luz de los vestigios del lienzo de muralla, sobre las relaciones entre lo antiguo y lo nuevo sobre las posibilidades de encuentro y los potenciales desencuentros, la propuesta debe producirse desde la aproximación autónoma. Una propuesta que integre esta relación entre la memoria y el futuro integrando ambas premisas en una nueva relación, una huella en la que habla de la muralla y de la vida en los límites extramuros, entre la ciudad y el puerto. Un registro patrimonial que se apoyará, lógicamente, en la restauración de los vestigios y su integración en una solución arquitectónica que abarque la puesta en escena urbana del elemento y su entorno. se tratará, por tanto, de construir una nueva línea del horizonte, una referencia de contorno, como en su día lo fueran las murallas de la ciudad medieval. Para ello habrá que delimitar el ámbito de afección como una unidad de medida, que acote la distancia que separaba, y ahora une, la ciudad medieval con la ría.

El tratamiento del soporte horizontal en la cota del parque del muelle debe acomodarse a Una medida confortable, de paseo, que convierta la calle en antesala y la dote de un cierto carácter institucional

Otro de los aspectos a tener en cuenta será la oportunidad que ofrece la intervención en el edificio preexistente, nº 40 que posibilita la conexión con el deambulatorio del ábside de la Iglesia de Los Padres. Evidentemente no se trata de practicar ninguna puerta de la muralla, sino que simplemente, en el espacio que ocupa el edificio, podría, si la intervención de conjunto lo aconseja, habilitarse un elemento de transición entre los niveles de la calle y del espacio urbano tras el ábside de la Iglesia de los Padres, enriqueciendo los itinerarios del casco antiguo. Y que puede tener, si fuera el caso, algún tipo de contenido informativo sobre la muralla y su entorno, o

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

CLAVE:	APE CH-3
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Los ALAS-MURALLA

como posible punto de observación alternativo a ciertas partes del vestigio que enriquezcan su comprensión.

Dentro de la nueva "plaza" de la manzana 8, según el PEP, debe; garantizarse la integridad de la muralla en el caso de la ejecución de sótanos y su esquema en conjunto en sintonía con los elementos de diseño característicos que se empleen en la intervención del lienzo de la calle La Muralla.

EDIFICIOS A CONSERVAR:

Se propone, en la Modificación de Catalogo que se tramita en expediente paralelo al presente, el cambio de condiciones de catalogación de las fichas 373 y 374 para permitir las actuaciones que se requieren para configurar una solución de continuidad entre ellos y la cerrada baja a la que se adosarán.

EDIFICIOS A DESCATALOGAR:

Se propone, en la Modificación de Catalogo que se tramita en expediente paralelo al presente, la descatalogación del Edificio de La calle Las Alas nº 20, incluido en el Catálogo Urbanístico con el número 371 y **Protección AMBIENTAL**, por su escaso valor arquitectónico, como puede apreciarse en el anexo fotográfico que se adjunta.

La edificación data de 1931, consta de dos plantas y bajo cubierta, la baja se destinaba a almacén y las otras a vivienda con acceso por una escalera exterior, se caracteriza por un estilo ecléctico de escaso valor arquitectónico. Su estado de deterioro es actualmente irreversible estando el interior totalmente obsoleto, por lo que se recomienda su derribo, por lo que se propone la modificación las condiciones del catálogo en este sentido, suprimiendo la protección ambiental de la ficha, ya que en la ordenación que se plantea su preservación queda fuera de contexto.

PARÁMETROS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANO, CATEGORÍA NO CONSOLIDADO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO **4.320,82 m²**
- EDIFICABILIDAD BRUTA PROPUESTA **1,28 m²/m²**
- USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

GESTIÓN:

- SISTEMA DE ACTUACIÓN COOPERACIÓN
- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE, PARA DEFINIR PORMENORIZADAMENTE LAS ALINEACIONES Y RASANTES EN RELACION CON LOS EDIFICIOS COLINDANTES PREEXISTENTES Y LA OROGRAFIA DEL INTERIOR DE LA UNIDAD. (EL ESTUDIO DE DETALLE IRÁ ACOMPAÑADO DE ESTUDIO HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO DEL ÁMBITO)
- EXENCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE CEDER EL 10% DEL APROVECHAMIENTO A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE Y LA CONSECUENTE ATRIBUCIÓN DEL 100% DEL APROVECHAMIENTO A LOS PROPIETARIOS

ORDENACIÓN DETALLADA RESULTANTE:

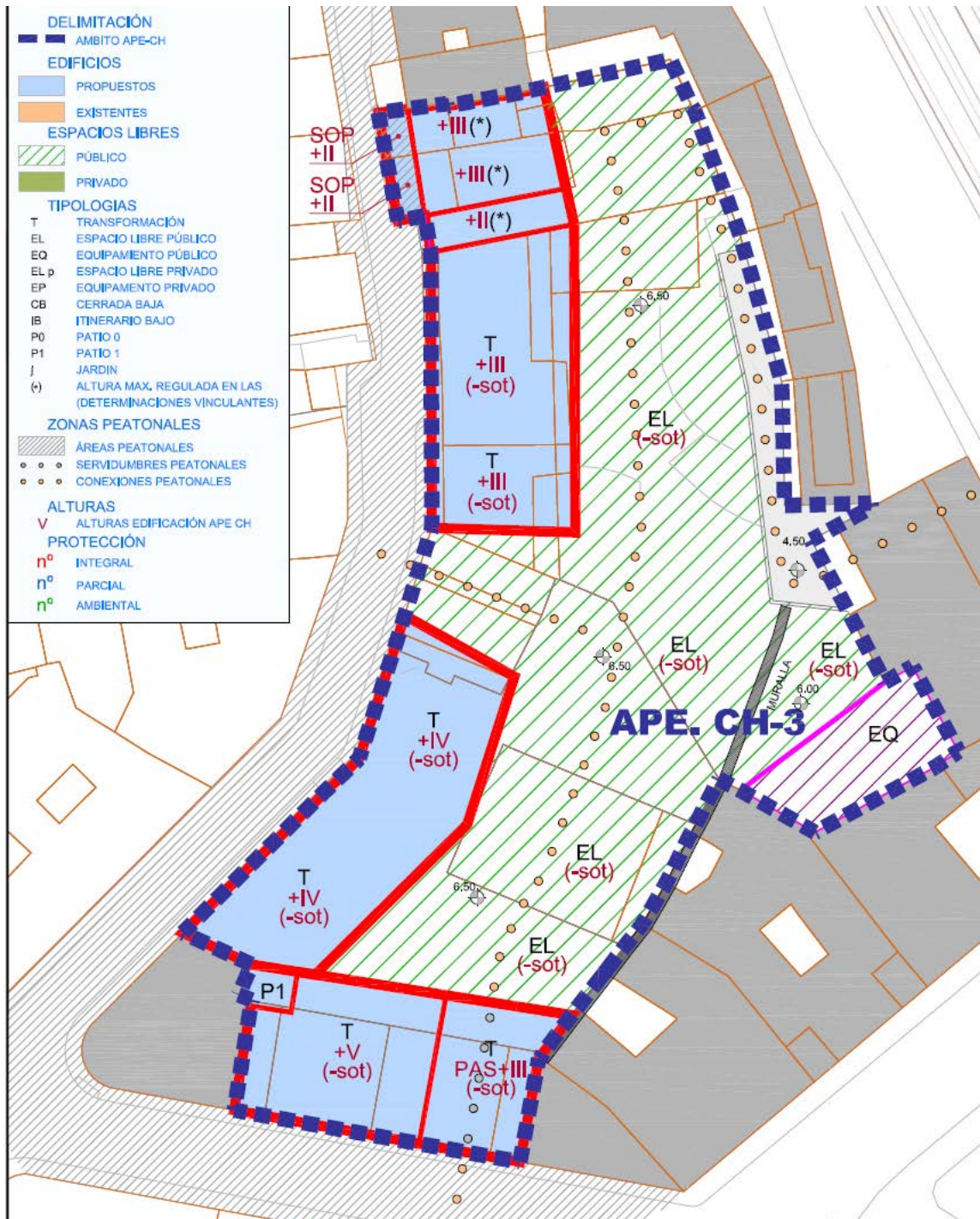
- CALIFICACIÓN DE LOS SUELOS:

Código	Calificación	Superficie	Alturas
E	Equipamiento	55,24	
E	Equipamiento	159,22	4
EL	EL Público	2.606,22	
Total SUELO PÚBLICO:		2.820,68	

Código	Calificación	Superficie	Alturas	Edificabilidad
CB	Cerrada Baja (SOP)	29,60	2	29,60
CB	Cerrada Baja	139,98	3	419,94
CB	Cerrada Baja	50,98	2	101,96
CB	Cerrada Baja	398,84	3	1.196,52
CM	Cerrada Media	455,32	4	1.821,28
CM	Cerrada media	252,42	5	1.262,10
CM	Cerrada media	153,92	3	461,76
P1	Patio 1	19,08	1	19,08
Total SUELO PRIVADO		1.500,14	+vuelo 223 m2	5.535,24

APROVECHAMIENTO MEDIO:

$$m = \frac{5.535,24 \text{ m}^2 \text{ Const.}}{4.320,82 \text{ m}^2 \text{ Suelo}} = 1,28 \text{ m}^2/\text{m}^2$$



El resto de normativa aplicable será la correspondiente a la Normativa general del Plan Especial de Mejora y Reforma interior del Casco Histórico de Avilés que en muchos aspectos acaba remitiendo a la normativa urbanística del vigente P.G.O de Avilés.

2. ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO Y CONCRECIÓN DE ESTA AP CH-03-

La necesidad de desarrollar y concretar el contenido de esta APE CH-03, tanto en ordenación como en el cumplimiento de los objetivos señalados en la ficha que determina dichas actuaciones hace del Estudio de Detalle el instrumento urbanístico necesario para posibilitar su posterior gestión en la medida en que ha de concretar los objetivos y criterios vinculantes a tener en cuenta en dicho desarrollo con el mantenimiento de la ordenación general planteada y su adaptación a la realidad parcelaria y topográfica concreta.

En este caso parece claro, que además de señalar y ordenar las condiciones de desarrollo en función de la gestión y necesidad de concretar tanto las áreas de cesión de Espacios Libres y Equipamientos, también se concretar alineaciones y se concretara el tratamiento de espacios libres con el fin de conseguir unos recorridos peatonales que permitan visualizar de la manera más interesante posible los restos de la muralla que han de preservarse y ponerlos en valor, sin que en modo alguno se altere su ocupación, ni alturas, ni edificabilidades máximas determinadas en la ficha.

En cuanto al contenido del Estudio de Detalle, debemos buscar la referencia en el Art. 117 del vigente Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias donde se detalla con precisión lo señalado en el TROTU , en el que se manifiesta que incluirán los documentos justificados de los extremos sobre los que versen (art. 70.3 TROTU).

En este caso ,se incluyen todos los apartados reseñados en el artículo anterior de manera que tanto la Memoria como los planos incluyen e indican la información actual y urbanística así como la ordenación general propuesta a partir de la Ficha de la Unidad de Actuación actual, todo ello a escala 1/500.

Por último y con carácter general se ha de señalar que los ED deben ajustarse a lo establecido en los Art. 70 y 92 del TROTUA y en los artículos 116 y 117 del vigente ROTU.

Artículo 70. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres de edificación, públicos o privados.*
- b) La ordenación de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.*
- c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.*

Artículo 116.—objeto y determinaciones

1. Los estudios de detalle se ajustarán a la regulación, restricciones y determinaciones establecidas en el artículo 70 del TROTU. A tal fin, el Plan General de Ordenación podrá delimitar los ámbitos remitidos a la elaboración de un Estudio de detalle o establecer los criterios para su delimitación por este cuando no esté previsto.

2. los estudios de detalle podrán, también, establecer accesos o viales interiores de carácter privado, pudiendo ajustar la distribución y dimensión de los mismos con las restricciones normativas que en el mismo se establezcan. en todo caso, los accesos a las dotaciones urbanísticas públicas habrán de realizarse desde viarios de dominio y uso público, procediendo en los casos de su cesión a la administración, la formulación del preceptivo informe de sostenibilidad económica. asimismo, en el caso de que el Plan General cuente con una memoria de viabilidad económica, se requerirá el ajuste de la misma, si la reordenación propuesta por el Estudio de Detalle comportara una modificación de los usos pormenorizados o de tipologías que generasen una alteración de su rentabilidad económica, sin que ello suponga una modificación del Plan General.

Artículo 117.—Documentación

1. Los Estudios de Detalle contendrán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen, y necesariamente los siguientes:

- a) *Memoria justificativa y explicativa de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del planeamiento al que completan, así como al cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean aplicables. Cuando el Estudio de Detalle modifique la disposición de volúmenes, se incluirá un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan correspondiente y de las que se obtienen en el estudio de detalle, así como de las reservas para dotaciones urbanísticas previstas y propuestas con la nueva ordenación.*
- b) *Planos de información sobre la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente, su perspectiva y entorno visual.*
- c) *Planos de ordenación a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan, reajustan o modifican, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior, y análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.*
- d) *Informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica, en los casos preceptivos señalados en el apartado 2 del artículo anterior.*

3. PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo con los criterios señalados en los antecedentes y motivaciones que se han puesto de manifiesto, entendemos plenamente justificado el desarrollo de este Estudio de Detalle y su formulación, a la vez de acuerdo a lo expresado en la ficha específica de la APE CH-03. No obstante, la clara necesidad de concretar los objetivos planteados entorno a generar espacios de valor entorno a la muralla y crear recorridos y espacios peatonales de acuerdo con los criterios fundamentales derivados de la ficha señalada, así como la necesidad de formular una ordenación concretas derivada de los estudios arqueológicos de la muralla y necesidades propias de conseguir un aprovechamiento determinado de uso residencial refuerzan la necesidad de este instrumento de planeamiento como es el Estudio de Detalle

A partir de este documento se plantea asimismo una parcelación concreta, con el fin de vincular cada uso público y privado, así como cada una de las futuras edificaciones o equipamientos previstos, dentro del marco y los términos que se recogen en la ficha del PEMRICH

Por tanto, con las finalidades señaladas en APE CH-03, y en relación con el art. 116 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias., y el art. 197 y 198 del Texto Refundido de Ordenación del Territorio y del Urbanismo del Principado de Asturias, resulta clara la procedencia de este Estudio de Detalle, que por otra parte justifica claramente el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros y condiciones derivados de la ficha específica ya indicada, así como el cumplimiento de los parámetros de cesiones de suelo público tanto de Espacios Libres como Equipamientos, cumpliendo los objetivos planteados para su desarrollo.

Las alineaciones señaladas como ocupación máxima, junto a las alturas y disposición, configuran la ordenación general que define este Estudio de Detalle y que lo hace totalmente procedente y justifica su tramitación, en razón de lo pretendido.

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

4.1 -Objetivos y Criterios de la APE CH-03

Después de las justificaciones y motivaciones ya expresadas en apartados previos, y partiendo de la ordenación derivada de la ficha de esta AP CH-03 , y muy especialmente de los criterios y objetivos que se indican y expresan muy claramente., respetando todos los parámetros de alineación, edificabilidad y alturas máximas, así como de los espacios de cesión tanto de Equipamientos como Espacios Libres ,con localizaciones muy concretas de todos ellos, es evidente que las posibilidades de buscar un objetivo que no sea concretar o definir la configuración de estos espacios de manera más que permita una mejor resolución no solo de las edificaciones resultantes sino también adaptada al aspecto pormenorizado del tratamiento a dar a los Espacios Libres en relación con la valorización de la Muralla o en su caso adecuar las ocupaciones a la mejor tipología en planta posible, en función de un previo conocimiento de las previsiones de edificación no solo en altura sino en subsuelo y también para posibilitar en su caso una mejor adaptación a la futura Reparcelación. Pero siempre respetando el aprovechamiento máximo del 1,28 m2/m2 y la cesión de suelo público establecido claramente en la ficha.

Pero incluso la propia ficha define unos criterios, que en algún caso considera vinculantes y que se concretan en:

El respeto a la Urbanidad Monumental del Casco Histórico/Conjunto Histórico que está presente en la calle de Los Alas se compatibilizará con los accesos que, desde la misma y desde la calle Jovellanos, se proyectan para acceder al Espacio Libre Público que se va a crear en el interior de la manzana en la que está situada la APE CH-3.

El acceso previsto bajo el nuevo Edificio que se construirá con Fachada a la calle Jovellanos tendrá la anchura y altura suficiente para que pueda ser considerado como un auténtico Umbral Urbano.

Este acceso al Espacio Libre interior citado, servirá también, y así se plantea, como vínculo de comunicación y de relación con el Espacio Libre Público de la Plaza de José Martí que existe al otro lado de la calle, en el ámbito de lo que es la APE CH-4.

El ámbito a ocupar por el aparcamiento, quedará limitado por los resultados de los estudios arqueológicos previos al estudio de detalle. A resultas de los mismos, se limitará la ocupación bajo rasante por un ámbito de respeto de los restos arqueológicos en torno a la muralla. Como consecuencia de esto, en la elaboración del estudio de detalle se tendrá en cuenta que el ámbito próximo a la muralla que resulte objeto de protección será objeto de estudio de sus rasantes, así como de mantenimiento de su vegetación. En conclusión, la urbanización de este espacio interior quedará condicionada por los restos de cerca, el entorno reconocido y su valor patrimonial.

La Rehabilitación para Equipamiento del conjunto formado por la Parcela y el Edificio que la ocupa (situados en la calle La Muralla, en el límite exterior del ámbito de la APE CH-1), reducirá en todo caso en una Planta la altura del Edificio y además lo convertirá en un Espacio de tránsito peatonal y de acceso desde la calle La Muralla al Espacio Libre Público que se crea en el ámbito de la APE CH-1.

Las soluciones constructivas de la Cubierta de este edificio deberán resolver adecuadamente la recogida de aguas, con un sistema y solución constructiva que no produzca daños ni en la Capilla de Los ALAS ni en su entorno de protección.

En cuanto a los objetivos ya los hemos reiterado en anteriores apartados de este documento y se concretan de manera específica en los apartados A y B de la ficha de la APE CH-03

Se concretan por tanto, no solo las distintas parcelas resultantes, sino todos aquellos aspectos de calificación de las distintas áreas, tanto públicas como privadas.

4.2.- Contenido y Adecuación legal del Estudio de Detalle.-

Al margen de lo señalado con carácter general en el P.G.O de Avilés,, el contenido expreso de los Estudio de Detalle ya se regula en el art. 66 del Reglamento de Planeamiento de ámbito estatal, pero ahora se concreta a nivel de normativa autonómica en lo expresado en el Art. 117 del vigente Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias., señalándose la necesidad de:

- a) *Memoria justificativa y explicativa de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del planeamiento al que completen, así como al cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean aplicables. Cuando el Estudio de Detalle modifique la disposición de volúmenes, se incluirá un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan correspondiente y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, así como de las reservas para dotaciones urbanísticas previstas y propuestas con la nueva ordenación.*

Este apartado se incluye en este documento de manera explícita y concreta, calculando tanto las ocupaciones como los aprovechamientos máximos y constatando que no superan los previstos, de igual manera que al mantener las alineaciones previstas respecto a calle, se mantienen íntegramente las previsiones de espacios libres privados, y públicos.

- b) *Planos de información sobre la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente, su perspectiva y entorno visual.*

- c) *Planos de ordenación a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan, reajustan o modifican, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior, y análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.*

En este Estudio de Detalle, los planos en general y en concreto los de ordenación se presentan a escala 1:500, con lo que queda perfectamente expresadas las determinaciones de calificaciones, alineaciones, afecciones y de la ordenación.

- d) *informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica, en los casos preceptivos señalados en el apartado 2 del artículo anterior.*

En este ED se incluye en el apartado 7.5 una Memoria específica sobre la Viabilidad y Sostenibilidad económica del mismo , aspecto que ya se planteaba a partir de lo señalado en el artículo 22.5. del Real Decreto Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

En cuanto a la adecuación legal del estudio de detalle, además de venir como imperativo de la ficha de la Unidad de Actuación en sus parámetros determinantes, su desarrollo y alcance son los referidos en los Art. 70 del TROTU y en los artículos 117 y 118 del ROTU., dejando claramente expresado que la ordenación propuesta, ni altera ni ocasiona perjuicio a los predios colindantes ni el Estudio de Detalle contiene determinaciones propias de otros instrumentos de planeamiento, como no sea las que estuvieran previamente establecidas en el P.G.O.

Asimismo, y a tenor de la legislación Ambiental, y de acuerdo con los criterios derivados de las Sentencias sobre la necesidad de que todos los instrumentos y documentos de planeamiento deban tramitar el correspondiente Estudio Ambiental Estratégico, y en especial del pronunciamiento de la CUOTA en el expediente 194/2020 , creemos que podría entenderse la no necesidad de los ED de la obligación de someterse a Evaluación Ambiental Estratégica, pero dado que el Ayto. de Avilés ha considerado que en este caso es necesario el mencionado tramite ambiental , es por lo que junto con este documento de Estudio de Detalle debe de tramitarse el DAE correspondiente al análisis ambiental con su tramitación independiente y vinculante respecto a la propuesta que se formula .

5. PARCELAS Y PROPIETARIOS INCLUIDOS EN ESTE AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE-

Se enumeran a continuación todas las parcelas catastrales dispuestas según la numeración en las

calles que corresponden a cada parcela y señalando dentro de la misma tanto los distintos predios dentro de cada parcela, como el uso en su caso y los titulares de cada propiedad.

A de tenerse en cuenta que en los porcentajes de titularidad de cada propietario se le asigna sobre su parte en el predio no en la parcela en el caso de que exista división horizontal en la misma como claramente se ve en el caso de c/ La Muralla 48.

Por otra parte resulta evidente que la parte de suelo de titularidad pública o de empresas con participación pública de Administraciones (Ayto. y Principado de Asturias) es muy importante en este desarrollo.

APE CH3

La Muralla 40		POLIGONO 41705 PARCELA 04		
Oficinas	CL MURALLA,DE LA 40	***071**.*	FERNANDEZ SUAREZ ROBERTO	50,00 %
Oficinas	CL MURALLA,DE LA 40	***815**.*	FERNANDEZ SUAREZ RICARDO	25,00 %
Oficinas	CL MURALLA,DE LA 40	***169**.*	FERNANDEZ ROCES MANOLITA	25,00 %
Oficinas	CL MURALLA,DE LA 40	***218**.*	SELA FERNANDEZ JOSE	16,67 %
Oficinas	CL MURALLA,DE LA 40	***452**.*	SELA FERNANDEZ LORETO	16,67 %
Oficinas	CL MURALLA,DE LA 40	***452**.*	SELA FERNANDEZ DIEGO	16,67 %
La Muralla 42		POLIGONO 41705 PARCELA 05		
Oficinas	CL MURALLA,DE LA 42	*_*154**.*	RESIDENCIAL PALACIO DE LOS ALAS SL	100,00 %
La Muralla 44		POLIGONO 41705 PARCELA 06		
Oficinas	CL MURALLA,DE LA 44	*_*154**.*	RESIDENCIAL PALACIO DE LOS ALAS SL	100,00 %
La Muralla 46		POLIGONO 41705 PARCELA 07		
Ocio,Hostelería	CL MURALLA,DE LA 46	***056**.*	SERRANO PEREZ MARCELINO	50,00 %
Ocio,Hostelería	CL MURALLA,DE LA 46	***414**.*	MENENDEZ IGLESIAS ANGELES RAQUEL	50,00 %
La Muralla 48		POLIGONO 41705 PARCELA 08		
Comercial	CL MURALLA,DE LA 48 Es:1 PI:00 Pt:01	***056**.*	SERRANO PEREZ MARCELINO	50,00 %
Comercial	CL MURALLA,DE LA 48 Es:1 PI:00 Pt:01	***414**.*	MENENDEZ IGLESIAS ANGELES RAQUEL	50,00 %
Industrial	CL MURALLA,DE LA 48Es:1 PI:00 Pt:02	***056**.*	SERRANO PEREZ MARCELINO	50,00 %
Industrial	CL MURALLA,DE LA 48 Es:1 PI:00 Pt:02	***414**.*	MENENDEZ IGLESIAS ANGELES RAQUEL	50,00 %
Comercial	CL MURALLA,DE LA 48Es:1 PI:00 Pt:03	***056**.*	SERRANO PEREZ MARCELINO	50,00 %
Comercial	CL MURALLA,DE LA 48 Es:1 PI:00 Pt:03	***414**.*	MENENDEZ IGLESIAS ANGELES RAQUEL	50,00 %
Residencial	CL MURALLA,DE LA 48 Es:1 PI:01 Pt:01	***056**.*	SERRANO PEREZ MARCELINO	50,00 %
Residencial	CL MURALLA,DE LA 48 Es:1 PI:01 Pt:01	***414**.*	MENENDEZ IGLESIAS ANGELES RAQUEL	50,00 %
Residencial	CL MURALLA,DE LA 48 Es:1 PI:02 Pt:01	***060**.*	SERRANO PEREZ ENRIQUE	50,00 %
Residencial	CL MURALLA,DE LA 48 Es:1 PI:02 Pt:01	***414**.*	ALVAREZ VALDES MARTA ISABEL	50,00 %
Los Alas 32		POLIGONO 42694 PARCELA 05		
Residencial	CL ALAS DE LOS 32	***370**.*	GARCIA GARCIA MARIA LUZ	100,00 %

Los Alas 30		POLIGONO 42694 PARCELA 06		
Residencial	CL ALAS DE LOS 30	*_**154**_*	RESIDENCIAL PALACIO DE LOS ALAS SL	100,00 %
Los Alas 24 - El Muelle 8		POLIGONO 42694 PARCELA 10		
Residencial	CL MUELLE DEL 8	*_**330**_*	PRINCIPADO DE ASTURIAS	100,00 %
Los Alas 22		POLIGONO 42694 PARCELA 20		
Industrial	CL ALAS DE LOS 22	*_**004**_*	AYUNTAMIENTO DE AVILES	100,00 %
Los Alas 20		POLIGONO 42694 PARCELA 19		
Almacén,Estac.	CL ALAS DE LOS 20	*_**004**_*	AYUNTAMIENTO DE AVILES	100,00 %
Los Alas 18		POLIGONO 42694 PARCELA 18		
Sanidad,Benef	CL ALAS DE LOS 18	*_**004**_*	ASOCIACIÓN AVILESINA DE LA CARIDAD	100,00 %

Se ha pedido Certificación registral, ya que si bien en Catastro viene a nombre del Ayuntamiento se conoce que la parcela no es de titularidad municipal.

Jovellanos 5-7		POLIGONO 42694 PARCELA 16		
Residencial	CL JOVELLANOS 5	*_**481**_*	REHABILITACIONES URBANAS AVILES SA	100,00 %

Por otra parte, se incluye en los Anexos de este documento cuadro general de las titularidades de cada parcela catastral, superficies de los mismos, y porcentajes de participación con los ajustes de mediciones reales a partir del levantamiento topográfico y que serán los que se tendrán en cuenta para el desarrollo del instrumento de gestión de esta actuación, con las superficies y porcentajes correspondientes a cada una de las parcelas y dentro de las mismas a los distintos porcentajes de participación de los distintos propietarios en su caso.

6. PROPUESTA DE ORDENACION Y PARCELACIÓN RESULTANTE.-

Este Estudio de Detalle, además de configurar una determinada ordenación de las edificaciones, supone el plantear una parcelación concreta, de acuerdo en ambos casos con los criterios generales de la APE CH-03, que están reflejados y señalados en la ficha específica.

Así, a partir de la superficie real total, recalculada a partir de un plano topográfico, se asigna el aprovechamiento máximo admisible, que resulta ser de 1,28 m².

A los efectos de la ordenación las propuesta se concreta de manera conjunta en cuanto a criterios generales compartidos pero con solución diferente en función de la zona donde se actúa y a tal fin se detalla en razón de los dos ámbitos que se delimitan y que hemos venido denominando Ámbito 1 al correspondiente al frente de la c/ La Muralla y Ámbito 2 al de la calle Los Alas y su manzana interior.

- **Ámbito 1**

En esta área de 436,95 m² fundamentalmente se trata de eliminar la mayoría de las edificaciones construidas adosadas a la muralla y que se pretenden demoler con el fin de dejar visto todo el paño de la muralla hacia la confluencia de las calles Muralla y Muelle. De esta forma la actuación de la propuesta siguiendo los criterios de la ficha del PEMRICH

mantiene únicamente como edificable como Equipamiento público es solar del nº 40 donde la edificación que se plantea ha de disponerse únicamente con II plantas y con el fin de servir de remate a la medianería de la edificación contigua, de manera que debe tratarse como un elemento que permita la conexión peatonal en vertical de la diferencia de nivel existente entre la rasante de la calle La Muralla y el nivel correspondiente a la parte alta de la muralla por la zona que rodea tanto el ábside de la iglesia de S. Francisco como la capilla de los Alas. La edificación del Equipamiento debe separarse en el nivel superior de la capilla de los Alas para permitir una circulación desde el deambulatorio, mediante una solución arquitectónica que en esa planta deje un paso mínimo de 3 metros. La edificación del Equipamiento debe resolver arquitectónicamente una imagen que no sea mimética de las edificaciones del entorno pero que reivindicando su tratamiento constructivo y tipológico acorde con la época actual no resulte disonante ni especialmente icónico con el fin de no entrar en conflicto con el paño de muralla que delimita, y que es el elemento verdaderamente importante para su observación.

A tal fin y a tenor del informe arqueológico se conoce en general las características de la muralla, aunque no se ha podido hacer catas para conocer la profundidad de su parte enterrada, por lo que cuando menos se plantea dejar de espacio libre ajardinado la mayor parte del fondo de las edificaciones a demoler, regularizando únicamente un mayor ancho de acera a concretar en el desarrollo de urbanización concreto en la zona donde se ubica la actual edificación del nº 48.

Se trata por tanto de poner en valor la traza de la muralla liberando las edificaciones que actualmente impiden su observación.

- **Ámbito 2.**

En esta zona de 3.892,35 m², y desarrollada fundamentalmente sobre la calle Los Alas, es donde se concentra la práctica totalidad de la zona de edificación residencial privada, pero también donde se plantea el conseguir un espacio libre público de plaza en el interior de la manzana que genere recorridos peatonales que enlacen la calles del entorno –Los Alas, Jovellanos y el Muelle- de manera que también se consiga ubicar un parking subterráneo que resuelva las necesarias plazas de aparcamiento y sobre todo que permita generar una plataforma y recorrido entorno a la observación de la muralla que se debe liberar en parte de su zona enterrada tal y como se constata en el informe arqueológico con la catas realizadas para alcanzar la altura de la misma y la profundidad de su cimentación.

Para lograr estos objetivos que se plantean se analizaran cada una de las zonas de tratamiento diferenciado en esta área, que por otra parte tiene también una propuesta distinta en cuanto a las alturas previstas, en función de la consideración de las parcelas resultantes bien con la calificación de Cerrada Baja (2 y 3 plantas) o Cerrada Media (3, 4 o 5 plantas).

Nº 30 y 32.

Partiendo de la catalogación del 32 y aun que se permita su recrecido, ha de respetarse el soportal existente y prolongarse en el nº30 (actualmente demolido) que ha de mantener su nivel de rasante igualada al 32 y disponer un soportal en continuidad con el contiguo. Para estas edificaciones ha de tenerse en cuenta dentro de la calificación de Edificación Cerrada Baja, su consideración a nivel de catalogación en razón a la composición y tipología de la edificación resultante, en las fichas 373 y 374 del Catálogo ya modificadas en la Modificación del Catálogo Urbanístico del año 2018, y que, por tanto, son las aplicables a este Estudio de Detalle.

Nº 8 c/ El Muelle hacia C/ Los Alas y nº 20 ,18 y 16 hacia Los Alas

Conforman dos bloques de edificaciones a ambos márgenes del acceso desde c/ los Alas hacia el patio interior del Espacio Libre que se genera, y que tiene a un lado III plantas y IV al otro.

Se disponen con alineaciones fijas hacia la calle y embocadura de entrada en la plaza interior y con alineación máxima hacia el Espacio libre publico interior. Se trata de edificaciones de Edificación Cerrada Media totalmente de nueva ejecución y que han de configurar no solo el

nuevo frente hacia Los Alas sino también la visión interior hacia la plaza que se genera en el patio y a la que dan frente como fachada que debe integrarse en lo que va a ser un espacio peatonal y de observación de la muralla a recuperar.

En estas edificaciones, y respecto a la alineación hacia la plaza interior se genera una alineación máxima en PB, de manera que es la posición máxima de la misma independientemente de cómo se actué en las plantas superiores. Pero se señala con (*) que en unos desarrollos concretos hacia dicha plaza para estos edificios concretos se admite por una parte el disponer de un soportal PB hasta una alineación (que supera la máxima fijada en la planta baja) pero que obliga a dejar un ancho de espacio soportal de mínimo 2 m y máximo 3, desarrollado de manera continua en cada uno de los dos solares independientes a los que afecta. A partir de la planta primera se puede mantener esa alineación indicada bien con la consideración de vuelos o terrazas sobre el soportal pero siempre sin superar la edificabilidad máxima permitida para el total de cada solar resultante.

Con ello se pretende fijando una alineación máxima como se hace, el posibilitar que mediante el uso de soportales, vuelos, balcones o terrazas se pueda disponer un cierto movimiento en ese frontal a la plaza pública sin que en ningún caso a nivel de la planta baja la superficie del espacio público disminuya de la considerada, es decir que en planta baja no se puede sobrepasar salvo con los apoyos del soportal en su caso la alineación máxima fijada para esa planta.

Nº 5 y 7 Jovellanos

Se plantea en este solar en sustitución de la actual edificación la ejecución de un edificio en parte ejecutado sobre un pasadizo de dimensiones considerable (entorno a 10,50 m) y altura de dos plantas que configura otro de los accesos peatonales hacia la plaza y espacio público interior, pero que lo compatibiliza con la disposición del acceso de vehículos al garaje que se pretende disponer bajo dicha plaza y de los edificios a ejecutar.

En este caso se trata por el pasadizo de generar la conexión peatonal con distintos recorridos hacia las calles laterales, aunque debe de resolverse las diferencias de nivel existentes entre las mismas.

Trasera del nº 8 El Muelle.

En la parte posterior del actual edificio de Servicios del Principado de Asturias se plantea la disposición de un solar calificado como Equipamiento, con el fin de que permita la ampliación del edificio reseñado y que además de tapar parte de las medianerías existentes en los edificios de la esquina c/ El Muelle con c/ Jovellanos ha de suponer dar una nueva fachada hacia el espacio libre interior.

Patio interior de Espacio Libre (EL)

Se corresponde con la parte trasera de la mayoría de las parcelas que conforman el ámbito y en el que se plantea disponer una plaza que genere tanto zonas de estancia y observación de la muralla como recorridos peatonales que enlacen las distintas calles perimetrales.

Asimismo, se ha de configurar esta plaza con el fin de que resuelva adecuadamente la transición entre los distintos niveles de rasante existentes en las calles, a la vez que permita disponer en su subsuelo de un aparcamiento y que por otra parte se separe lo suficiente de la traza de la muralla que por una parte permita su observación y por otra genere recorridos entorno a ella de manera peatonal.

De esta forma, en la propuesta que se plantea, que es orientativa y no vinculante, se formula una propuesta de ocupación máxima de ocupación de la plaza, señalando de manera indicativa sus distintos niveles y maneras de resolver la transición entre los mismos, y de forma que se libera de ocupación por aparcamiento la zona cercana y colindante con la traza de la muralla, que quedaría a nivel inferior al de la plataforma de la plaza. Todo el perímetro que bordea la muralla y su entorno se mantiene como espacio libre a nivel de cota de arranque de la misma y se entiende que no ha de ser especialmente urbanizado, sino como área ajardinada.

La traza de ocupación máxima del sótano de aparcamiento, que ha de entenderse de manera indicativa, pero no vinculante, ni estricta dado que debe de adecuarse con el correspondiente desarrollo de los proyectos de edificación y urbanización correspondientes. Como resulta evidente esta traza de ocupación del aparcamiento se basa en un planteamiento concreto de disposición del mismo que se adjunta a modo indicativo y no expresamente vinculante, salvo en la necesidad de mantener aproximadamente esas 93 plazas.

El desarrollo indicativo y no vinculante es una declaración de las intenciones que se deben tener en cuenta en el desarrollo de los proyectos específicos, y plantea la resolución de la plaza interior con una parte central situada frente al acceso desde la Calle Los Alas en pequeña subida hacia la conexión con esta calle, y desde esa parte central se desciende tanto a derecha como izquierda en ligera pendiente para conectar con el nivel inferior de arranque de muralla con escalera en la parte trasera del nº 32 o con un graderío a modo de anfiteatro frente al resto de muralla enterrada en la zona del edificio de Servicios del Principado de Asturias. Con este edificio también se conecta a través de pasarela sobre el nivel de arranque de la muralla y se genera un itinerario accesible a través de una rampa en la parte central de la plaza, aprovechando el mayor ancho que genera la curvatura de la muralla, para conectar a través de la plaza las calles Los Alas, Jovellanos y El Muelle. Por último, también se dispone de un acceso con escalera a la zona de muralla existente en la pasarela con el edificio de Servicios del Principado de Asturias

En cuanto a la propuesta concreta de las superficies y edificabilidades resultantes en cada una de las parcelas de la ordenación se concreta en:

SUPERFICIES PARECELAS				
SUELO PRIVADO				
PARCELAS	SUPERFICIE	Cant. plant.	APROVECHAMIENTO EN SUPERFICIE PARCELA NETA	SUP. EDIFICABLE COMPUTABLE MAXIMA DE LA PARCELA SEGUN APLICACIÓN DEL ART. 5.57 DEL PGO DE AVILES
P1+S1	66.99 m ² +(Sop=9.83 m ²)	3/sop+l	3.1467 m ² / m ²	210.80 m ²
P2+S2	74.95 m ² +(Sop=11.00 m ²)	3/sop+l	2.813 m ² / m ²	235.85 m ²
P3	68.84 m ²	2	2.000 m ² /m ²	137.68 m ²
P4	393.01 m ²	3	3.1420 m ² / m ²	1234.83 m ²
P5	469.34 m ²	4	4.4417 m ² / m ²	2084.66 m ²
P6	404.99 m ²	PAS(2)+3/5	3.9339 m ² / m ²	1593.17 m ²
TOTAL	1478.11 m ²	—	—	5496.993
SUELO PÚBLICO				
PARCELAS	SUPERFICIE	Cant. plant.	APROVECHAMIENTO EN SUPERFICIE PARCELA NETA	SUP. EDIFICABLE COMPUTABLE MAXIMA DE LA PARCELA SEGUN APLICACIÓN DEL ART. 5.57 DEL PGO DE AVILES
EQ1	58.58 m ²	2		117.16 m ²
EQ2	159.77 m ²	4		639.08 m ²
EL1	378.13 m ²	—		—
EL2	2233.88 m ²	—		—
TOTAL	2830.36 m ²	TOTAL	—	756.24 m ²
Aprovechamiento medio:				1.276 m ² /m ²

En cuanto a las distintas calificaciones se asignan las siguientes superficies:

Espacios Libres de Cesión (EL)	Sup. Total	2.612,01 m ²
Edificación Cerrada S. Alineaciones (EC)	Sup. Total	1.478,11 m ²
Equipamientos Públicos (EQ)	Sup Total	218,35 m ²

En cuanto a los Espacios Libres Públicos, se distribuye de acuerdo con la ordenación derivada de la Modificación de la manera siguiente:

Por tanto la superficie TOTAL DE CESION ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS es de **2.612,01 m²**, que es incluso algo superior a los 2.606,22 m² señalados en la ficha por lo que se cumple perfectamente el requerimiento de la misma.

En cuanto al aprovechamiento resultante y dado que tenemos una edificabilidad máxima resultante de la ordenación de 5.496,9934 m² y teniendo en cuenta que la superficie total de todo el ámbito discontinuo es de 4.329,30 m², el aprovechamiento resultante es de 1,276 < 1,28 m²/m².

7. JUSTIFICACIONES Y CUMPLIMIENTOS DE LEGISLACION SECTORIAL APLICABLE.-

Se trata de justificar el cumplimiento en su caso de un conjunto de normativas que pueden ser de aplicación a este desarrollo urbanístico, por razón de su ubicación o por razones legislación no específicamente recogida en la normativa urbanística Estatal o en este caso del Principado de Asturias pero que pueden ser de aplicación.

No obstante este Estudio de Detalle cumple con todas las legislaciones sectoriales que le puedan ser de aplicación y de las que se detallan las de justificación específica.

7.1.- Informe de Evaluación de Impacto de Género.-

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres establece en su artículo 31 la obligatoriedad de que el diseño de la ciudad, las políticas urbanas y la definición y ejecución del planeamiento urbanístico tengan en cuenta la perspectiva de género. El presente Plan Especial tiene la consideración de documento de planeamiento urbanístico por lo que habrá de incorporar una Evaluación de impacto de género o, en su caso, la justificación de la innecesaridad de la referida evaluación.

Aun cuando pueda ser muy discutible el que un instrumento de desarrollo de una normativa general urbanística superior deba contener un incluir específicamente un Informe de Evaluación de Impacto de Género, en la medida en que este instrumento que se presenta es el desarrollo de un área definida en el PEMRICH (Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés) , y a su vez este documento incorpora aun poniendo en duda su necesidad un Informe de Evaluación de Impacto de Género , que define una serie de estrategias y señala a su vez unos objetivos del mismo, resulta a nuestro entender oportuno cuando menos evaluar dentro de este documento en qué medida se concretan en la ordenación del mismo la previsión y las propuestas que se formulan en el apartado 4 del mismo en cuanto *“al análisis sobre los resultados y efectos de las normas o las políticas públicas en la vida de mujeres y hombres, de forma separada, con el objetivo de identificar, prevenir y evitar la producción o el incremento de las desigualdades de género.”*

Y también planteando de acuerdo con la Ley 2/2011, de 11 de marzo, para la igualdad de mujeres y hombres y la erradicación de la violencia de género, en Asturias, que las *“ acciones encaminadas a implementar la seguridad y uso del Casco Histórico entre mujeres y hombres, desde un punto de vista cuantitativo y cualitativo, creyendo que los efectos sobre la situación de partida actual del Casco serán positivos contribuyendo al desarrollo de las políticas de igualdad en estas zonas que en la actualidad son las más abandonadas del Casco.”*

Pero de acuerdo con lo señalado en el artículo 4 de la Ley 2/2011 del Principado de Asturias, solamente están sujetos a la presentación del Informe de Evaluación del Impacto de Género los planes de especial relevancia que se sometan a la aprobación del Consejo de Gobierno, lo que no ocurre en el presente caso. No obstante, vemos conveniente hacer una pequeña manifestación al respecto:

La actuación ordenada mediante este Estudio de Detalle, aunque no tiene entidad suficiente como para tener un impacto importante sobre la igualdad de género, por cuanto sigue la normativa tanto general del PGOU, como del PEMRICH al que desarrolla.

El Informe de evaluación de Impacto indicado, perteneciente al PEMRICH, señala en concreto diversos aspectos a evaluar:

“Mejorando con la nueva plaza el acceso al edificio de servicios múltiples de la administración del Principado de Asturias.

Precisamente la mejora e incorporación de la accesibilidad al edificio de servicios múltiples del Principado se plantea en unión de la recuperación de la traza de la muralla y el espacio de plaza peatonal que se genera en el interior de la manzana de Los Alas, con el fin de permitir la transversalidad de dicho edificio ahora muy supeditado al frente hacia la C/ El Muelle.

Creando una nueva conexión entre la ciudad amurallada y el Parque del Muelle, que será por supuesto accesible.

La actuación de puesta en valor del recinto amurallado actualmente tapado por las construcciones que dan frente al Parque del Muelle es una de las actuaciones fundamentales en este ED, que abarca dos áreas independientes pero ambas vinculadas especialmente a dar visibilidad y potenciar la presencia urbana de la traza de la muralla que aún se conserva.

Planteando “llenar” de uso la ciudad histórica, así se ve como la mejora de la zona de las Alas, persigue hacer más habitable esa calle y así por tanto más segura para todos los ciudadanos.

Generando movilidad peatonal y aumentando la seguridad en el espacio público, creando espacios más abiertos e iluminados, y sobre todo más vividos, intentando garantizar con la correcta ordenación una mayor seguridad y habitabilidad del espacio urbano a diferentes horas del día, aumentando el número de personas y consiguientemente su actividad y funcionalidad.”

Por todo ello estas actuaciones que van encaminadas a implementar la seguridad y uso de los nuevos espacios generados entre mujeres y hombres, tanto los nuevos generados como los existentes, y todo ello desde un punto de vista cuantitativo y cualitativo, considerando que con independencia de la obligatoriedad o no legal de justificar el contenido de género se está contribuyendo al desarrollo de las políticas de igualdad en especial en relación con la accesibilidad y uso público de los nuevos espacios generados y de los recorridos que se implementan.

7.2.- Justificación del cumplimiento de la legislación relativa a la Servidumbre Aeronáutica.-

7.2.1.- Objeto.-

De conformidad a lo estipulado en el Artículo 29 del Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en lo que se refiere a la incorporación de las servidumbres aeronáuticas a los planes directores y al planeamiento territorial o urbanístico, se establece que las Administraciones públicas competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo remitirán los proyectos de planes o instrumentos generales de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a la zona de servicio de un aeropuerto de interés general o a sus espacios circundantes sujetos a las servidumbres aeronáuticas establecidas o a establecer.

Por tanto, es el Ayto. de Avilés quien debe de remitir previamente a la Aprobación inicial de este Estudio de Detalle a la Dirección General de Aviación Civil, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, razón por lo que se debe justificar e incluir la documentación que señale las afecciones por la Zona de Servicio Aeroportuaria, las Huellas de Ruido y las Servidumbres Aeronáuticas, todo lo cual se desarrolla y concreta en este apartado de Memoria.

7.2.2.- Normativa de aplicación.

En nuestro caso la regulación se señala en el Real Decreto 761/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Asturias, de manera que el municipio de Avilés está afectado por dichas servidumbres.

A su vez en nuestro caso tanto el PG de Avilés, como el PEMRICH (Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés), ya fueron sometidos a informe de Dirección General de Aviación Civil, e incluyen en su Normativa aspectos concretos relativos a esta afección aeroportuaria que a continuación reproducimos.

La Normativa del Plan General de Avilés señala en su Cap. IV- Tipos de Sistemas y en concreto en los Sistemas Generales de Comunicaciones en el art. 8.12-bis –Sistema General aeroportuario lo siguiente:

”8.12.bis Sistema general aeroportuario

El aeropuerto se sitúa en el municipio colindante de Castrillón, lo que conlleva que su influencia se extienda hasta Avilés, de modo que la mayor parte del término municipal se incluye en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Asturias, lo que supone:

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Avilés incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Asturias, que vienen representadas en el plano de servidumbres aeronáuticas de la Modificación Puntual, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.”

2. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los art. 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, o Normativa que lo sustituya.

3. La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Asturias queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias. b) El uso de luces, incluido proyectores o emisores láser que puedan crear peligros e inducir a confusión o error c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento. d) Las actividades que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo. e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente. f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves. g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos.

4. En las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea de acuerdo con el artículo 15, apartado b) del Decreto 584/1972 modificado por Decreto 2490/1974 o Normativa que los sustituya.

5. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el art. 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la

resolución que a tales efectos se evacuasé sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

6. En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas, Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones , tales como antenas de telefonía y enlaces microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

7. Las infraestructuras viarias y ferroviarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáutica, evitando que la señalización, postes, carteles, etc. o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas

8. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o para la navegación aérea. modificación, que se encuentren afectados por las servidumbres aeronáuticas, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación Inicial.”

Por su parte el PEMRICH (Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés) señala también:

“En el plano O-10.1 Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de Aeródromo, Instalaciones Radioeléctricas y de Operación de las Aeronaves. Decreto 793/1976, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Asturias que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.”

En el plano O-10.2 Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas. Servidumbres de Operación de las Aeronaves. Servidumbres en Tramitación, se incorporan las servidumbres del Aeropuerto de Avilés en tramitación, informadas favorablemente por la Comisión Interministerial entre Defensa y Fomento, haciéndose extensivo a las mismas las determinaciones del apartado 1 precedente en el momento de su aprobación.

Al estar el ámbito del Plan Especial incluido en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas “la ejecución de cualquier construcción, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas -, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013”.

Así mismo, “excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.”

“En todo caso, las futuras construcciones o instalaciones deberán respetar las Servidumbres Aeronáuticas que se encuentren en vigor en cada momento y solicitar las autorizaciones administrativas correspondientes, en los términos establecidos en la legislación sectorial.”

Por tanto sería aplicable el procedimiento abreviado previsto en los artículos 29 y 32 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas ,modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que permite reducir los plazos de emisión de los informes

preceptivos y vinculantes que emite este Centro Directivo así como agilizar la obtención de los acuerdos previos que ha de emitir la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

De acuerdo a ello, el art. 32 señala expresamente el procedimiento aplicable para actuaciones en zonas de servidumbre incluidas en planes informados previamente:

“1. La tramitación del acuerdo favorable previsto en el artículo 30 en zonas de servidumbre incluidas en planes informados previamente con carácter favorable se desarrollará con arreglo a lo previsto en el presente artículo. A tales efectos, se considerarán actuaciones en zonas de servidumbre incluidas en planes informados previamente con carácter favorable:

b) Las actuaciones previstas en instrumentos de desarrollo de los planes urbanísticos o territoriales siempre que se haya previsto expresamente dicha posibilidad en los informes a que se refiere el apartado a) anterior y el desarrollo se realice conforme a las condiciones establecidas en dichos informes.”

7.2.3.- Descripción y características del ámbito de este Estudio de Detalle.

La actuación de desarrollo de planeamiento que se recoge en este documento de ED, se corresponde con la delimitación señalada en el PEMRICH de Avilés, en la ficha específica de la Unidad de Actuación de la APE CH-03 con sus dos ámbitos discontinuos.

La superficie total del conjunto es de 4.329,30 m², con 436,95 m² en el ámbito de C/la Muralla y 3.892,35 m² en el de los Alas.

Tal y como se señala claramente en la ficha de esta APE CH-03, aunque se trate de dos ámbitos discontinuos en ambos los objetivos fundamentales son comunes y pasan por poner en valor el entorno de la muralla medieval, y generar unos espacios libres públicos en su entorno que permitan su adecuada observación y generen espacios peatonales.

En el primero de los ámbitos situado en la zona de la calle La Muralla delimita las cinco construcciones situadas en los nº 40 hasta el 48, y de los cuales solo se mantiene el solar que ocupa el nº 40 como Equipamiento para permitir la conexión peatonal que salve la altura hacia el área que rodea el ábside de la iglesia de S Francisco y la capilla de los Alas, a la vez que rematar las medianerías del edificio del número 38. Su configuración y traza se corresponde estrictamente con el correspondiente a las parcelas catastrales de esas cinco construcciones actualmente existentes.

El otro ámbito se configura en torno a la calle de los Alas, de manera que se inicia en el nº 32, donde se sitúa el conocido local el “Moclin” y continua en todo el tramo de calle hasta el inicio del edificio que hace esquina con la calle Jovellanos y que queda fuera de la delimitación.

En la calle Jovellanos se incluye el edificio que ocupa los nº 5 y 7 y por el interior en cuanto al fondo de la delimitación se incluyen todos los patios interiores de manera que el límite o fondo es con la traza de la muralla medieval en un tramo y con las parcelas que dan frente a la calle de El Muelle incluido el solar de Servicios del Principado de Asturias que se delimita estrictamente por su frente construido, hasta cerrar con las traseras del mencionado edificio de la calle Jovellanos.

7.2.4.- Servidumbres aeronáuticas de aplicación.

Según el Real Decreto 761/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Asturias, de manera que el municipio de Avilés está afectado por dichas servidumbres.

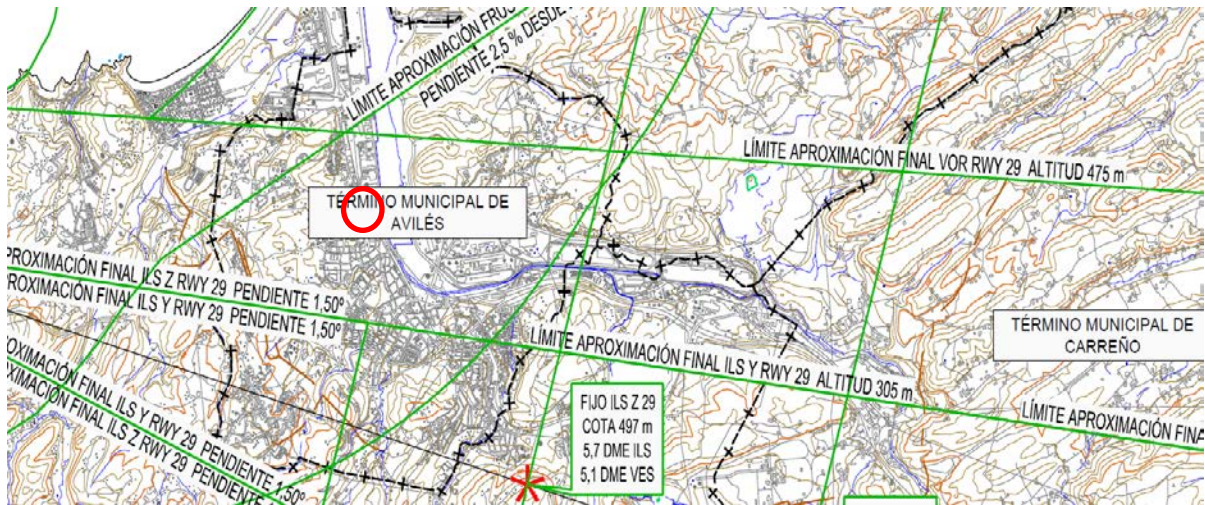
Hay que destacar que el ámbito objeto de este Estudio Detalle(ED) al que se refiere el presente documento se encuentra fuera de la Zona de Servicio Aeroportuaria y de la Zona de Afecciones Acústicas.

Dicho ámbito solamente está afectado por las siguientes servidumbres, de manera que ningún obstáculo podrá sobrepasar en altura:

Servidumbre de operación de aeronaves, concretamente con el límite de aproximación intermedia VOR RWY 29, altitud de 475 m, y también delimitado por el sur y por el norte por ILS YRWY 29, pendiente 1,50° y también límite de aproximación frustrado NDB RWY 11, pendiente 2,5 % desde

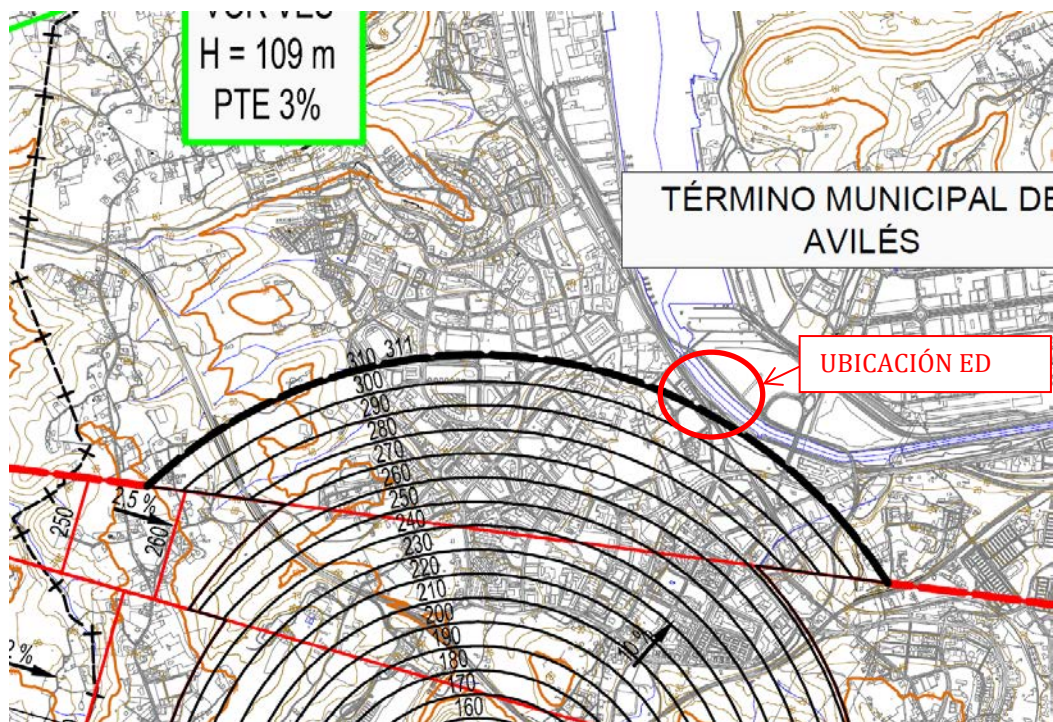
272 m., según el plano definido por el artículo 21 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

Se halla por tanto el área con una afección entre los 475 m de aproximación y los mínimos del límite de aproximación frustrado de 272 m.



Plano de límites de aproximación

En cuanto a lo que se refiere a la Servidumbre de aeródromo y radioeléctricas la ubicación está justo fuera del borde correspondiente a la altitud de los 311 metros. Y también fuera de la servidumbre de aeródromo, según se constata en el plano que se adjunta a continuación en base a la Zona delimitación de alturas según capítulo II, artículos 11 y siguientes del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.



Servidumbre de aeródromo y radioeléctricas

7.2.5.- Justificación del cumplimiento de las Servidumbres aeronáuticas.

Tal y como se indicado anteriormente, el ámbito tiene limitación de alturas de forma que no se

puede sobrepasar las alturas definidas por los planos límites anteriormente indicados.

La limitación más desfavorable viene definida por la Servidumbre de aproximación, situado en los 475 m, que incluso para el caso de la aproximación frustrada sería de 272 m., para la cual se limitaría la altura de todo objeto que sobrepase dicha altitud.

Tal y como se puede observar tanto en el plano de ordenación, como en las ordenanzas, se limitan las alturas de las edificaciones a un máximo de PB+4, pudiendo llegar a una altura máxima de 18 metros.

Puesto que la altitud de la zona está entorno a 1 m.s.n.m., al sumarle los 18 metros obtendríamos una altura máxima de 19 m.s.n.m. quedando este valor muy por debajo del límite de aproximación frustrado de los 272 m.

De igual modo, en el desarrollo urbanístico del ámbito de la Unidad de Actuación de la APE CH-03, así como en sus usos permitidos, no se contemplan la instalación de emisor radioeléctrico o dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas alguno, así como tampoco se prevén emisiones de humos, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operen en el Aeropuerto de Asturias, una vez que se ponga en carga el suelo del ámbito de este Estudio de Detalle.

No se contemplan tampoco la instalación de fuentes de luz artificial alguna que puedan molestar a las tripulaciones de aeronaves para el normal desarrollo de la actividad.

En cuanto a las afecciones acústicas, el ámbito de la Unidad de Actuación de la APE CH-03 no se encuentra afectado por la huella sonora de la actividad aeroportuaria.

Por lo tanto, en base a lo anterior, se puede concluir que se cumplen con todas las servidumbres aeronáuticas establecidas por el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

7.2.6.-Extracto de la normativa aplicable de afección aeroportuaria a considerar.

Se reproduce a continuación el articulado concreto de las Ordenanzas tanto del PG de Avilés como del PEMRICH a tener en cuenta en la tramitación del mismo y que afectara a las construcciones a realizar en el mismo.

“8.12.bis Sistema general aeroportuario

8. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, que se encuentren afectados por las servidumbres aeronáuticas, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación Inicial.”

Y del PEMRICH,

Al estar el ámbito del Plan Especial incluido en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas *“la ejecución de cualquier construcción, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas -, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013”.*

Así mismo, *“excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.”*

4. En todo caso, las futuras construcciones o instalaciones deberán respetar las Servidumbres Aeronáuticas que se encuentren en vigor en cada momento y solicitar las autorizaciones administrativas correspondientes, en los términos establecidos en la legislación sectorial.”

7.3.- Justificación del cumplimiento de la legislación sobre Accesibilidad.-

La ordenación y creación de nuevos espacios urbanizados que a tenor de lo señalado en la ficha del PEMPRICH , da lugar a la configuración de los nuevos espacios de plaza interior y de recuperación entorno a la visual de la muralla en el Parque del Muelle , han de plantearse de acuerdo con lo señalado en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Pero ha de indicarse que este documento técnico ha tenido en cuenta dicha normativa y desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Dichas condiciones básicas derivan de la aplicación de los principios de autonomía individual, no discriminación, accesibilidad universal y diseño universal o diseño para todas las personas, tomando especialmente en consideración las necesidades de las personas con discapacidad, así como las vinculadas al uso de productos y servicios de apoyo.

De acuerdo con todo ellos, las condiciones básicas anteriormente señaladas , en los espacios generados por este ED puede afirmarse que garantizan unos espacios públicos urbanizados comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas, en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible, en los términos establecidos por el documento técnico de dicha Orden TMA/851/2021 y con el fin de hacer efectiva la accesibilidad universal y el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato.

A tenor de ello, debe de plantearse que en los proyectos de urbanización concretos que los desarrollen ,los espacios públicos urbanizados y los elementos que lo componen con carácter permanente, así como los temporales, se proyectarán, construirán y renovarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en la reiterada Orden sobre accesibilidad, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones al servicio de todas las personas.

En todo caso, este ED, incorpora un plano concreto donde se definen y desarrollan los itinerarios accesibles a lo largo de los nuevos espacios públicos urbanizados que se generan.

7.4.- Justificación del cumplimiento de los criterios para ordenación de edificios de viviendas en el Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias

Dado que el Decreto 73/2018 citado señala que *“Aquellos instrumentos de ordenación urbanística que incluyan entre determinaciones la disposición detallada de edificaciones de uso característico residencial vivienda, cuando su tipología edificatoria lo permita, incluirán en su memoria la justificación de que su diseño posibilita el soleamiento mínimo de acuerdo con las condiciones que se indican más adelante. Asimismo, esta exigencia se incluirá en la normativa de urbanización y edificación de los citados instrumentos de ordenación urbanística.*

En el caso de que no fuera posible el cumplimiento parcial o total de la exigencia, deberán quedar debidamente justificados los motivos y la imposibilidad ya sea total o parcial.”

Por ello, resulta necesario concretar y señalar que a pesar de que la ordenación general de las edificaciones, ya venía prácticamente predeterminada por el propio PEMPRICH en la ficha correspondiente a este ámbito de los Alas, sin embargo se ha analizado tanto la incidencia del soleamiento como la propia configuración de los espacios públicos resultantes con el fin de que se consiguiera el mejor soleamiento posible. En cuanto a los edificios resultantes para las viviendas y teniendo en cuenta las condiciones que plantea este Decreto y que se resumen en:

“Así pues, la disposición de los edificios tendrá en cuenta la orientación, de manera que se garantice un mínimo de soleamiento en, al menos, una habitación de las áreas de convivencia o privacidad. Para ello, se divide el arco solar en los sectores siguientes, de acuerdo con el CTE DB-HE.La

orientación de las fachadas de los edificios y anchos de crujías permitirán que, en todas las viviendas, al menos uno de los espacios de las áreas de convivencia o privacidad, tendrán un ángulo α (el formado por el norte geográfico y la normal exterior de la fachada) correspondiente a las orientaciones Este, Sureste, Sur, Suroeste y Oeste.”, se hace necesario establecer como recomendación para el desarrollo de las viviendas resultantes en el edificio con frente a la calle Jovellanos y con su parte posterior hacia la nueva plaza , que se recomienda la disposición de viviendas pasantes con el fin de que la configuración de las mismas permita cumplir al menos con que una de las piezas de convivencia y privacidad no este situada al Norte, Nordeste o Noroeste.

En cualquier caso, el edificio anteriormente señalado es el único de todo el conjunto de la ordenación que dada su disposición entre medianeras y su fondo, puede presentar problemas de orientación no deseable según los criterios de este Decreto 73/2018, por lo que se entiende perfectamente justificada con esta precisión el cumplimiento de los criterios de ordenación en cuanto a soleamiento de las edificaciones de vivienda resultantes.

7.5.- Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.-

La finalidad de esta Memoria es analizar la viabilidad económica de las actuaciones que se incluyen en el Estudio de Detalle APE-CH-3, LOS ALAS LA MURALLA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22.5. del Real Decreto Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y que establece), establece la obligatoriedad de elaborar una memoria o informe de sostenibilidad económica en los siguientes términos:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Por su parte, el artículo 7 del TRLSRU define las actuaciones de transformación urbanística en su apartado 1 como sigue:

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a. Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b. Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Por tanto, parece evidente, que este ED pudiera llegar a entenderse que debe contener esta Memoria de Sostenibilidad Económica, y aun cuando ello ya se justificó con el previo planteamiento desarrollado en el PEMPRICH, se considera conveniente de nuevo formalizar dicha Memoria o informe de Sostenibilidad económica de la transformación que se plantea.

Pero en este caso, y dado que la Viabilidad económica particularizada de este desarrollo del ámbito APE-CH-3 ya se contempló en el PEMRICH, y teniendo en cuenta que las condiciones y datos en general son perfectamente válidos, se tomara como base en la que justificar la no incidencia en las Haciendas Públicas, y la viabilidad de mantenimiento de las infraestructuras públicas afectadas.

Ha de tenerse en cuenta que en este caso el coste total de las actuaciones se reparte mediante la correspondiente Reparcelación de manera equilibrada entre cada una de las propiedades con aprovechamientos en la ordenación, de forma que han de quedar perfectamente asumidos y equilibrados los beneficios y cargas derivadas de esta actuación, con independencia de que mayoritariamente sean instituciones y organismos públicos los que detenten la propiedad de los terrenos con aprovechamientos lucrativos atribuibles por el planeamiento, no existiendo cargas ajenas a cargo de la Administración.

Por tanto, se parte del contenido y datos incluidos en la Memoria de Viabilidad Económica del Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés, donde de manera específica para este ámbito del APE-CH-3, señala:

	u. homogénea	sup. dentro de aprov. UA	aprov. unitario	aprov. total	Alturas	Sup. Construida actual	Sup const posible máxima	Aprov Unitario con Catalogaciones.		
APE CH3 LOS ALAS MURALLA										
TERRENO 4	Muralla 40	02-104-01 CB	55,40	3,00	166,20	3	165,00	166,20	3,00	demoler/rehabilitar/nueva planta
TERRENO 5	Muralla 42-44-46	02-504-02 V	248,78	-	-	-	249,00	-	0,00	fuera ordenación/demoler/expropiar
TERRENO 6	Muralla 48	02-104-05 CB	129,10	3,00	387,30	3	331,00	387,30	3,00	demoler/rehabilitar/nueva planta
TERRENO 7	Los Alas 16-18-20	02-108-04 E	1.493,98	-	-	-	-	-	0,00	catalogado-rehabilitar almacén
TERRENO 8	Alas 24-22	02-108-01 CB	377,45	3,00	1.132,35	3	1.132,35	1.132,35		nueva planta
	Traseras Alas 32-30	02-108-03 P0	1.298,34	-	-	-	-	-	0,68	
TERRENO 9	Alas 32-30	02-108-01 CB	310,07	3,00	930,21	2	482,00	482,00		catalogados/rehabilitar/juntos
	Traseras Alas 32-30	02-108-03 P0	98,93	-	-	-	-	-	1,18	
TERRENO 10	Jovelianos 5-7	02-108-06 CM	308,77	4,54	1.401,82	4	1.574,00	1.401,82	4,54	demoler y nueva planta
	TOTAL		4.320,82	0,93	4.017,86		3.188,35	3.569,67	0,83	

Y se reproduce íntegramente las justificaciones de viabilidad económica de la propuesta incluidas en dicho documento del PEMRICH.

“APE CH3 LOS ALAS MURALLA

a) Situación actual:

· T4: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Edificación Cerrada Baja (02-104-01 CB).

Es edificable en tres plantas. Se considera la construcción de un edificio que ocupe todo el solar, con una superficie por planta de 55,4 m2. En planta baja y planta primera se localizara un local comercial con una superficie total de 80,8 m2. Los restantes 30 m2 se destinaran a portal y escaleras. La segunda planta, con una superficie de 55,4 m2 se destinara a vivienda.

Debido a las dimensiones de la parcela, no se considera viable la construcción de garajes.

· T5: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Viario público (02-504-02 V).

No se considera ningún tipo de edificación ni aprovechamiento.

· T6: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Edificación Cerrada Baja (02-104-05-CB).

Se permite la construcción de un edificio de tres alturas, ocupando la totalidad del solar. Se considera la construcción de un edificio que ocupe todo el solar, con una superficie total de 387,3 m2. En planta baja constara de un local comercial de 99,10 m2. Los restantes 30 m2 se destinaran a portal, escaleras y zonas comunes. Las plantas altas, con una superficie total de 258,20 m2 se dividirán en 3 viviendas. La superficie útil media de estas viviendas se estima en unos 74 m2.

Debido a las dimensiones de la parcela, no se considera viable la construcción de garajes.

· T7: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Equipamiento público (02-108-04 E).

No se considera ningún tipo de aprovechamiento lucrativo.

· T8: Solar urbano incluido en las zonas de ordenanza de Edificación Cerrada Baja (02-108-01 CB) y Patio no edificable (02-108-03 P0).

Se permiten tres plantas. Se trata de un solar de titularidad pública, por tanto las viviendas que se construyan deberán estar acogidas a algún tipo de protección pública. Se considera la construcción de Viviendas Protegidas Concertadas (VPC) y Viviendas de Protección Autonómica (VPA). Conforme a la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, la mitad de las viviendas protegidas serán VPC; y la otra mitad VPA.

Se considera la construcción de un edificio de tres plantas en la parte edificable del solar.

En planta baja se situarán tres locales comerciales con una superficie total de 337,45 m², y los portales y escaleras de acceso a las viviendas, con una superficie de 40 m². Las dos plantas altas, con una superficie total de 754,9 m² se dividirán en ocho viviendas. La superficie útil media de estas viviendas se estima en 76 m².

Conforme a la Normativa del PGO de Avilés, se exige una dotación mínima de garajes de una plaza por cada 50 m² de local comercial, y 1,25 plazas por vivienda. Se precisan, por tanto, 17 plazas de aparcamiento. Se considera la construcción de un sótano de 500 m² destinado a albergar 20 plazas de aparcamiento. Conforme al artículo 5.57 del PGO de Avilés, este sótano no consume edificabilidad. De acuerdo con la normativa vigente en materia de viviendas protegidas, la protección pública de las viviendas se extiende únicamente a los garajes anejos de las viviendas, a razón de una plaza por vivienda. El resto de los garajes serán libres.

· T9: Solar urbano incluido en las zonas de ordenanza de Edificación Cerrada Baja (02-108-01 CB) y Patio no edificable (02-108-03 P0).

El edificio existente está incluido en el Catalogo Urbanístico del PGO de Avilés, ficha nº 373, por lo que deberá ser rehabilitado manteniendo las superficies y volúmenes existentes. En este solar existe un segundo edificio incluido en el Catalogo Urbanístico (ficha no374), que ha sido demolido y deberá ser reconstruido manteniendo las superficies y volúmenes preexistentes.

Se considera la rehabilitación de los dos edificios preexistentes, con una superficie total de 482 m². De esta superficie, 141,66 m² están situados en planta baja, y los restantes 340,34 m² en plantas primera y segunda. La planta baja se divide en un local comercial de 121,66 m², y 20 m² destinados a portal, escaleras y zonas comunes. Las dos plantas de viviendas se dividirán en cuatro viviendas con una superficie útil media de 69 m² por vivienda.

Debido a las dimensiones de la parcela, y a las condiciones de protección de los edificios existentes, no se considera viable la construcción de garajes.

· T10: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Edificación Cerrada Media (02-108-06 CM).

Se permite la construcción de un edificio de cuatro plantas ocupando la totalidad del terreno. Se trata de un solar de titularidad pública, por tanto las viviendas que se construyan deberán estar acogidas a algún tipo de protección pública. Se considera la construcción de Viviendas Protegidas Concertadas (VPC) y Viviendas de Protección autonómica (VPA).

Conforme a la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, la mitad de las viviendas protegidas serán VPC, y la otra mitad VPA.

Se considera la construcción de un edificio con una superficie construida total de 1401,82 m². En planta baja constará de dos locales comerciales con una superficie conjunta de 278,77 m². Los restantes 30 m² se destinarán a portales, escaleras y zonas comunes. Las tres plantas altas se destinarán a viviendas, con una superficie total de 1093,05 m², y se dividirán en doce viviendas. La superficie útil media estimada de cada una de estas viviendas será de 72 m².

Debido al escaso fondo del solar, no se considera viable la construcción de garajes.

b) Actuación propuesta:

El resultado del desarrollo del Ámbito APE CH-3 serán varios solares calificados como Edificación Cerrada Baja (CB), Edificación Cerrada Media (CM) y Patio no Edificable (P0).

En este ámbito se cederán 214,46 m2 para construcción de edificios de Equipamiento público, y 2606,22 m2 para Espacio Libre público. Los solares edificables tendrán posibilidad de construir entre una y cinco plantas, según consta en la ficha del ámbito.

Dentro del ámbito existe un edificio incluido en el Catalogo Urbanístico del PGO de Avilés (ficha no370), que será descatalogado con la aprobación del Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés.

De acuerdo con la ficha del Ámbito APE CH-3, con el artículo 119 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y con el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015, de 30 de octubre), este Ámbito está exento de la obligación de ceder parte del aprovechamiento a la administración actuante.

Conforme al artículo 280 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, debe cederse una superficie de 348,51 m2 para dotaciones públicas. Se considera que la actuación prevista cumple esta condición con la cesión prevista para Espacio Libre público.

La planta baja destinada a locales comerciales tendrá una superficie total de 1500,14 m2. Esta planta estará dividida en diez locales comerciales, con una superficie construida total de 1300,14 m2. En planta baja también se sitúan los portales y escaleras de acceso a viviendas, y la rampa de acceso al garaje, con una superficie conjunta de unos 200 m2. En las plantas altas se obtienen 42 viviendas. Debido a que parte del suelo inicial del ámbito es propiedad de la administración pública, 34 de las viviendas resultantes deberán estar acogidas a algún tipo de protección pública. De estas viviendas, 17 serán Viviendas Protegidas Concertadas (VPC), y las otras 17 serán Viviendas de Protección autonómica (VPA). Las restantes 8 viviendas serán libres. La superficie útil media de las viviendas será de unos 74 m2.

La dotación mínima de aparcamientos conforme al PGO de Avilés es de 80 plazas de aparcamiento para las viviendas y locales que se proponen (PGO de Avilés, art.5.35). Este garaje, de acuerdo con el artículo 5.71 del PGO de Avilés, no consume edificabilidad. Se estima una superficie mínima en sótano de unos 2080 m2 para cumplir esta exigencia. De acuerdo con la ficha urbanística del ámbito, el Espacio Libre público situado en el patio de manzana es edificable en sótano para garajes. Se puede cumplir, por tanto, esta exigencia, construyendo un único sótano.”

Se considera por tanto, suficientemente justificada la viabilidad económica de esta actuación, tal y como ya se indicaba en el previo desarrollo de viabilidad económica incorporado al PEMPRICH.

7.6- Afecciones Costas

El ámbito del Estudio de detalle se encuentra fuera del DPMT y sus servidumbres de tránsito y protección, pero está afectado por la zona de influencia de 500 m. a partir de la línea de deslinde del DPMT, no se representa ya que por la escala de los planos, en ninguno de ellos se llega a poder graficar. Todo el ámbito está en la zona de influencia.

No obstante, los terrenos afectados por el presente Estudio de Detalle se encuentran fuera de la Servidumbre de Protección que en SUC es de 20 metros.

Se han reajustado todos los planos de este Estudio de Detalle, representando en todos ellos las líneas establecidas en el artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas.

Así mismo, se presentan secciones y alzados volumétricos de la actuación propuesta para justificar su compatibilidad con la zona de influencia, siendo armónicas con el entorno, incluso abriendo al espacio de plaza central.

En relación con la reglamentación aplicable en todo el ámbito objeto de este Estudio de Detalle, se ha de tener en cuenta:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

7.7.- Tramite de documento Evaluación ambiental estratégica.-

Se ha realizado la tramitación del documento de EAE simplificado de manera que mediante Resolución de fecha 28/03/2022, la Consejería de Administración Autonómica, Medio Ambiente y Cambio Climático, ha considerado que este Estudio de Detalle no implica ni tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y por tanto no cabe la tramitación ambiental estratégica ordinaria siempre que se cumplan los requisitos que se señalan a continuación en el apartado segundo de dicha Resolución:

Segundo.- El proyecto o proyectos derivados de la aprobación del Estudio de Detalle deberán de tener en consideración las siguientes medidas:

- Los residuos generados deberán ser gestionados de acuerdo a la Ley 22/2011 de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y la Orden MAM/304/2002 de 8 de febrero en la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, y demás normativa que les resulte de aplicación.
- En particular, los residuos generados por demolición de estructuras o edificaciones deberán ser gestionados conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Si en el proceso de demolición se generasen residuos de fibrocemento que contengan amianto (asbesto), en el caso de tratarse de residuos con código LER 101309*, se debe proceder a su adecuada gestión conforme a lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, con lo que la demolición/desmantelamiento/retirada de estos residuos deberá ser llevada a cabo por una empresa inscrita en el RERA (Registro de Empresas con Riesgo de Amianto).
- Se deberá de proceder a la eliminación de las especies vegetales exóticas invasoras presentes en el ámbito, en particular *Buddleja davidii*. Asimismo, en las zonas verdes no se podrán emplear ninguna de las especies vegetales recogidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

8. CRITERIOS ESPECIFICOS DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN A ESTE ESTUDIO DE DETALLE.-

La normativa aplicable a la ordenación resultante de este documento de Estudio de Detalle APE CH-03, es la derivada del ámbito de Transformación (T), en las que en las parcelas resultantes se aplican las calificaciones derivadas del PEMPRICH, a cuya regulación normativa se remite y con las siguientes calificaciones ajustadas a criterios específicos de ordenación concreta y estéticos de este ámbito y que se concretan en:

- EDIFICACION CERRADA BAJA (CB*)
- EDIFICACION CERRADA MEDIA (CM*)
- EQUIPAMIENTO PUBLICO (EQ)
- ESPACIO LIBRE PUBLICO (EL)
- ESPACIO LIBRE PUBLICO /SOTANO (EL/-SOT*)

La aplicación en las calificaciones con asterisco supone que existen algunas peculiaridades concretas en cada una de la parcelas resultantes en la ordenación, que les confiere una aplicación concreta de alguno de los aspectos regulados con carácter general en la Normativa aplicable derivada del PEMPRICH, como puede ser la posibilidad de disponer vuelos o no, la obligatoriedad de conservar alturas concretas para continuidad del soportal existente en la c/ Los Alas, o bien criterios estéticos respecto a la composición de los huecos, o la posibilidad de uso del subsuelo de un Espacio Libre Público para uso de aparcamiento. Todo ello se concreta en las siguientes condiciones específicas:

- 1- En las parcelas resultantes P1, P2 se mantendrá la altura del soportal existente en el nº 32 de la c/ Los Alas a fin de dar continuidad no solo a la rasante rehundida sino al nivel de techo P. Baja de dichos soportales en continuidad.
- 2- En las parcelas P1, P2 y P3 no se admite la disposición de ningún vuelo sobre la alineación señalada o la línea de máximo movimiento hacia patio, salvo con los soportales indicados. En el resto de las parcelas solo se permite la ubicación de vuelos en las condiciones generales de la Normativa aplicable derivada del PEMPRICH, donde se señala específicamente en los planos indicando la longitud y ubicación de los mismos en las plantas admisibles.
- 3- Dentro del área de Espacio Libre (EL) Público de plaza interior que se genera se señala un área perfectamente delimitada en los planos en los que se permite la disposición en sótano de una única planta de aparcamiento que permitirá a su vez el acceso a los sótanos del resto de parcelas privativas. Se denomina (EL/-SOT) y la regulación de dicho sótano será por la Normativa general derivada del PEMPRICH.
- 4- Como criterio estético en los edificios de las parcelas P1, P2, P3, y P4 se plantea el empleo de huecos verticales en consonancia con su integración con las edificaciones del entorno de la c/ Los Alas
- 5- Las fachadas interiores de la parcela P1, P2, P3, P4, P5 y P6 deberán tener el mismo grado de calidad constructiva y de materiales nobles que las fachadas frontales hacia las calle Los Alas y Jovellanos, respetando los mismos criterios compositivos.
- 6- Como criterio para conseguir el recorrido entorno a la capilla de Los Alas, ha de tenerse en cuenta que la edificación del Equipamiento planteada en el ámbito 1 debe separarse en el nivel superior de la capilla de los Alas, mediante una solución arquitectónica que en esa planta deje un paso mínimo de 3 metros.

En el resto de aspectos de usos admisibles, y resto de Normativa será de aplicación la correspondiente a las calificaciones correspondientes en el PEMPRICH., a su vez derivadas del Plan General y Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural y Catalogo Urbanístico.

9. PROCEDIMIENTO Y FASES DE GESTION.-

1. PROCEDIMIENTO

Aunque la identificación de los propietarios se ha señalado en otro apartado ,dado que en este caso la gestión del desarrollo se ha asumido por parte municipal, mediante el sistema de Cooperación que se indicaba en la ficha APE CH-03 , se actúa mediante este documento de Estudio de Detalle en la ordenación, para que a partir de la Aprobación del mismo se plantee la correspondiente Reparcelación de conformidad con los establecido para el reparto de cargas y beneficios según lo señalado en los articulados del ROTU referidos al mismo en los artículos 247 y siguientes.

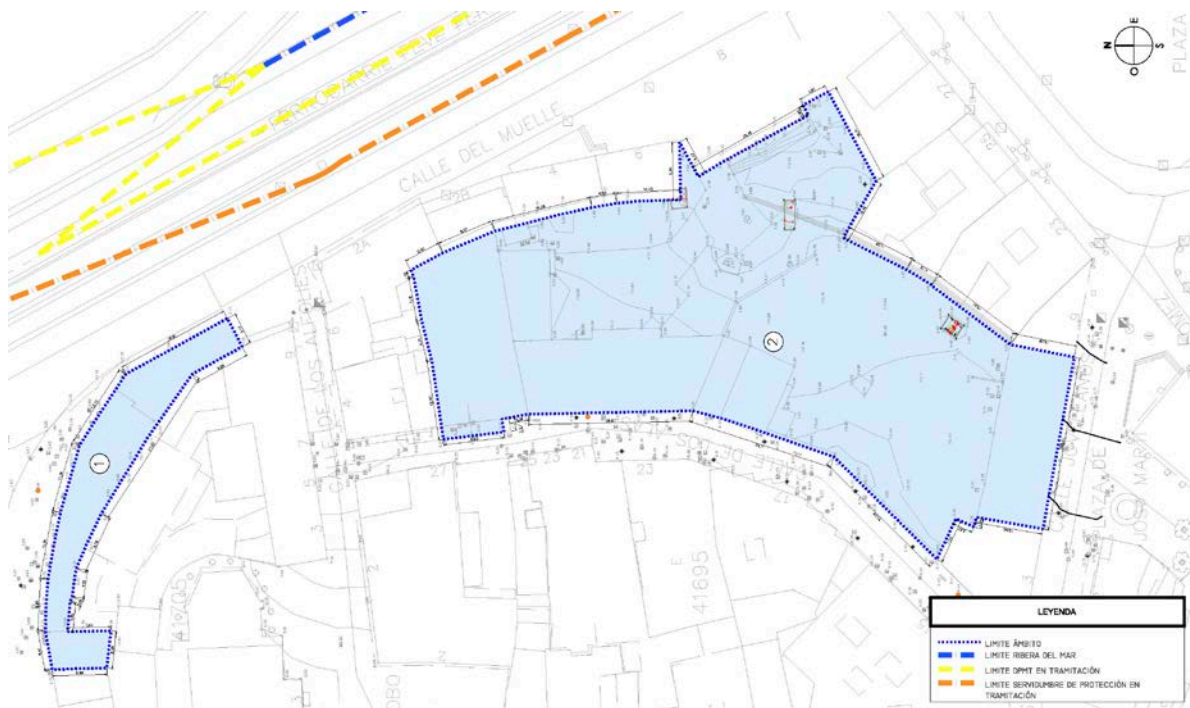
2. SISTEMA DE GESTION Y FASES.-

Como se ha indicado la gestión se concretará en el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo señalado en el mencionado art. 247 y siguientes del vigente ROTU y sus concordantes del TROTU, de manera que se define UNA UNICA FASE, aunque la misma puede desarrollarse en lo que se refiere a la actuación en las edificaciones de manera progresiva, con las condiciones que se concreten.

10. RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

En base a lo dispuesto en el artículo 25.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se especifica la delimitación de los ámbitos en el que la ordenación proyectada desarrolla la vigente, con un plano de su situación y un resumen.

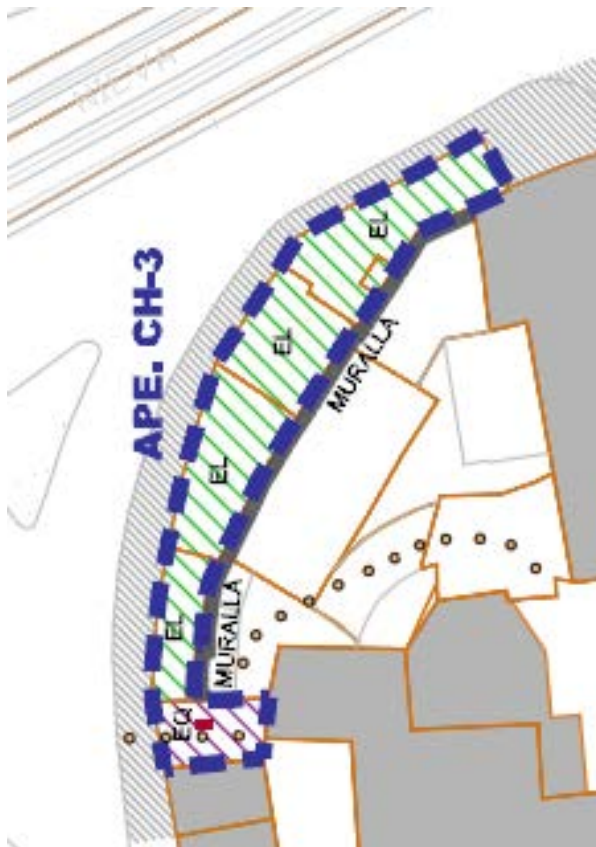
El ámbito de este Estudio de Detalle es una Unidad de Actuación discontinua, con dos ámbitos que hacen una superficie total de 4.329,30 m². El ámbito 1, que es el que se ubica en el frente de la calle el Muelle hasta el trazado de la Muralla, tiene una superficie de 436,95 m². El ámbito 2, que es el que se ubica entre las calles de Los Alas y Jovellanos, dejando fuera el edificio que hace esquina entre ambas calles. El total de los dos ámbitos conjuntos incluye 12 parcelas catastrales que son las siguientes: 4170508TP6247S, 4170507TP6247S, 4170506TP6247S, 4170505TP6247S, 4170504TP6247S, 4269405TP6247S, 4269406TP6247S, 4269410TP6246N, 4269420TP6246N, 4269419TP6246N, 4269418TP6246N y 4269416TP6246N.



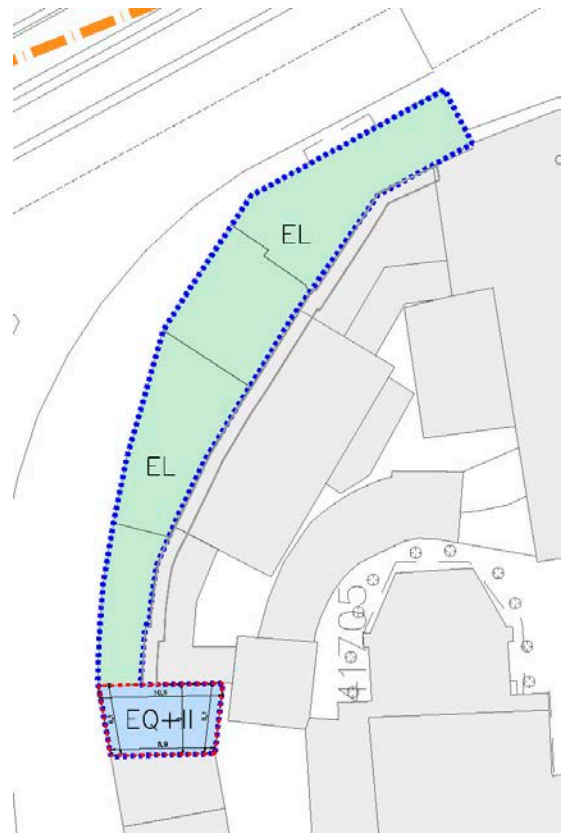
SUPERFICIES ÁMBITOS	
SUPERFICIE DE ÁMBITO 1	SUPERFICIE DE ÁMBITO 2
436.95 m ²	3892.35 m ²
SUPERFICIE TOTAL	4329.30 m ²

En el total de estos ámbitos se suspende el otorgamiento de las licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, durante un plazo máximo de 2 años. La suspensión de licencias no afectará a los proyectos que sean compatibles simultáneamente con la ordenación urbanística en vigor y con

la modificación que se pretende introducir.

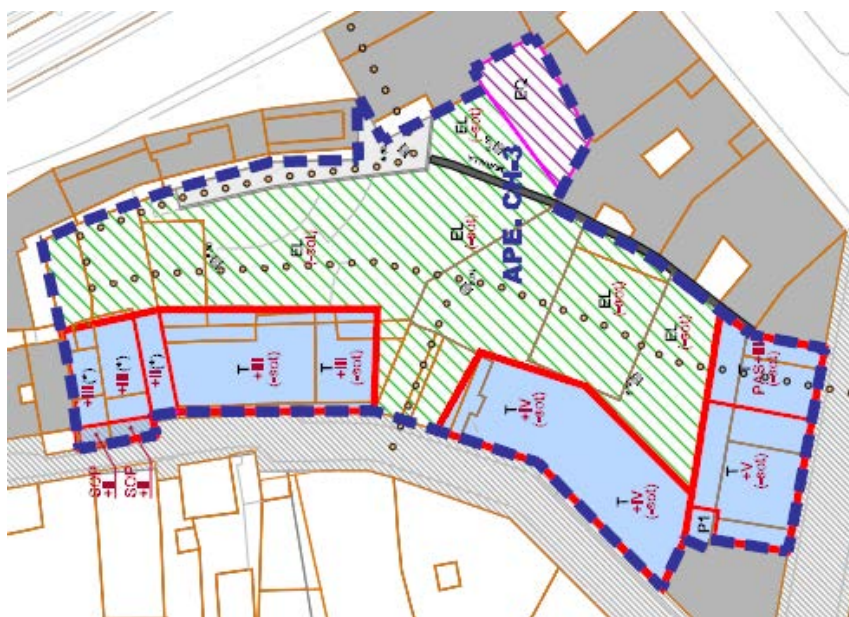


CALIFICACIÓN DE SUELO FICHA APE CH3 DEL PEMRI (ÁMBITO 1)

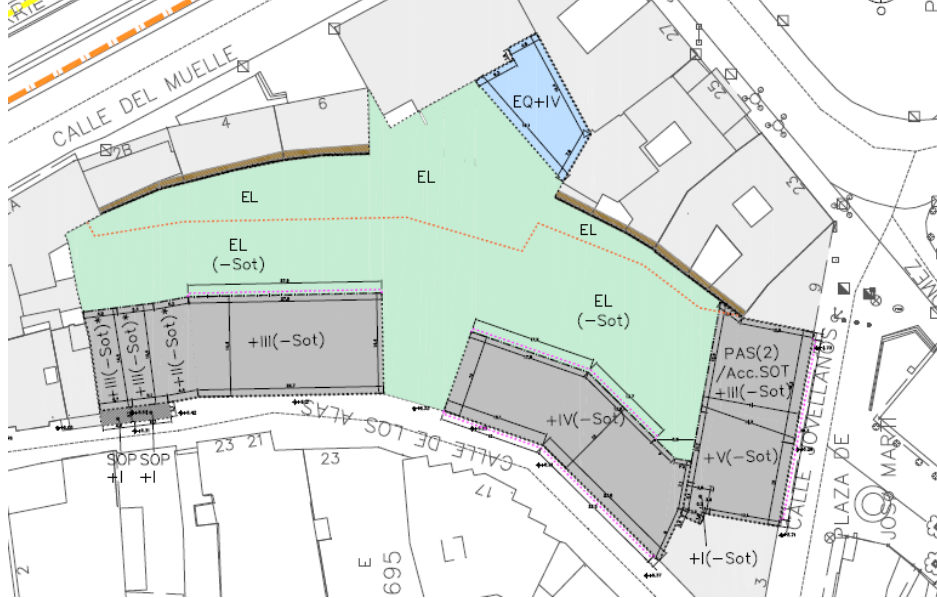


CALIFICACIÓN DE SUELO ESTUDIO DETALLE APE CH3 (ÁMBITO 1)

Como se puede comprobar en la comparativa de planos adjunto en el ámbito 1, no existe ningun cambio con respecto a lo establecido en la ficha del PEMRI.



CALIFICACIÓN DE SUELO FICHA APE CH3 DEL PEMRI (ÁMBITO 2)



CALIFICACIÓN DE SUELO ESTUDIO DETALLE APE CH3 (ÁMBITO 2)

Como se puede comprobar en la comparativa de planos adjunto en el ámbito 2, el único cambio existente entre la ficha del PEMRI y el Estudio de Detalle es que el pasadizo planteado que conecta el Espacio Libre Público interior con la Calle Jovellanos, se hace mayor, y con un ángulo más abierto hacia la calle Jovellanos para mejorar las visuales de la muralla.

ORDENACIÓN DETALLADA RESULTANTE:

- CALIFICACIÓN DE LOS SUELOS:

Código	Calificación	Superficie	Alturas
E	Equipamiento	55,24	
E	Equipamiento	159,22	4
EL	EL Público	2.606,22	
Total SUELO PÚBLICO:		2.820,68	

Código	Calificación	Superficie	Alturas	Edificabilidad
CB	Cerrada Baja (SOP)	29,60	2	29,60
CB	Cerrada Baja	139,98	3	419,94
CB	Cerrada Baja	50,98	2	101,96
CB	Cerrada Baja	398,84	3	1.196,52
CM	Cerrada Media	455,32	4	1.821,28
CM	Cerrada media	252,42	5	1.262,10
CM	Cerrada media	153,92	3	461,76
P1	Patio 1	19,08	1	19,08
Total SUELO PRIVADO		1.500,14	+vuelo 223 m2	5.535,24

APROVECHAMIENTO MEDIO:

$$m = \frac{5.535,24 \text{ m}^2 \text{ Const.}}{4.320,82 \text{ m}^2 \text{ Suelo}} = 1,28 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

CUADRO RESULTANTE DE FICHA APE CH3 DEL PEMRI

SUPERFICIES PARECELAS				
SUELO PRIVADO				
PARCELAS	SUPERFICIE	Cant. plant.	APROVECHAMIENTO EN SUPERFICIE PARCELA NETA	SUP. EDIFICABLE COMPUTABLE MAXIMA DE LA PARCELA SEGUN APLICACIÓN DEL ART. 5.57 DEL PGO DE AVILES
P1+S1	66.99 m ² +(Sop=9.83 m ²)	3/sop+1	3.1467 m ² / m ²	210.80 m ²
P2+S2	74.95 m ² +(Sop=11.00 m ²)	3/sop+1	2.813 m ² / m ²	235.85 m ²
P3	68.84 m ²	2	2.000 m ² /m ²	137.68 m ²
P4	393.01 m ²	3	3.1420 m ² / m ²	1234.83 m ²
P5	469.34 m ²	4	4.4417 m ² / m ²	2084.66 m ²
P6	404.99 m ²	PAS(2)+3/5	3.9339 m ² / m ²	1593.17 m ²
TOTAL	1478.11 m ²	–	–	5496.993
SUELO PÚBLICO				
PARCELAS	SUPERFICIE	Cant. plant.	APROVECHAMIENTO EN SUPERFICIE PARCELA NETA	SUP. EDIFICABLE COMPUTABLE MAXIMA DE LA PARCELA SEGUN APLICACIÓN DEL ART. 5.57 DEL PGO DE AVILES
EQ1	58.58 m ²	2		117.16 m ²
EQ2	159.77 m ²	4		639.08 m ²
EL1	378.13 m ²	–		–
EL2	2233.88 m ²	–		–
TOTAL	2830.36 m ²	TOTAL	–	756.24 m ²
Aprovechamiento medio:				1.276 m ² /m ²

CUADRO RESULTANTE DE ESTUDIO DE DETALLE APE CH3

Las parcelas calificadas de equipamiento aumentan mínimamente de 55,24m² a 58,58 m² y de 159,22 m² a 159,77m², por el reajuste al levantamiento topográfico, y el consiguiente aumento de superficie edificable en base al aumento de parcela, pero no hay ningún cambio de calificación del suelo, edificabilidad, régimen de usos u ordenanzas aplicables.

Los Espacios Libres Públicos en la ficha del PEMRI son 2.606,22 m² y en el Estudio de Detalle aumentan hasta los 2612,01 m².

En la ficha del PEMRI, se unificaban los soportales en una única parcela y las edificación posteriores en otra, y en el Estudio de Detalle se unifica cada parcela posterior con su correspondiente soportal, generando las parcela P1+S1 y P2+S2. En la ficha del PEMRI la superficie de la parcela de las edificaciones posteriores y los soportales es de 169,58 m² y en el Estudio de Detalle la superficie de P1 y P2 es de 162,77 m², derivado de la realidad física y la superficie edificable total de la ficha del PEMRI es de 449,54 m² frente a los 446,65 m², por lo que se genera un aumento de superficie edificable de 2,89 m².

Con respecto a la parcela P3, en la ficha del PEMRI, la superficie de parcela es de 50,98 m² y en el Estudio de Detalle es de 68,84 m². La superficie edificable en la ficha del PEMRI es de 101,96 m² y en el Estudio de Detalle de 137,68 m², por lo que se genera una aumento de superficie edificable de 35,72 m².

Con respecto a la parcela P4, en la ficha del PEMRI, la superficie de parcela es de 398,84 m² y en el Estudio de Detalle es de 393,01 m². La superficie edificable en la ficha del PEMRI es de 1.196,52 m² y en el Estudio de Detalle de 1.234,83 m², por lo que se genera una aumento de superficie edificable de 38,31 m².

Con respecto a la parcela P5, en la ficha del PEMRI, la superficie de parcela es de 455,34 m² y en el

Estudio de Detalle es de 469,34 m2. La superficie edificable en la ficha del PEMRI es de 1.821,28 m2 y en el Estudio de Detalle de 1.967,25 m2, por lo que se genera un aumento de superficie edificable de 145,97 m2.

Con respecto a la parcela P6, en la ficha del PEMRI, la superficie de parcela es de 425,42 m2 y en el Estudio de Detalle es de 404,99m2. La superficie edificable en la ficha del PEMRI es de 1.742,94 m2 y en el Estudio de Detalle de 1.593,17 m2, por lo que se genera una disminución de la superficie edificable de -149,77 m2, derivado de la ampliación que se realiza en el ancho previsto del pasaje.

En la ficha del PEMRI, no se especificaban los vuelos particularmente por parcela, pero en este caso si se han tenido en cuenta en este cuadro de superficie edificable computable máxima los vuelos posible y aun con ello no se alcanza la superficie edificable máxima prevista en el PEMRI, (5.535,24 m2) frente a los 5.496,993 m2 actuales..

Oviedo, marzo de 2023

Por Consultores Asociados.,

Los Arquitectos



Alejandra Alcázar Coto



Pablo Alcázar Coto

ANEXOS

I.- RELACION DE PROPIETARIOS CON DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES DE LAS PARCELAS DEL : AFE. CH-3, AVILES																									
DATOS DE PROPIEDAD							DATOS CATASTRALES			DATOS REGISTRALES		DATOS REALES													
MNZ.	DIRECCION	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	REF. INMUEBLE	SUP. CONSTRUIDA	% PROPIEDAD	SUPERFICIE PARCELA CATASTRAL (m2)	% PARTICIPACION	CORRESPONDENCIA	SUPERFICIE REGISTRAL (m2)	% PARTICIPACION	SUPERFICIE (M2)	SUPERFICIE REAL (m2)	% PARTICIPACION											
4 1 7 0 5	LA MURALLA 48 (PARCELA 08)	4170508TP624750001FY	SERRANO PEREZ MARCELINO (112086467)	4170508TP624750001FY	32	50%	129	100,00%	0,14%	T 1873 L188 F158 F15575 33021001244048	SERRANO PEREZ MARCELINO 25% SERRANO PEREZ ONOFRE 25% SERRANO PEREZ ENRIQUE 25% SERRANO PEREZ MI LUISA 25%	110	129,13	100,00%											
			MENENDEZ HELIAS ANGELES RICALDI (11814899)			50%			0,14%																
			SERRANO PEREZ MARCELINO (112086467)			50%			0,10%																
			MENENDEZ HELIAS ANGELES RICALDI (11814899)			50%			0,10%																
			SERRANO PEREZ MARCELINO (112086467)			50%			0,16%																
			MENENDEZ HELIAS ANGELES RICALDI (11814899)			50%			0,16%																
			SERRANO PEREZ MARCELINO (112086467)			50%			0,54%																
			MENENDEZ HELIAS ANGELES RICALDI (11814899)			50%			0,54%																
			SERRANO PEREZ ENRIQUE (11880032)			50%			0,54%																
			ALVAREZ VALDES MARITA MARIL (118818439)			50%			0,54%																
			SERRANO PEREZ MARCELINO (112086467)			50%			1,01%																
			MENENDEZ HELIAS ANGELES RICALDI (11814899)			50%			1,01%																
			LA MURALLA 46 (PARCELA 07)			4170507TP624750001TY			SERRANO PEREZ MARCELINO (112086467)						4170507TP624750001TY	94	50%	88	100,00%	1,01%	T 1878 L188 F158 F15572 33021001244048	SERRANO PEREZ MARCELINO 100%	70	89,27	100,00%
			LA MURALLA 44 (PARCELA 06)			4170506TP624750001LY			RESIDENCIAL PALACIO DE LOS ALAS S/ (874154889)						4170506TP624750001LY	103	100%	106	100,00%	2,43%	T1761 L358 F187 F161 33021001244048	RESIDENCIAL PALACIO DE LOS ALAS S/ (874154889)	110	104,45	100,00%
LA MURALLA 42 (PARCELA 05)	4170505TP624750001PY	RESIDENCIAL PALACIO DE LOS ALAS S/ (874154889)	4170505TP624750001PY	52	100%	55	100,00%	1,26%	T251 L48 F13 F18 888 33021001244048	RESIDENCIAL PALACIO DE LOS ALAS S/ (874154889)	60	55,09	100,00%												
LA MURALLA 40 (PARCELA 04)	4170504TP624750001QY	FERNANDEZ BLANCO ROBERTO (11371076)	4170504TP624750001QY	165	16,67%	58	100,00%	0,22%	T2669 L368 F208 PARQUE CIRU 33021001244048	SELA FDEZ LORETO 1/6															
		FERNANDEZ BLANCO RICARDO (113818734)			16,67%					0,22%	SELA FDEZ DIEGO 1/6														
		FERNANDEZ ROSAS MARICELA (113818987)			16,67%					0,22%	SELA FDEZ JOSE 1/6														
		SELA FERNANDEZ JOSE (114453038)			16,67%					0,22%	FDEZ. FDEZ. MI ROSARIO 1/6														
		SELA FERNANDEZ LORETO (114453038)			16,67%					0,22%	FDEZ. FROCK. MANUEL VENACIO 1/6														
		SELA FERNANDEZ DIEGO (114453038)			16,67%					0,22%	FDEZ. FDEZ ROBERTO 1/6														
4 2 6 9 4	LAS ALAS 32 (PARCELA 5)	4269405TP624750001ZY	GARCIA GARCIA MARIA LUZ (114478334)	4269405TP624750001ZY	238	100%	133	100,00%	3,04%	T1288 L188 F238 F2488 33021001244048	GARCIA GARCIA MARIA LUZ (114478334)	100,34	139,11	100,00%											
	LAS ALAS 30 (PARCELA 04)	4269404TP624750001LY	RESIDENCIAL PALACIO DE LOS ALAS S/ (874154889)	4269404TP624750001LY	244	100%	276	100,00%	6,32%	T1218 L188 F14 F 23880 33021001244048	RESIDENCIAL PALACIO DE LOS ALAS S/ (874154889)	287	279,61	100,00%											
	EL MUELLE 8 (PARCELA 10)	4269410TP624750001ER	PRINCIPADO DE ASTURIAS (33880000)	4269410TP624750001ER	4471	100%	2130	81,57%	39,36%	T2481 L48 F 207 F18208 33021001244048	PRINCIPADO DE ASTURIAS (33880000)		1679,99	100,00%											
	LAS ALAS 22 (PARCELA 20)	4269420TP624750001BR	AYUNTAMIENTO DE AVILES (33880000)	4269420TP624750001BR	57	100%	49	100,00%	1,12%				56,48	100,00%											
	LAS ALAS 20 (PARCELA 18)	4269418TP624750001GR	AYUNTAMIENTO DE AVILES (33880000)	4269418TP624750001GR	245	100%	107	100,00%	2,45%				115,37	100,00%											
	LAS ALAS 16 Y 18 (PARCELA 16)	4269416TP624750001YR	ASOCIACION AVILESINA DE LA CARIDAD (33880000)	4269416TP624750001YR	452	100%	1338	100,00%	30,62%	T1198 L188 F248 F1814 33021001244048	ASOCIACION AVILESINA DE LA CARIDAD	1786,06	1317,15	100,00%											
	JOVELLANOS 5 Y 7 (PARCELA 16)	4269416TP624750001YR	REHABILITACIONES URBANAS AVILES SA (A33481797)	4269416TP624750001YR	1574	100%	309	100,00%	7,07%	T 3484 L 488 F218 F12180 33021001244048	REHABILITACIONES URBANAS AVILES SA (A33481797)	309	302,66	100,00%											
TOTAL							4369,19	-	100,00%	0	-	4329,3	-												

ANEXO -A

ANEXO B

Justificación del cumplimiento del acuerdo de la Comisión Permanente del Consejo del Patrimonio Cultural de Asturias de fecha 26 de enero de 2023, en relación con el expediente CPCA 1868/21, referido a “Consejería de Administración Autonómica. IA-PP-0358-2021- Consulta estudio de detalle del área de planeamiento específico APE.CH.3 Los Alas, Avilés”, en el que se informa favorablemente el “Estudio de Detalle del APE CH3”, de fecha mayo de 2022, condicionado al cumplimiento de una serie de condiciones.

Por todo ello y en razón del análisis del Acuerdo de la sesión celebrada con fecha 26 de enero de 2023, en relación con el expediente CPCA 1868/21, referido al “Estudio de Detalle del APE CH3”, se ha de señalar lo siguiente, una vez se van analizando cada uno de los puntos del mismo.

La Permanente emite informe favorable al “Estudio de Detalle del APE CH3”, condicionado al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1- Se deberán tener en cuenta los Acuerdos de la Comisión Permanente del CPCA, en informes al Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico (PEMRICH), relativos a la APE CH-3; así como las determinaciones vinculantes, objetivos y demás aspectos de la APE CH-3: LOS ALASMURALLA, contenidos en la normativa del Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico (PEMRICH).

A este respecto se ha de indicar que el PEMRICH fue informado en tres ocasiones por la Consejería de Cultura, en permanentes de fecha 29/09/2016, 16/03/2017 y 26/03/2019, habiendo la Consejería y sus técnicos participado activamente de la redacción del citado PEMRICH, y habiendo sido tenidos en cuenta estos acuerdos en la redacción del presente Estudio de Detalle.

2- Presentación de un Estudio Histórico y Arqueológico completo del ámbito, necesario para la tramitación del ED: Habiéndose señalado para la APE la necesidad de documentar mediante un estudio histórico arquitectónico las edificaciones que desaparecerán, este documento deberá incluirse como parte del estudio de detalle, por lo que deberá incorporarse dicho documento completo (memoria, planos, fotografía, documentación histórica, etc.). En concreto deberán estudiarse todas las edificaciones que se pretende eliminar entorno a la cerca, en origen al servicio de actividades relacionadas con el puerto o la pesca, con el fin de que se justifique la carencia de valor propio y se documente su realidad antes de su definitiva desaparición.

Debemos recordar que ya se redactó y tramitó el Proyecto de Estudio Histórico Arqueológico y se realizó excavación arqueológica del tramo nororiental de la muralla de Avilés, autorizando la permanente de la Consejería en acuerdo de 9 de julio de 2020 la intervención arqueológica y remitiéndose el Proyecto completo con fecha 8 de octubre de 2020 obrando el mismo en la Consejería. Tal y como solicitaban los acuerdos de la Permanente estos trabajos y este Estudio fueron previos a la redacción del Estudio de Detalle que nos ocupa.

En todo caso con este ED se adjunta copia del mismo.

No obstante, respecto a las edificaciones que desaparecerán se reitera que no cuentan con ningún interés especial desde el punto de vista arquitectónico, ni tan siquiera histórico. No obstante se aportará documentación fotográfica de los mismos para documentarlos

Esas edificaciones a las que se hace referencia en el Estudio Histórico Arqueológico redactado y que desaparecerán, ni siquiera están catalogadas y a mayor abundamiento no tienen ningún interés arquitectónico ni testimonial.

3- Se deberá reflejar correctamente la protección parcial (y/o ambiental) de los inmuebles en c/ los Alas, incluyendo su volumetría en el caso de parcial, con la supresión en todo caso de elementos disconformes.

Se ha indicado en el ED los elementos catalogados con su Protección actual del Catalogo modificado en 2018: Se añade aclaración de los mismos.

- Alas 30: Ambiental: - edificio demolido. - actualmente solar. -El nuevo edificio se adaptara de acuerdo a las determinaciones establecidas en la APE.CH-3 . -Se continuará la alineación de la planta baja y de la traza de la calle del conjunto de los dos edificios con soportales rehundidos ubicados al norte. Se reconstruirá el soportal y la porción del edificio original sobre el mismo.
- Alas 32: Parcial: - Edificio actualmente en desuso. El edificio actual, se adaptará mediante la reforma de las determinaciones establecidas en la APE.CH-3. Debe eliminarse el recrecido sobre el soportal y así se

plantea en este ED -Posibilidad de ampliación en altura, adaptando la altura a las condiciones mínimas de seguridad y funcionalidad. -Autorización excepcional de ampliación en altura de conformidad con APE.CH-3 e informe de Patrimonio.

Asimismo se incorporan secciones en los planos que definen el volumen de la edificación posible tanto en el edificio existente de Alas,32 , reflejándose la desaparición del recrecido y la disposición de una única planta hacia la calle de los Alas sobre el soportal y la posibilidad de una segunda planta dispuesta retrasada a la alineación de la calle posterior al soportal y de manera similar se refleja en el esquema que se acompaña para el de Los Alas 30 con idéntica resolución de soportal , plantas y disposición de cubierta. También se adjunta a continuación una imagen de la situación que se plantea a nivel de ordenación para estos edificios .



4- Si bien la propuesta edificatoria que se plantea es orientativa y no vinculante, el ED también regula aspectos normativos, por lo que se realizan las siguientes indicaciones y/o prescripciones, debiendo revisarse y justificarse el cumplimiento de los aspectos normativos y prescripciones que se determinan:

4.1 De acuerdo con el informe de la CPCA, adoptado en su sesión de 19 de setiembre de 2016, en relación al PEMRI-CH: La inclusión en el ámbito de actuación APE.CH-3 de los 2 inmuebles con protección en el CU, n° 30 (ambiental) y 32 (parcial) de la calle de Los Alas, viene condicionado "por la necesidad de reconstruir el inmueble desaparecido, situado en el n° 30 de la calle (ficha 373), y señalar como obras preferentes para la mejora del existente, situado en el n° 32 (ficha 374), la eliminación de intervenciones que la desfiguran (incremento de altura en la planta bajo cubierta), sin renunciar a la posibilidad de edificar en las traseras, o hacer una transición en los espacios libres privados; pasando del edificio de tres alturas propuesto en el extremo norte de la unidad de actuación, a estos de dos alturas escasas, dado que se encuentran semienterrados, mediante la ejecución de una edificación de dos plantas." Permittedose la ampliación, ésta puede configurarse en ocupación en la parcela, no en elevación, tal y como ya se ha informado, por lo que se debería valorar la posibilidad de conservar las dos alturas en ambos inmuebles. En todo caso, estos inmuebles protegidos se deberá contemplar la conservación tipológica y la recuperación de elementos singulares (corredor volado, carpintería a haces exteriores, etc), de acuerdo con la normativa e informes de esta Consejería.

El informe de la permanente de 16/03/2017 indica que la ampliación será tras el soportal. Se modifica esta

condición en texto y planos. Se adopta la solución de disponer hacia las calle de Los Alas los soportales con su rasante actual y sobre estos una única planta, de manera que a partir de la alineación posterior de la edificación sin los soportales se admite una segunda planta que se prolongara hasta la parte posterior hacia la plaza posterior, según se refleja en las sección correspondientes de este ED

4.2 Se considera excesiva la altura planteada en los inmuebles de nueva construcción o elevaciones, así como la diferenciación y altura de la planta baja respecto de las superiores, debiendo buscar una solución de continuidad con el tejido existente, sin potenciar esta planta respecto de las superiores. La altura libre habrá de minorarse en lo posible, conforme a las permitidas por el planeamiento general para las distintas plantas.

Se aceptan las observaciones y se baja la altura libre de la planta baja en los edificios colindantes a la esquina Jovellanos Alas, hasta 4 metros, de manera que se reduzca el volumen edificado.

También se baja a la altura interior de la PB de la Calle Los Alas en los edificios colindantes a Alas 30-32 hasta 3,50 metros, de manera que los locales pueden tener altura libre interior de 3 metros después de falsos techos adaptada al PGO, pero reduciéndolos al mínimo. Se aplica a toda la calle Los Alas en este ED

Así mismo se baja la altura libre de todas las plantas superiores a la baja a 2,80m.

También se rebaja la altura de la planta baja en el edificio de la c/ Jovellanos rebajando la altura de la planta baja a 4,5 m., evitando así que las nuevas medianeras emerjan sobre los edificios preexistentes de manera sustancial.

4.3 En el tramo final de la calle Los Alas se reducirá la altura de la planta baja de los inmuebles en continuidad con los nº 30 y 32, que se considera excesiva y sin continuidad con la escala de los soportales, reduciéndose de este modo la altura global del inmueble.

Se acepta la observación y se baja a la altura interior de la PB de la Calle Los Alas en los edificios colindantes a Alas 30-32 hasta 3,50 metros, de manera que los locales pueden tener altura libre interior de 3 metros después de falsos techos adaptada al PGO, pero reduciéndolos al mínimo.

4.4 Mediante Acuerdo de la Comisión Permanente del CPCA del 16/03/2017 se consideró interesante valorar las propuestas efectuadas en el periodo de alegaciones. El acceso desde la calle de las Alas debería ubicarse junto al edificio de El Moclín, permitiendo un espacio libre interior de la manzana recorrible en su integridad, visuales de la muralla, y una mejor solución al cambio de nivel entre el suelo porticado y el nivel de la calle, junto con la diferenciación con la nueva trama, que no se resuelve adecuadamente.

- Interesante no es obligatoria, así se concluyó en el acuerdo de permanente de 2019 y en estas condiciones se ha aprobado en el PEMRI-CH
- Además, el ED valora para esta ordenación tres consideraciones:
 - a. los recorridos de acceso al equipamiento del Principado,
 - b. no dejar el fondo de los edificios del 30 y 32 como un espacio residual
 - c. y la más importante, crear una plaza pública al fondo en la que puedan llevarse a cabo actividades al aire libre, con espacio suficiente, sin ser un tránsito.
- Tal y como indicó la Comisión Permanente se valoraron otras propuestas a la hora de redactar el presente ED, las cuales, si bien a pesar de como se indica ser interesantes sin entrar en detalles. Una vez revisada la ordenación generarían distorsiones de uso del espacio público creado, definiéndose finalmente los emplazamientos como en el PE.

4.5 Se limitará la ocupación bajo rasante por un ámbito de respeto de los restos arqueológicos entorno a la muralla y se procurará la Integración de posibles restos medievales (vestigios de estructuras arqueológicas de edificaciones arrasadas de época medieval), y posibles estructuras arqueológicas vinculadas a la actividad portuaria de época bajomedieval y moderna. La urbanización del espacio interior quedará condicionada por los restos de la cerca, el entorno reconocido y su valor patrimonial.

Ya existe y se fija un límite de respeto de restos arqueológicos, al delimitar la envolvente máxima del garaje, respetando una distancia de seguridad respecto de lo que viene definido por los resultados derivados de las catas y estudio arqueológico realizado

El resto según se vayan viendo en las excavaciones y proyecto de urbanización habrá de limitarse, como

se indica en el informe de permanente de 16/03/2017, ya se dice que la urbanización estará condicionada.

4.6 De acuerdo con las determinaciones de la APE CH-03, las características del Espacio Libre creado en el interior de la manzana permitirán la iluminación natural que se dará, al menos, a la primera planta del aparcamiento. En superficie se ha ideado como una superficie Vegetal más que como una superficie Pétreo, que se entiende como más propia de otros Espacios del Casco Histórico.

Es un espacio libre público no una zona verde como define el PEMRICH, en el proyecto de urbanización se podrá prever algún acabado con césped, pero no podrá ser zona verde al existir aparcamiento. Además, no se trata de una huerta sino de una nueva plaza, así se prevé en el PEMRICH, dice el acuerdo de 2019 "Puesta en valor de los espacios urbanos públicos, creación de espacio público interior" no se puede asemejar a una huerta.

Por otra parte estas traseras de la muralla en esta zona nunca fueron huertas de viviendas, sino huertas, alfolies y mataderos sin vinculación a viviendas como tales huertos, por eso se trata de grandes parcelas no de la parcelación tradicional de las calles Rivero o Galiana, extramuros sí vinculadas a las viviendas. En definitiva se trata de plantear un espacio público en interior de manzana y no de adecuarlas traseras de viviendas, tal y como señala en diversos apartados claramente el PEMRICH.

4.7 El planteamiento de plaza propuesto hace que se pierda el carácter ajardinado de este espacio interior, prescrito en la propia normativa, al tratarse de la configuración original de estos espacios vinculados a las viviendas. La cubierta de este espacio que se constituye como el soporte del espacio libre dotacional interior a esta manzana, tendrá vocación vegetal, y no pétreo.

No ha de ser espacio interior vinculado a vivienda, sino una nueva plaza pública, como se ha indicado y dice el Acuerdo de aprobación definitiva del PEMRICH.

Se trata con pavimento el espacio público que se genera a nivel de las calles y se deja como zona vegetal a un nivel bastante más bajo coincidente con el arranque del lienzo de la muralla y la zona próxima al trasdós de la muralla, de acuerdo con las cotas y resultados del estudio histórico arqueológico y las catas realizadas, pero el resto es una nueva plaza urbana para conectar los espacios no unas huertas.

4.8 Se deberán detallar las pasarelas sobre el nivel de arranque de la muralla, conexiones y accesos con escalera a la zona de muralla planteados, para su correcta valoración, incluida su relación con las zonas de la muralla.

Aunque se incluyen unos esquemas de conexiones fundamentalmente para enlazar con el edificio del Principado, y para ello se parte de la cota de arranque de muralla de acuerdo con las catas realizadas en esa zona por el Estudio Arqueológico. No obstante se incluirá consideraciones de este tipo en las condiciones del Proyecto de urbanización, pero la intervención en la zona del adarve está fuera del ámbito de actuación, se trata de edificaciones privadas que tienen la muralla incorporada. Es más propio de una actuación de intervención para recuperación de la propia muralla que quizá en el futuro puedan plantearse una vez que se recupere la visual de la muralla llevar a cabo nuevas actuaciones para su rehabilitación integral.

En la zona de Muralla 40-48, sí se tratará la muralla en su integridad, siendo la Mancomunidad Turística de la comarca adjudicataria de una subvención para la rehabilitación de este paño de Muralla.

5- Otros aspectos quedarán para su estudio en el proyecto de urbanización:

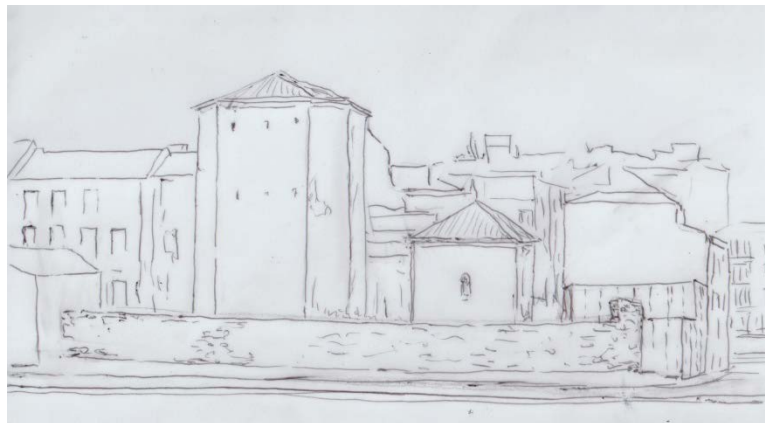
5.1 Se definirá el tratamiento de las medianeras que no se vean afectadas por la construcción de nuevos edificios, con el fin de darles un aspecto de fachada exterior en el frente del espacio público de nueva creación.

El tratamiento de las medianeras fuera y dentro del ámbito ya se define en el art. 5.99 del PGO, aspecto exterior de las construcciones "1. La ejecución de obras de reforma que afecten de manera general al exterior de un edificio llevará aparejada la obligación de decorar con iguales criterios todas sus fachadas, aun cuando tengan el carácter de medianeras. Este tratamiento deberá extenderse a los muros medianeros de edificios ajenos que abran sobre la parcela propia, si el planeamiento establece adosamiento obligatorio." En este sentido además los edificios fuera del ámbito del ED no pueden obligarse con el mismo.

No obstante lo anterior el Ayuntamiento cuenta con otras herramientas como las subvenciones de rehabilitación de fachadas y las actuaciones de intervención en medianeras en el municipio, de las cuales estas fachadas traseras, una vez den a espacio público podrán beneficiarse y será las primeras en las que se intervendrá, señalando en su caso la definición concreta de cada una de ellas.

5.2 Respecto al Ámbito 1- frente de la c/ La Muralla, se deberán reflejar en planos las alineaciones, rasantes, y ordenación pormenorizada de los volúmenes.

Se rectifican planos con el fin de aclarar alineaciones y volúmenes del Equipamiento. Se modifica el plano de ocupación del Equipamiento previsto en el nº 40 de la c/ La Muralla , de manera que se mantiene la ocupación actual en planta baja a nivel de dicha calle pero en la planta primera se reduce el volumen posible a un ancho de 3 m desde la medianera y con elevación asimismo de 3 m sobre la rasante de la Capilla de Los Alas , tal y como se refleja en el esquema que se acompaña en el dibujo .



Situación propuesta en ED



Visión del estado actual

5.3 De acuerdo con la normativa, la intervención en el tramo del vestigio de la muralla comprendido entre la calle del mismo nombre entre los números 40 al 48, deberá partir del resultado y conclusiones del estudio arqueológico que establecerá el grado interés y de preservación de los vestigios que afloren, así como el área de afección de los mismos para la comprensión de la misma: (cimentaciones y/o modificaciones reparaciones, etc.) Partiendo de estos elementos habrá que hacer un análisis crítico de las posibilidades arquitectónicas de intervención, que se apoyará, lógicamente, en la restauración de los vestigios y su integración en una solución arquitectónica que abarque la puesta en escena urbana del elemento y su entorno.

Se está de acuerdo con esto si bien son actuaciones a tener en cuenta en el Proyecto de urbanización no en el ED que es un instrumento de Planeamiento que ordena volúmenes.

6- Deberán tenerse en cuenta las conclusiones, documentación, previsión potencial arqueológico tramos y solares, valoración histórica científica, valoración patrimonial y definición de criterios patrimoniales de intervención del 'Proyecto de estudio histórico-arqueológico y excavación arqueológica del tramo nororiental de la muralla de Avilés' y memoria de intervención arqueológica, redactado por García Álvarez-Busto, A., Suárez Manjón, P. y García Fernández, A.

Ya han sido tenidos en cuenta en la propuesta que se formula del ED..

7- En cuanto a la muralla, se deberán integrar los vestigios de carácter monumental (principalmente en los tramos 1 y 2, y en menor medida en el tramo 4), en los cuales se conservan buena parte de los alzados de la muralla (exterior en el tramo 1 e interior en el tramo 2) así como de su propio adarve; y vestigios de carácter arqueológico (tramo 3), donde se conservan estructuras del recinto a nivel de cimentaciones y de hiladas inferiores del paramento exterior. Se definirán los mecanismos y criterios de integración.

Consideramos que no se trata de definiciones de un Estudio de Detalle, como mucho pueden plantearse como recomendaciones a tener en cuenta para el Proyecto de urbanización.

8- Además, y de acuerdo con el Estudio arqueológico, se establece la necesidad de efectuar un seguimiento arqueológico de todas las actuaciones bajo rasante en fase de obra.

Es una condición que consideramos que dado que ya se impone desde el mismo documento del Estudio Arqueológico, no precisa ser reiterada por el ED, pero que evidentemente lo asume.

9- En la redacción del ED y el desarrollo posterior de proyectos se tendrán en cuenta las medidas establecidas en el DAE. El proyecto que describa las demoliciones deberá detallar todas las actuaciones incluidas, teniendo que ser aprobado por la Consejería de Cultura, Política Llingüística y Turismo del Principado de Asturias; y deberá incluir un seguimiento arqueológico. Cualquier trabajo que se realice bajo la rasante deberá ser precedido del correspondiente estudio y excavación arqueológica. El resultado de estas excavaciones arqueológicas condicionará todas las actuaciones que se desarrolle bajo la rasante, incluido el aparcamiento propuesto. Para la realización de estos trabajos relacionados con la rasante, será necesario, también, liberar los terrenos desde el punto de vista arqueológico.

De nuevo es una condición que no precisa ser reiterada por el ED.

10- Por ello se recomienda la realización de estudios y catas previos a la aprobación definitiva del ED para determinar, en todo caso, la correcta ocupación del área de excavación de sótanos, e incluir las conclusiones de los mismos, dado que se trata en parte de solares sin edificar, y sin alteraciones o movimientos de tierra modernos.

Se entiende que no ha de ser previo a la Aprobación definitiva del ED sino a la Aprobación inicial del Proyecto de Urbanización, momento en el que los propietarios del ámbito unidos en Cooperación puedan actuar en las parcelas de resultado, ahora mismo el Ayuntamiento no es titular de todos los solares.

11- Los proyectos que se desarrollen, incluidos Proyectos de urbanización y Edificación deberán contar con informe previo vinculante de esta Consejería.

De conformidad con la legislación de Patrimonio Cultural los Proyectos de Urbanización si que precisarán informe previo de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, pero no para las Edificaciones dado que se encuentran dentro de un área con Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico (PEMRICH).aprobado.

12- Todas las obras e intervenciones que impliquen movimientos de tierra precisan un seguimiento arqueológico, para lo que se requerirá que el promotor presente y ejecute un proyecto arqueológico adecuado, de acuerdo con lo establecido en el art. 63 de la Ley 1/2001 del Patrimonio Cultural de Asturias.

Dado que así está establecido legalmente resulta evidente su cumplimiento. Pero nada afecta al documento del ED

13- *Por otra parte, en cuanto a los aspectos de arqueología, se recuerda la necesidad de llevar a cabo la propuesta de actuaciones contenidas en la Memoria del Estudio histórico-arqueológico y excavación arqueológica del tramo nororiental de la Muralla de Avilés, suscrito por Alejandro García Álvarez-Busto, Patricia Suárez Manjón y Alicia García Fernández de septiembre de 2020. Dichas actuaciones se concretan en la ejecución de diferentes sondeos, trincheras y excavaciones en área abierta, que se concretan en dicho documento. Para facilitar la coordinación con los trabajos objeto del estudio de detalle, se deberán plantear en fases, con suficiente holgura temporal y de forma previa a los trabajos de construcción. También debe tenerse en cuenta la posibilidad de que el resultado de las investigaciones pueda suponer la necesidad de modificar o actualizar las actuaciones urbanísticas objeto del estudio de detalle.*

Asimismo, las obras deberán ser objeto de seguimiento arqueológico. Los diferentes trabajos arqueológicos deberán ser objeto de un proyecto suscrito por arqueólogos, conforme a lo previsto en el artículo 84 y siguientes del Reglamento de la Ley 1/2001, de Patrimonio Cultural. No podrán iniciar los trabajos de construcción, antes de la autorización de los proyectos arqueológicos correspondientes por parte de esta Consejería”.

Se considera que no cabe sino cumplir con lo que legalmente está establecido tal y como se señala pero que en nada incide en el documento del ED a trámite.

Oviedo, marzo de 2023

Por Consultores Asociados.,

Los Arquitectos



Alejandra Alcázar Coto



Pablo Alcázar Coto