

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

CLAVE

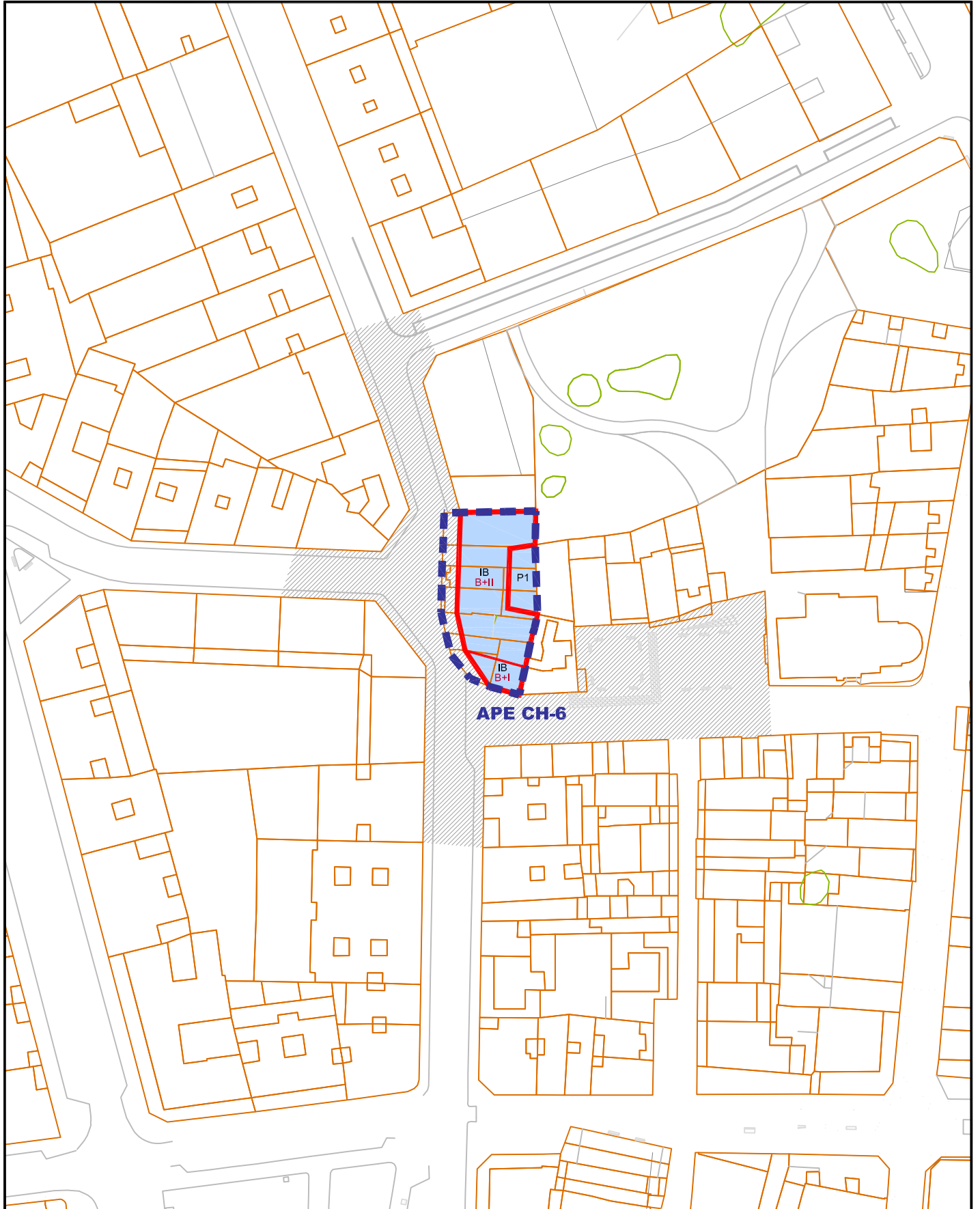
APE CH-6

TIPO DE ÁMBITO

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

NOMBRE

MARCOS DEL TORNIELLO



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

CLAVE:	APE CH-6
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Marcos del Torniello

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. OBJETIVOS DEL APE CH-6 – MARCOS DEL TORNIELLO:

1. Regeneración urbana, mediante una intervención integral del ámbito que aglutina los 8 predios sitios en la calle Marcos del Torniello entre los números del 16 al 30, y que, actualmente, cuentan con dos edificaciones ruinosas y algunos vestigios de otras antiguas ya derruidas.
2. El exiguo tamaño de las edificaciones y solares preexistentes hace poco verosímil la rehabilitación o reconstrucción de los mismos individualmente, en los términos que prevé el Planeamiento, debido, fundamentalmente, a la obsolescencia de este tipo de vivienda y a la inexistencia de demanda en el mercado. Ante esta problemática, se propone la aplicación de un instrumento urbanístico que fomente el desarrollo conjunto del ámbito para alcanzar unas dimensiones de solar capaz albergar las tipologías residenciales contemporáneas,
3. Conseguir la sustitución de este tramo de tejido urbano, mediante la creación en una Unidad de Actuación, instrumentada desde este PEMCHA, que aglutine los predios citados y establezca las condiciones particulares de ordenación del conjunto en sintonía con las invariantes arquitectónicas del entorno inmediato de la Plaza de Carbayo

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

CLAVE:	APE CH-6
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Marcos del Torniello

B. DESCRIPCIÓN DE LA APE CH-6 – MARCOS DEL TORNIELLO

El conjunto de edificaciones y solares existentes entre el nº 16 y el nº 30 (ambos inclusive) de la calle Marcos del Torniello, constituyen la unidad homogénea definida por el PGOU vigente como: "Itinerario Bajo" que no goza de ningún grado de catalogación en el Plan Especial del Casco Histórico, pero que posee un cierto interés testimonial por tratarse de un conjunto edificatorio que acotan la plaza del Carbayo y que se percibe como el borde noroeste histórico del barrio de Sabugo coincidente, a su vez, con un tramo del Camino de Santiago.

El planeamiento vigente no obliga al mantenimiento de las preexistencias, simplemente establecía las condiciones urbanísticas para su conservación y/o sustitución. Sin embargo, la parálisis provocada por la crisis inmobiliaria de 2007 se ha manifestado especialmente aguda en este enclave, lo que ha provocado un agravamiento vertiginoso de las escasas construcciones que se mantenían en pie, aunque la mayoría ya estaban deshabitadas.

La desaparición de casi la totalidad de los edificios originales, así como el grado de deterioro y abandono que presentan los escasos vestigios que perduran, han generado un fragmento urbano sumamente degradado que ha llegado a un punto crítico en el que ya es irreversible pensar en una rehabilitación o reforma del conjunto tal como se plantea por el planeamiento vigente.

Una de las causas a las que puede achacarse la situación anteriormente expuesta y la falta expectativas de recuperación de este enclave, es la abundante fragmentación de la propiedad y la exigua dimensión de sus solares, por la dificultad que entraña encajar en ellos las tipologías de vivienda actual con unas condiciones de accesibilidad y estándares dimensionales muy superiores a su cabida individualmente. Esta consideración parece estar corroborada por la falta de demanda en el

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

CLAVE:	APE CH-6
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Marcos del Torniello

mercado actual a juzgar por el tiempo transcurrido sin que haya prosperado ninguna propuesta al respecto.

En este sentido, es preciso adoptar medidas que hagan posible la intervención inmediata en este enclave en beneficio del valor patrimonial del entorno. La delimitación del ámbito como una Unidad de Actuación permitirá, mediante la aplicación de un modelo de ordenación y gestión conjunto, la sustitución y regeneración de este enclave urbano

La intervención que se plantea es una actuación puntual, de pequeñas dimensiones, que puede resolverse mediante un solo edificio cuyas condiciones de ordenación de volúmenes que garantice su integración, puesta en valor del conjunto respetando la las invariantes de la edificación tradicional del entorno con unas dimensiones acordes a las exigencias y necesidades a actuales de habitabilidad

En este sentido, se plantea corregir la alineación exterior de la calle Marcos del Torniello, manteniendo su trazado poligonal curvo, aunque ampliando ligeramente el galibo para evitar el saliente del nº 32 al 30 y mejorar las condiciones de iluminación y circulación de peatonal.

La Unidad de Actuación incluye:

El Conjunto de 8 predios, en su mayor parte solares, y con una edificación de pequeña entidad y varios vestigios en ruinas

Se plantean las siguientes **INTERVENCIONES**:

1. La demolición del los vestigios actuales, y la definición de una nueva ordenación de volúmenes que tenga en cuenta su integración en el enclave, tomando como referencias las edificaciones inicial y final del conjunto, las proporciones de la escala del lugar, así como de los espacios libres destinados a Jardín que son esenciales para su integración de conjunto.

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

CLAVE:	APE CH-6
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Marcos del Torriello

2. La redelimitación de una nueva alineación que permita la continuidad con el edificación del nº 34 y acotando su desarrollo exterior a una poligonal ligeramente mas retrasada que la actual pero que mantenga la condición de acodalamiento en el vértice noroeste de la plaza de Sabugo.
3. La correcta Coordinación Arquitectónica entre el conjunto de la plaza y las nuevas edificaciones que se proyecten con las que además deberá conectarse.
4. Extremar al máximo el Control y Vigilancia de las Excavaciones Arqueológicas, cuyos resultados deberán ineludiblemente acompañar a la ideación del Proyecto y materialización constructiva de todas estas actuaciones arquitectónicas.

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

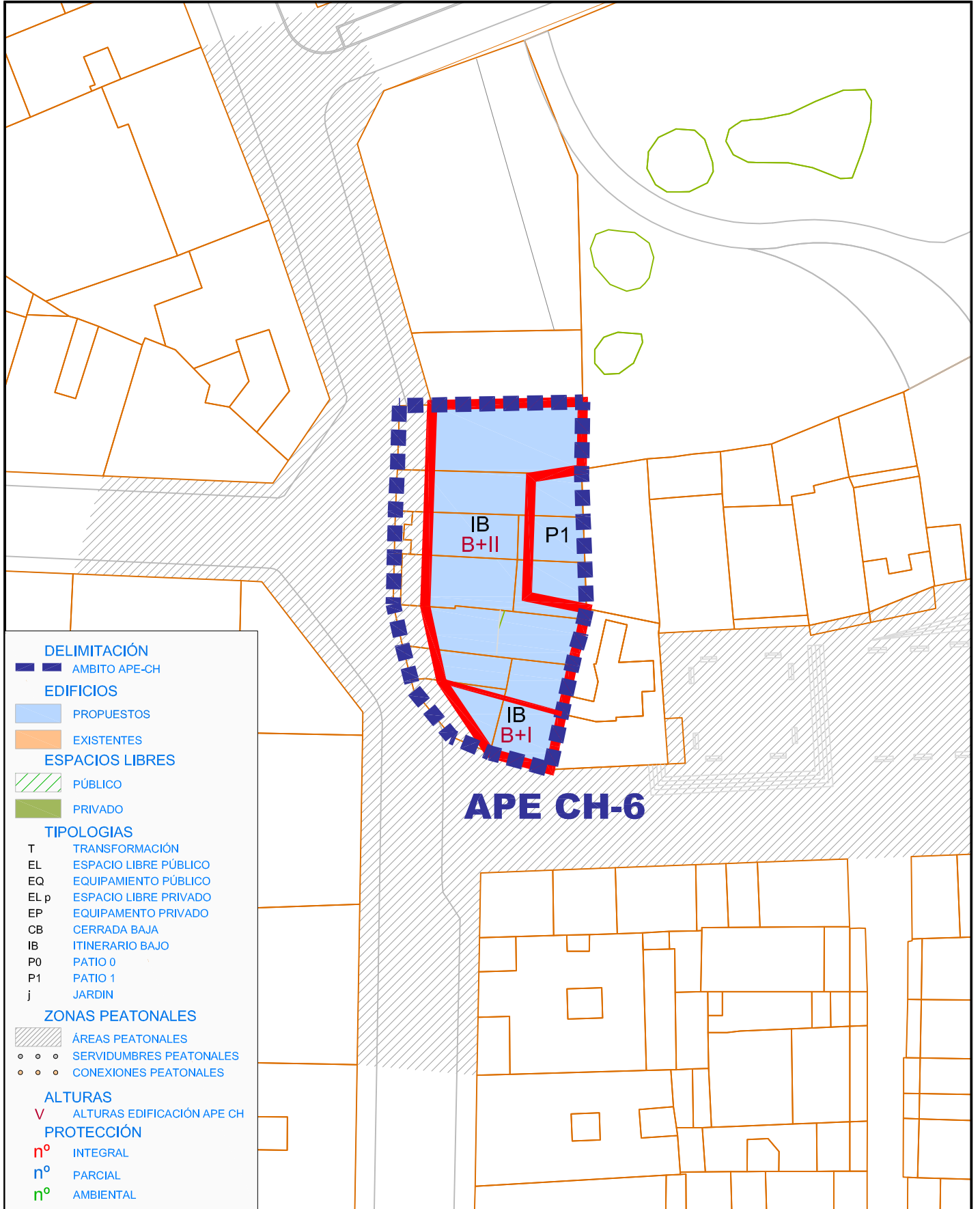
CLAVE:	APE CH-6
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	Marcos del Torniello

DETERMINACIONES VINCULANTES :

- Delimitación de una Unidad de Actuación: APE CH-6, a desarrollar mediante el Sistema de Cooperación, para garantizar la tramitación y construcción conjunta
- La nueva alineación vinculante a la calle Marcos del Torniello, que tendrá la consideración de referencia para la edificación futura, acusando el aspecto facetado para recordar la escala de la parcelación original.
- Se conserva el aprovechamiento máximo edificable que establece el Planeamiento vigente, las condiciones de escala y proporción arquitectónicas resultan fundamentales pero adaptadas al número de plantas acordes con las edificaciones del entorno, para ello se respetaran las líneas de alero del edificio preexistente en el extremo de la plaza de Sabugo. No obstante, se admitirán pequeños ajustes para regularizar las nuevas construcciones y pondrá especial cuidado en la Solución Arquitectónica que se adopte para establecer la relación entre las Cornisas que rematan las edificaciones existentes y las de nueva construcción,

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

CLAVE	APE CH-6
TIPO DE ÁMBITO	ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
NOMBRE	MARCOS DEL TORNIELLO



- DELIMITACIÓN**
- AMBITO APE-CH
- EDIFICIOS**
- PROPUESTOS
 - EXISTENTES
- ESPACIOS LIBRES**
- PÚBLICO
 - PRIVADO
- TIPOLOGIAS**
- 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
- ZONAS PEATONALES**
- ▨ ÁREAS PEATONALES
 - ○ ○ SERVIDUMBRES PEATONALES
 - ○ ○ CONEXIONES PEATONALES
- ALTURAS**
- V ALTURAS EDIFICACIÓN APE CH
- PROTECCIÓN**
- n° INTEGRAL
 - n° PARCIAL
 - n° AMBIENTAL

APE CH-6

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

CLAVE: APE CH-6
TIPO DE ÁMBITO: Área de Planeamiento Específico
NOMBRE: Marcos del Tornielo

PARÁMETROS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO, CATEGORÍA NO CONSOLIDADO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO **573 m²**
- EDIFICABILIDAD BRUTA PROPUESTA **2,34 m²/m²**
- USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL-TERCIARIO

GESTIÓN:

- SISTEMA DE ACTUACIÓN COOPERACIÓN
- 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	Edificabilidad
V	viario	89,69	0	0 m2
IB	Itinerario Bajo	51,69	2	103,38 m2
IB	Itinerario Bajo	362,31	3	1.086,93 m2
P1	Patio 1	69,31	1	69,31 m2
	vuelos			81
	Aprovechamiento computable			1.340,62 m2
Total SUELO PRIVADO		573,00 m2		1.340.62 m2

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

CLAVE: APE CH-6
TIPO DE ÁMBITO: Área de Planeamiento Específico
NOMBRE: Marcos del Torriello

APROVECHAMIENTO MEDIO:

$$Am = \frac{1340,62 \text{ m}^2 \text{ Const.}}{573,00 \text{ m}^2 \text{ Suelo}} = 2,34 \text{ m}^2/\text{m}^2$$