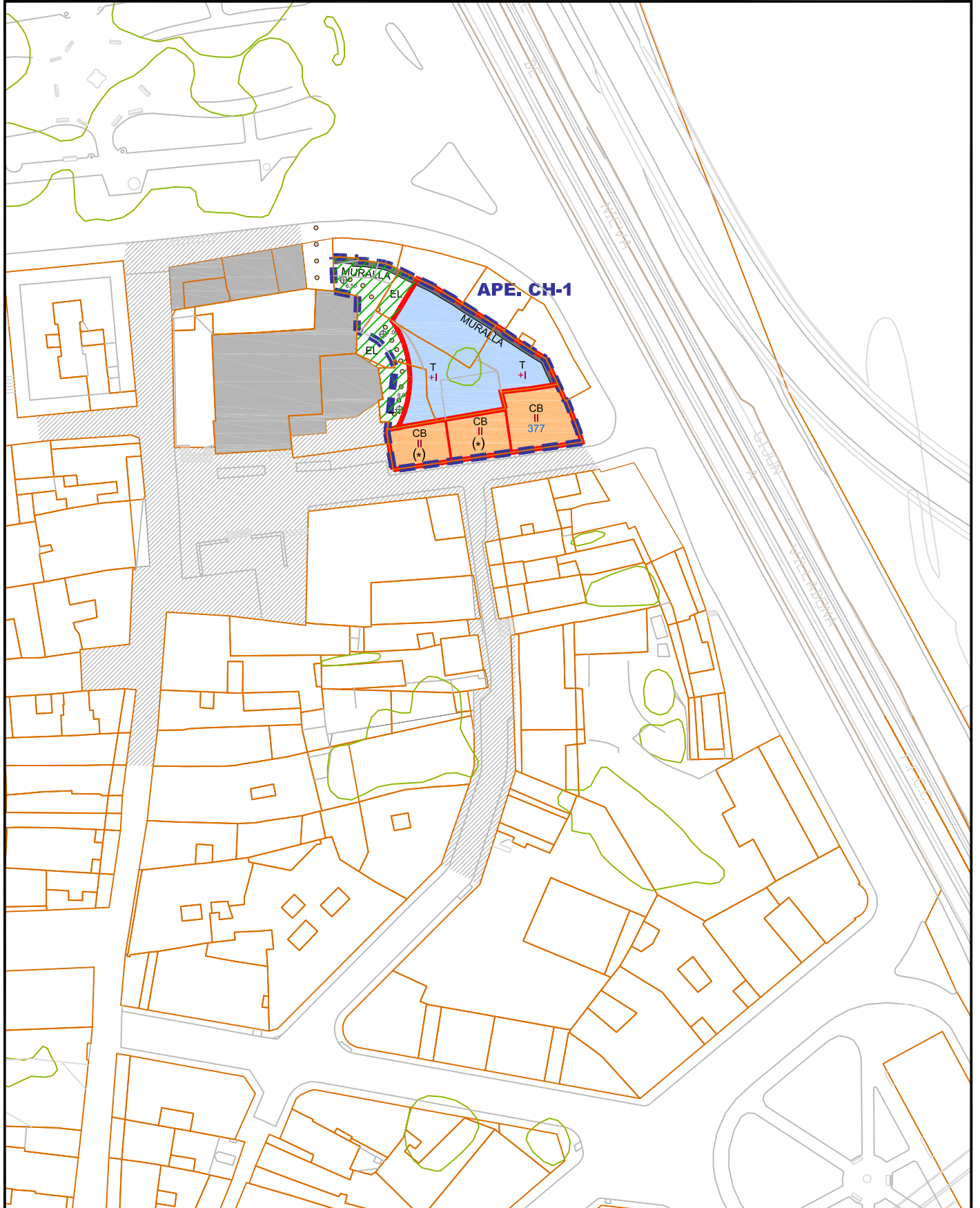


PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILES

CLAVE	APE. CH-1
TIPO DE ÁMBITO	ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
NOMBRE	LA MURALLA



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

CLAVE:	APE CH-1
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	La MURALLA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A OBJETIVOS DEL APE CH-01 - LA MURALLA:

1. Obtener y Reordenar el Espacio Libre Público necesario para Recuperar el Valor Histórico y Simbólico de la MURALLA del Avilés Medieval en el Espacio Urbano de lo que es la actual Ciudad de AVILÉS, por medio de un tránsito de saneamiento y visita.
2. Recuperar el Valor Urbano y Simbólico de la calle ALFOLÍES restituyéndole el significado que tuvo como Vía de acceso/salida de la Ciudad Medieval de AVILÉS hacia el cercano Concejo de Gozón.
3. Reordenar los Espacios Libres Públicos y las Edificaciones que actualmente ocupan el Área delimitada por la APE CH-1. La Reordenación estaría dirigida fundamentalmente al Ámbito interior de lo que es la APE CH-1 y de lo que fue, en su día, el Recinto Amurallado.

B. DESCRIPCIÓN DEL APE CH-01 - LA MURALLA:

La Actuación planificada propone, para hacer viable su Gestión, la interdependencia de efectos entre las APE CH 1 y 3. Pero siempre teniendo en cuenta que esta Gestión deberá ser Programada para que la ejecución de las Intervenciones diseñadas para lograr los Objetivos propuestos, aunque sea por fases, ofrezcan resultados que sean Coherentes e Inteligibles cuando se materialicen desde el punto de vista Urbanístico/Arquitectónico (a pesar de que puedan ser incompletos -durante un tiempo- con relación a lo previsto para el Conjunto de cada una de estas APE).

Los principales Objetivos programados para todas estas Intervenciones son los siguientes:

1. Liberar la iglesia de San Francisco, la zona de su Campo Santo asociada históricamente a la misma, y el Entorno inmediato de la Capilla de Los Alas de las edificaciones que por contacto o proximidad agobiante pudieran suponer un incumplimiento de las exigencias debidas a la pertenencia de esta área al Entorno Protegido de un Bien de Interés Cultural y a un Área de Especial relevancia Monumental, obteniendo un espacio tránsito para el saneamiento y visita en torno al ábside y un espacio de conexión con el parque del Muelle en torno a la capilla Los Alas.
2. Recuperar el Valor Histórico, Cultural, Arquitectónico y Simbólico de la MURALLA, y por añadidura el Valor Urbanístico del Recinto Medieval Amurallado en convivencia con la CIUDAD actual.
3. Reordenar, como consecuencia de los Objetivos propuestos en el punto anterior, los Espacios interiores (Intramuros del Histórico Recinto Medieval) que igualmente deberán intervenir y tenerse en cuenta en la Recuperación de la MURALLA como Elemento Urbano, a partir de ahora relevante.
4. Recuperar el Valor Urbano de la calle ALFOLÍES como Vía (previa al concepto urbano de Calle) que fue de acceso y salida del Avilés Medieval hacia el Concejo de Gozón, mediante la posibilidad de mantener el fondo edificable en el edificio principal y una cuidadosa y

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

CLAVE:	APE CH-1
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	La MURALLA

- contenida elevación de las cubiertas, para alcanzar la altura de primera planta en los edificios situados calle arriba.
5. Diferenciar con la edificabilidad que se propone (máxima de dos plantas sobre rasante) la Parcelación y el Caserío (siempre adaptándolo a la pendiente de la calle) para Recuperar en las Fachadas, de la acera perteneciente al APE CH-1, el carácter de la Vía de Los ALFOLÍES cuando fue uno de los principales accesos a la Villa Medieval de Avilés desde la Ría.
 6. Colaborar en la Reordenación del Espacio interior de la APE CH-1 con la construcción de un nuevo edificio con una planta con la intención esencial de articular coherentemente entre sí:
 - El Espacio Libre Público, de tránsito, que rodea el Ábside de la iglesia de San Francisco y la Capilla de los Alas
 - La presencia y manifestación de la MURALLA, hacia el interior de la APE CH-1, para que pueda mostrar, cuando sea recuperada, sus valores Históricos, Culturales, Arquitectónicos y Urbanísticos, incluso cuando pudiera formar parte de las nuevas Edificaciones.
 7. Tener en cuenta lo que supondrá la Rehabilitación, Regeneración y Renovación del Edificio existente, fuera de sus límites (de los de la APE CH-1) pero colindante con ella, cuando se convierta en un Equipamiento/Dotación (gestionado con la APE CH-3) con la misión, entre otras, de facilitar el Tránsito Peatonal desde la calle La Muralla al Espacio Libre Publico que se crea en el interior de la APE CH-1, y todo ello con una Propuesta Arquitectónica que tenga muy presente la proximidad latente de la Capilla de Los Alas.
 8. Proponer la materialización de un Conjunto Arquitectónico (cuyos principales parámetros Urbanísticos se definen en este documento - APE CH-1) que deberá ser el resultado de coordinar los efectos establecidos por el PGO, el PLAN ESPECIAL de PROTECCIÓN del CASCO HISTÓRICO, el CATÁLOGO URBANÍSTICO y el PLAN ESPECIAL de MEJORA y REFORMA INTERIOR del CASCO HISTÓRICO, y además contar con la aprobación del Estudio de Detalle, Estudio Histórico y Arqueológico, por parte del Servicio de Patrimonio de la Consejería de Cultura por su pertenencia al Entorno de un B.I.C.
 9. Extremar al máximo el Control y Vigilancia de las Excavaciones Arqueológicas, valorando los hallazgos realizados, para que sean ineludiblemente tenidos en cuenta en la materialización constructiva de todas estas Actuaciones Arquitectónicas, incluidos los proyectos arqueológicos de lectura de paramentos de los edificios.

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*

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

CLAVE:	APE CH-1
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	La MURALLA

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, 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 622,90m².

El mínimo legal sería una cesión de 124,58m² suelo para ELP ampliándose la cesión, en este caso para liberar el ábside de la Capilla de los Alas, hasta los 222,45m² suelo para Espacio Libre.

D. DETERMINACIONES VINCULANTES

Mantenimiento del volumen original del edificio de "La Parra" (nº 9 de la calle) en su cuerpo principal calle abajo.

Posibilidad de recrecido en una planta de las Edificaciones (nº 5 y 7 de la calle) que ocupan el Parcelario Tradicional hacia la calle ALFOLÍES mediante una cuidadosa y contenida elevación de las cubiertas, para alcanzar la altura de primera planta en los edificios situados calle arriba.

En los edificios nº 5 y 7 se limita la ampliación en altura a la primera planta, sin aprovechamiento bajocubierta, elevando la cumbre y el alero, pero manteniendo su configuración de cubierta inclinada continua para el conjunto actual que constituyen los tres edificios, nº 5, 7 y 9, tomando como referencia la cota vértice del alero existente en el nº 9 (denominado La Parra)

El Alzado resultante de este recrecido en el edificio que está situado en la parte más alta de la calle ALFOLÍES, con frente a la Plaza Carlos Lobo, mostrará una hastial que compositivamente se resolverá utilizando como referencia el que hoy día ya remata este conjunto edificado hacia la Avda. del Muelle (hacia la antigua Puerta de salida de la Ciudad - Puerta de Gozón).

Se deberá Integrar la traza y la propia MURALLA en el Espacio Libre Público creado en la APE CH-1. Cuando los Restos recuperados de La MURALLA queden asociados a alguna de las Edificaciones que se proponen para el interior del ámbito de la APE CH-1, se cuidará al máximo el Resultado de la Convivencia (Histórica, Cultural, Patrimonial, Arquitectónica, etc...) entre ambas

Las Edificaciones de nueva planta que se proponen para el espacio interior de la APE CH-1 en ningún caso podrán superar la altura de La MURALLA.

El posible uso de la cubierta de estas Edificaciones como Terraza accesible quedará condicionado a la Propuesta Arquitectónica que se realice, derivada del Estudio de Detalle, Estudio Histórico y Arqueológico. Esta propuesta deberá JUSTIFICAR debidamente que es acorde con todo el Planeamiento Urbanístico vigente (PGO + PEPCH + CATALOGO URBANÍSTICO + PEMRICH) y contar además con la autorización expresa del Servicio de Patrimonio de la Consejería de Cultura (por la trascendencia en sí de la nueva construcción sobre La MURALLA y por estar incluida en el Entorno Protegido de un B.I.C.)

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

CLAVE:	APE CH-1
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	La MURALLA

EDIFICIOS A CONSERVAR:

Se propone, en la Modificación de Catálogo que se tramita en expediente paralelo al presente, en el Edificio incluido en el Catálogo Urbanístico en la Ficha número **377** y dotado de Protección PARCIAL, se mantiene la protección permitiendo la ampliación en altura de los números 5 y 7 de la calle acorde con lo reflejado en la ficha y con las Intervenciones aquí propuestas.

Se adecuan Arquitectónicamente las Construcciones que tienen fachada a la calle Los Alfolíes. La actuación pretende recuperar la ocupación que hizo el Caserío Tradicional y la importancia de la imagen de la calle de Los Alfolíes como vía de entrada al Recinto del Avilés Medieval. Se posibilita la ampliación de la Edificación en el interior de la Parcela, pero siempre con una Solución Arquitectónica que controle su impacto en el Espacio Libre Público que se va a crear en el Entorno de la iglesia de San Francisco y Capilla de Los Alas. La intervención respetará igualmente la intención programada por la APE CH-1 para Recuperar La Muralla y el Recinto Amurallado Interior.

Se mantiene la envolvente del edificio ubicado en el número 9 de la calle, con el fin de no competir con el paño de muralla que pueda aparecer, reflejando un escalonamiento de las cubiertas hasta alcanzar la altura de primera planta en los edificios situados calle arriba.

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

CLAVE: APE CH-1
TIPO DE ÁMBITO: Área de Planeamiento Específico
NOMBRE: La MURALLA

PARÁMETROS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO, CATEGORÍA NO CONSOLIDADO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO **1.101,06 m²**
- EDIFICABILIDAD BRUTA PROPUESTA **1,12 m²/m²**
- USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL-TERCIARIO

GESTIÓN:

- SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SU CASO, ESTUDIO DE DETALLE, PARA REORDENAR VOLÚMENES
- 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. (VER JUSTIFICACIÓN EN MEMORIA DE GESTIÓN)

ORDENACIÓN DETALLADA RESULTANTE:

APE CH-1 LA MURALLA

Código	Calificación	Superficie	Alturas
EL	EL Público	222,45	
Total SUELO PÚBLICO:		222,45	

Código	Calificación	Superficie	Alturas	Edificabilidad
CB	Cerrada Baja (preexistencias a mantener)	152,90	2	305,80
CB	Cerrada Baja (preexistencias a ampliar)	198,50	2	394,56
P1	Patio 1	529,65	1	529,65 (*)
Total SUELO PRIVADO:		878,61		1.230,01

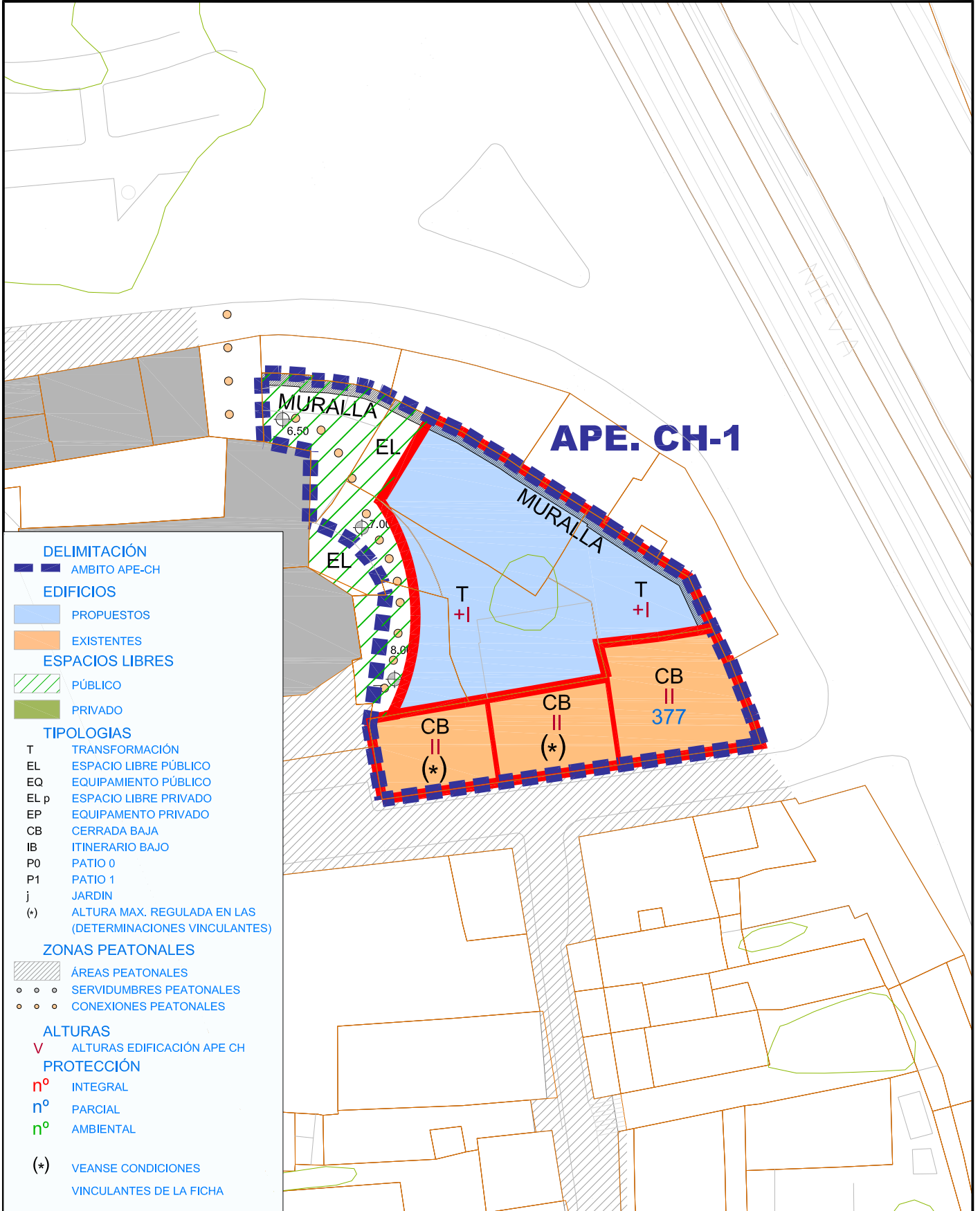
(*), no podrá exceder la altura edificada sobre la muralla.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

$$Am = \frac{1.230,01 \text{ m}^2 \text{ Const}}{1.101,06 \text{ m}^2 \text{ Suelo}} = 1,12 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

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

CLAVE	APE. CH-1
TIPO DE ÁMBITO	ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
NOMBRE	LA MURALLA



- DELIMITACIÓN**
- ÁMBITO APE-CH
- EDIFICIOS**
- PROPUESTOS
 - EXISTENTES
- ESPACIOS LIBRES**
- ▨ PÚBLICO
 - ▨ PRIVADO
- TIPOLOGÍAS**
- T TRANSFORMACIÓN
 - EL ESPACIO LIBRE PÚBLICO
 - EQ EQUIPAMIENTO PÚBLICO
 - EL p ESPACIO LIBRE PRIVADO
 - EP EQUIPAMIENTO PRIVADO
 - CB CERRADA BAJA
 - IB ITINERARIO BAJO
 - P0 PATIO 0
 - P1 PATIO 1
 - j JARDIN
 - (*) ALTURA MAX. REGULADA EN LAS (DETERMINACIONES VINCULANTES)
- ZONAS PEATONALES**
- ▨ ÁREAS PEATONALES
 - ○ ○ SERVIDUMBRES PEATONALES
 - ○ ○ CONEXIONES PEATONALES
- ALTURAS**
- V ALTURAS EDIFICACIÓN APE CH
- PROTECCIÓN**
- nº INTEGRAL
 - nº PARCIAL
 - nº AMBIENTAL
- (*) VEANSE CONDICIONES VINCULANTES DE LA FICHA