

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

CLAVE

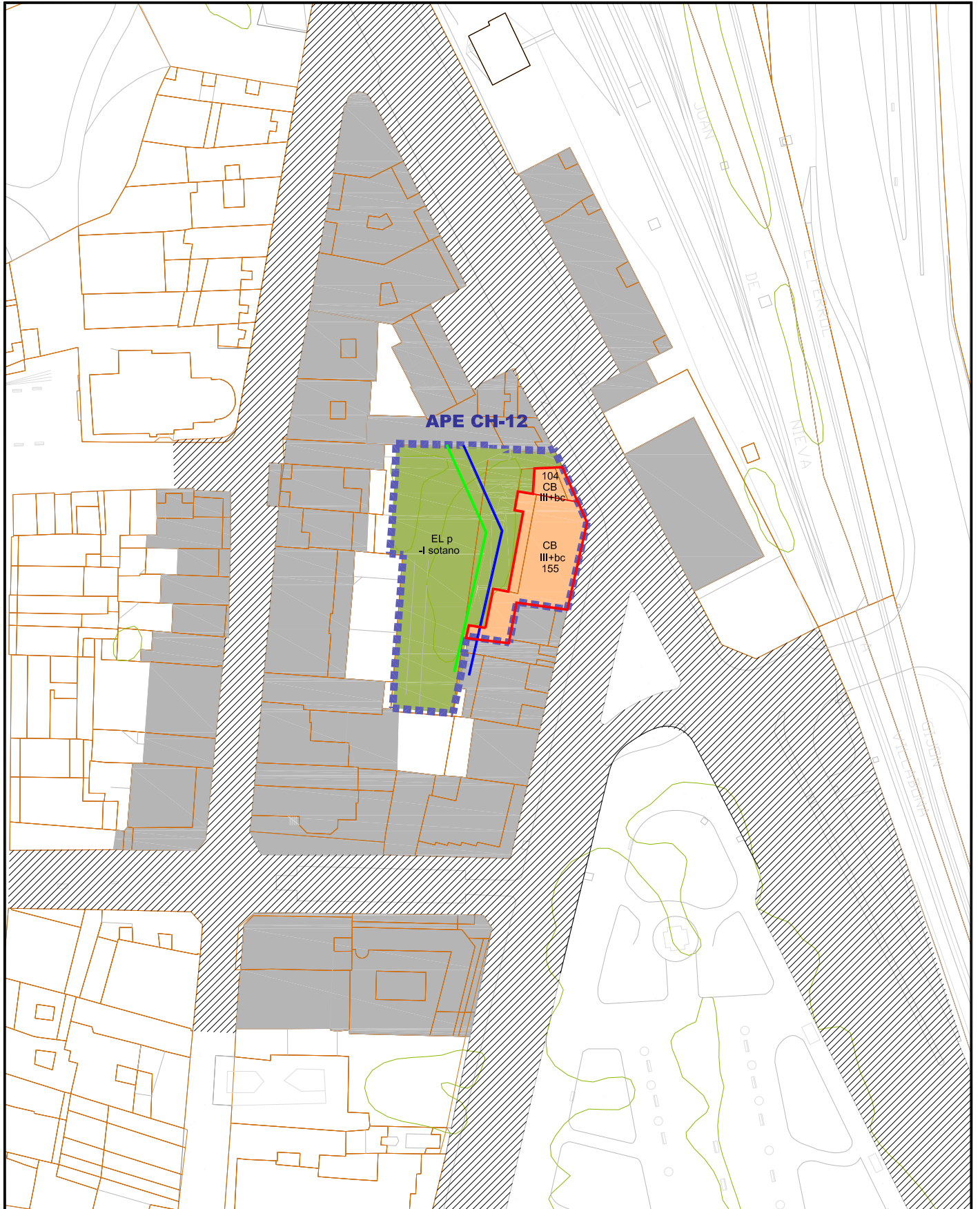
APE CH-12

TIPO DE ÁMBITO

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO

NOMBRE

EMILE ROBIN - LOS TELARES



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

CLAVE:	APE CH-12
TIPO DE ÁMBITO:	APE - Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	EMILE ROBIN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. OBJETIVOS DE LA APE CH-12: EMILE ROBIN.

1. Favorecer la Restauración, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana de las Edificaciones Protegidas y reconocidas como tal en la **Ficha 104 y 155 del Catálogo Urbanístico**.
2. Conservación de las fachadas a la calle existentes en ambos edificios.
3. Reordenación de las alineaciones posteriores de ambas edificaciones para posibilitar la mejora de las condiciones edificatorias de los edificios preexistentes, siempre dentro del aprovechamiento máximo asignado por el PGO.
4. Reconstrucción de la fachada posterior, en galería del edificio de Emile Robin 17, dado el estado irrecuperable de la misma y la necesidad de adaptarla en todo caso a las debidas condiciones de eficiencia energética de una fachada en galería de nueva factura, conservando su función de galería y empleando materiales y secciones como los originales, respetando su configuración.
5. Ampliación de la altura del Edificio de la Avenida de Los Telares 1 en consonancia con lo ya determinado en su ficha de catalogación, mediante una arquitectura contemporánea que no compita con lo existente y permita una lectura clara de la parte nuevo y la rehabilitada.
6. Ordenación del patio interior de manzana dotándolo de un espacio ajardinado para uso y disfrute de los vecinos de la futura edificación, manteniendo sus niveles de rasante actual.
7. Establecimiento de la actual rasante de las parcelas como rasante interior oficial, de forma que la edificación en el interior de la manzana bajo el actual nivel de terreno sea considerada como sótano o semisótano a los efectos de computo de edificabilidad, posibilitando así la dotación de plazas de aparcamiento en el subsuelo de la manzana.
8. La propuesta arquitectónica deberá incluir las medidas adecuadas para un correcto traslado de la fuente del jardín (ficha 23 del PESP-CAT).
9. El espacio posterior sobre el garaje deberá presentar grandes zonas de jardín con especies vegetales de gran porte que mantengan la imagen que presenta hoy en día este espacio interior a la manzana.

B. DESCRIPCIÓN DE LA APE CH-12: EMILE ROBIN

Resulta coincidente con la de los Objetivos ya enumerados para esta nueva APE CH-12, en los mismos términos que se han descrito en la Memoria Justificativa.

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

CLAVE:	APE CH-12
TIPO DE ÁMBITO:	APE - Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	EMILE ROBIN

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*"

El incremento de aprovechamiento de esta Unidad como se puede ver en la tabla comparativa de la Memoria de Viabilidad es de 494,60m².

De conformidad con lo indicado en el artículo no es necesario exigir cesión, no siendo necesarios equipamientos ni espacios libres en esta zona.

D. DETERMINACIONES VINCULANTES

Para la Edificación Protegida que ha sido reconocida como tal en la **Ficha 104 y 155** del Catálogo Urbanístico, las Determinaciones Vinculantes serán las establecidas en la misma y las que a continuación se señalan, y lo serán con el Aprovechamiento que queda regulado en esta **APE CH-12**, en expediente paralelo a este se tramita la modificación de las fichas del catálogo.

Serán vinculantes las siguientes determinaciones:

1. El Proyecto constructivo estará sometido a aprobación por parte de la Consejería de Cultura previo a la concesión de la licencia.
2. No está permitida la demolición y reproducción posterior de los paramentos de las fachadas principales a la calle a conservar, debiendo adoptarse soluciones estructurales y medidas de seguridad que garanticen su permanencia desde el inicio de las obras hasta su finalización.
3. No puede modificarse la envolvente de la cubierta original en el edificio ficha 155, debiendo mantenerse la altura del alero y del punto de arranque de la cubierta en la fachada principal, las pendientes de los faldones –a dos aguas-, y la exacta posición y altura de la cumbre.
4. El aprovechamiento del espacio bajo cubierta de este edificio se limitará al volumen original existente, permitiéndose la apertura de ventanas en el plano de cubierta y prohibiéndose expresamente la construcción de buhardillas en la cubierta.
5. Sobre el cuerpo de galería que se avanza hacia el patio será autorizable cubierta plana, para compatibilizar la ampliación en fondo con el mantenimiento del volumen de la cubierta, según los términos del punto 2.
6. La galería posterior deberá conservar su función, y en su reproducción se emplearán los mismos materiales y secciones, y se respetarán las dimensiones actuales y su forma de soporte sobre el edificio. Se mantendrán las dimensiones exactas de la galería, ancho, alto, diseño, número de calles y de ventanas, altura de antepechos, decoraciones en bandas

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

CLAVE:	APE CH-12
TIPO DE ÁMBITO:	APE - Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	EMILE ROBIN

horizontales y posición del remate superior, así como su constitución en madera, con acabado lacado. De ninguna manera se autorizará su construcción con materiales que difieran del original.

7. La esquina sur, posterior al edificio colindante –ficha catalogo 154- deberá resolverse con una solución de medianera y cubierta que reduzca el impacto desde la vía pública y en toda la longitud de la galería.
8. Sobre el edificio con ficha 104, deberá recuperarse el volumen original, y retranquear el volumen de la ampliación del nuevo edificio, atendiendo a la configuración original de los áticos construidos sobre la cubierta, una distancia suficiente para diferenciar las fachadas originales y el antiguo volumen con que contaba el edificio.
9. El espacio interior de la manzana deberá ser en su mayor medida ajardinado, evitando las superficies duras, con zonas de jardín con especies vegetales de gran porte que mantengan la imagen que presenta hoy en día este espacio interior a la manzana. En la medida de lo posible, deberá estudiarse en el proyecto arquitectónico la posibilidad de mantener una franja perimetral con la vegetación original.
10. Respecto de la ocupación bajo rasante del jardín, el sótano deberá estar bajo la rasante del terreno natural actualmente existente en el patio interior y ser compatible con el arbolado prescrito en el punto anterior.
11. La propuesta arquitectónica deberá incluir las medidas adecuadas para un correcto traslado de la fuente del jardín, si fuera el caso. Dado que se prescribe que la mayor parte del espacio posterior sea ajardinado, podría reponerse la fuente a su lugar original.

EDIFICIOS A CONSERVAR:

El Edificio incluido en el Catálogo Urbanístico con la **Ficha 104**, está sometido a una **Protección PARCIAL**, que se aplicará en las condiciones particulares establecidas en la Ficha citada, modificada en el expediente de modificación del Catalogo en tramite, y desarrolladas por la APE CH-12.

El Edificio incluido en el Catálogo Urbanístico con la **Ficha 155**, está sometido a una **Protección PARCIAL**, que se aplicará en las condiciones particulares establecidas en la Ficha citada, modificada en el expediente de modificación del Catalogo en tramite, y desarrolladas por la APE CH-12.

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

CLAVE: APE CH-12
TIPO DE ÁMBITO: APE - Área de Planeamiento Específico
NOMBRE: EMILE ROBIN

PARÁMETROS

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

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO **1.502,00 m²**
- EDIFICABILIDAD BRUTA PROPUESTA **1,04 m²/m²**
- USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES ASOCIADOS

GESTIÓN:

- SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
- OBLIGACIÓN DE CEDER EL 10% DEL APROVECHAMIENTO A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE QUE DEBERÁ MONETARIZARSE

ORDENACIÓN DETALLADA RESULTANTE

- **CALIFICACIÓN DE LOS SUELOS:**

Código	Calificación	Superficie	Alturas	Edificabilidad
CB	Cerrada Baja	500,00	3+BC	1.560,90
EL	Espacio Libre	1.002,00	-1	
Total SUELO PRIVADO		1.502,00		1.560,90

EDIFICABILIDAD BRUTA:

$$Eb = \frac{1.560,90 \text{ m}^2 \text{ Const.}}{1.502,00 \text{ m}^2 \text{ Suelo}} = 1,04 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

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

CLAVE	APE CH-12
TIPO DE ÁMBITO	ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO
NOMBRE	EMILE ROBIN - LOS TELARES

