

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

CLAVE

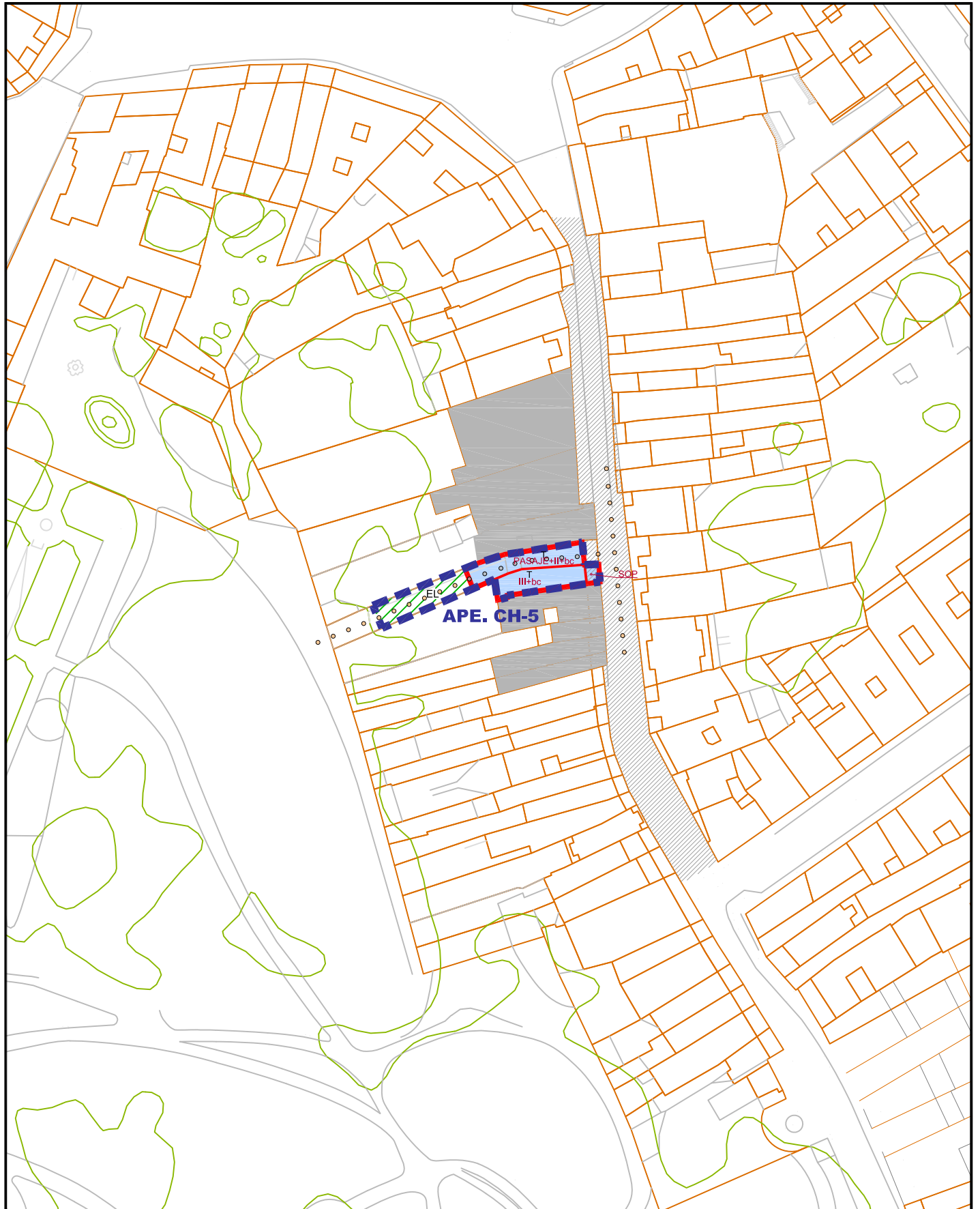
APE. CH-5

TIPO DE ÁMBITO

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

NOMBRE

RIVERO - Parque FERRERA



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

---

**CLAVE:** **APE CH-5**  
**TIPO DE ÁMBITO:** Área de Planeamiento Específico  
**NOMBRE:** **RIVERO - Parque FERRERA**

---

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**A. OBJETIVOS DEL APE CH-05: RIVERO - PARQUE FERRERA**

1. Generar una nueva Edificación (sobre dos Parcelas diferentes), teniendo en cuenta que las Parcelas sobre las que se va a desarrollar esta Unidad de Actuación, con la consideración de Área de Planeamiento Específico-APE en el Casco Histórico-CH, tienen en ambos casos (actualmente) la consideración (a todos los efectos) de Suelos Edificables.
2. Convertir la Planta Baja de una de las Parcelas en un Pasaje (en una Servidumbre de Paso) para comunicar entre sí la calle Rivero y el Jardín Francés situado en el Parque Ferrera.
3. Establecer una relación coherente de la nueva Edificación con las Edificaciones colindantes existentes teniendo en cuenta que deberían respetarse las siguientes Alineaciones y Servidumbres:
  - La Alineación Exterior de la calle Rivero
  - La Alineación Interior del Soportal Cubierto/Descubierto en relación con la calle Rivero
  - La Servidumbre de Vistas y Luces de una de las Edificaciones colindantes existentes
  - Los Linderos en la zona trasera del Jardín con las parcelas colindantes
4. Cumplir de forma coordinada las determinaciones establecidas por el PGO + el Plan Especial de Protección del Casco Histórico + el Catálogo Urbanístico + el Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico.

Esta coordinación se desarrollará mediante una UA – Unidad de Actuación (APE CH) que ejecutará de forma conjunta las previsiones urbanísticas establecidas para cada una de estas unidades catastrales que (al menos en el momento de la comprobación) tienen Propietarios distintos.

**B. DESCRIPCIÓN DE LA APE CH-5: RIVERO – PARQUE FERRERA:**

La actuación se configura como una Unidad de Actuación (APE CH-5) a desarrollar sobre dos Parcelas con frente a la calle Rivero. La APE CH-5 tendrá una relación urbanística con el efecto generado por la MNZ CH-7, que ha sido destinada a crear un Espacio Libre Público en colindancia con el EL creado por la APE CH-5.

Las Parcelas se ubican en los números 20 y 22 de la calle Rivero.

Las parcelas en el planeamiento de 2006, estaban planteadas unitariamente, teniendo la ubicada en el nº 20 grandes servidumbres por ventanas del nº 22.

Se plantea la siguiente intervención:

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

---

**CLAVE:** **APE CH-5**  
**TIPO DE ÁMBITO:** Área de Planeamiento Específico  
**NOMBRE:** **RIVERO - Parque FERRERA**

---

Construir una Edificación de nueva planta que ocupe ambas parcelas con una Solución Arquitectónica que ponga en valor y reinterprete las Tipologías que se desarrollan en la zona, y también resuelva coherentemente las relaciones de contacto y proximidad con las edificaciones ya existentes que ocupan las parcelas colindantes.

2. Liberar de construcción la planta baja de una de las parcelas (Rivero 20) para Recuperar un Pasaje/Paso Libre (como Servidumbre de Paso ya reconocida) que pueda seguir dando acceso al Jardín Francés del Parque Ferrera desde la calle Rivero.

**C. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 280 DEL ROTU:**

No hay incremento de aprovechamiento previsto, solo cambios en la ordenación.

**D. DETERMINACIONES VINCULANTES**

La Edificación de nueva planta propuesta deberá ocupar ambas Parcelas y desarrollar una Solución Arquitectónica que ponga en valor y reinterprete las Tipologías que son características de la zona, y también resuelva coherentemente las relaciones de contacto y proximidad con las edificaciones existentes (y con las Servidumbres que se imponen) desde las parcelas y edificaciones colindantes, es decir, conservar las invariantes tipológicas de la arquitectura tradicional del tramo de la Calle Rivero en que se encuentran las parcelas.

Así mismo la nueva propuesta edificatoria deberá tener en cuenta las condiciones de edificación en el entorno de protección del Camino de Santiago, según los criterios establecidos por el Consejo de Patrimonio.

La Planta Baja de la Parcela (Rivero 20) quedará libre de toda construcción para poder ser utilizada como Pasaje (Servidumbre de Paso) desde la calle Rivero hacia el Jardín Francés del Parque Ferrera.

La Ordenación de la Planta Baja de esta Parcela (Rivero 20) se programa con dos efectos Urbanísticos que tendrán, no obstante las mismas consecuencias: **La Creación de un Espacio Libre Público**, en el ámbito de la APE CH-5, situado en la parte de la Parcela que queda fuera de la proyección (en vertical) de la nueva Construcción (la propuesta arquitectónica deberá cumplir todas las condiciones de edificabilidad y composición establecidas por la acción conjunta del PGO + PEPCH + Catálogo Urbanístico + PEMRICH)

El Espacio Libre Público que se planifica tendrá una superficie de 99,57 que se obtendrán como cesión a gestionar en el desarrollo urbanístico de la APE CH-5, quedando este espacio colindante al ELP de la MNZ CH7.

La Planta Baja de la parcela (Rivero 22) quedará igualmente libre de edificación en la zona correspondiente al Soportal que da continuidad al de la Calle.

**EDIFICIOS A CONSERVAR.**

No hay edificaciones a conservar.

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

**CLAVE:** **APE CH-5**  
**TIPO DE ÁMBITO:** Área de Planeamiento Específico  
**NOMBRE:** **RIVERO - Parque FERRERA**

**PARÁMETROS**

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

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:**

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO **278,71 m<sup>2</sup>**
- EDIFICABILIDAD BRUTA PROPUESTA **1,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

**GESTIÓN:**

- SISTEMA DE ACTUACIÓN COOPERACIÓN
- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SU CASO, ESTUDIO DE DETALLE, PARA REORDENAR VOLÚMENES
- NO HAY INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO.

**ORDENACIÓN DETALLADA RESULTANTE**

- CALIFICACIÓN DE LOS SUELOS:

Código	Calificación	Superficie	Alturas
EL	Espacio Libre Público	99,57	
<b>Total SUELO PÚBLICO:</b>		<b>99,57</b>	

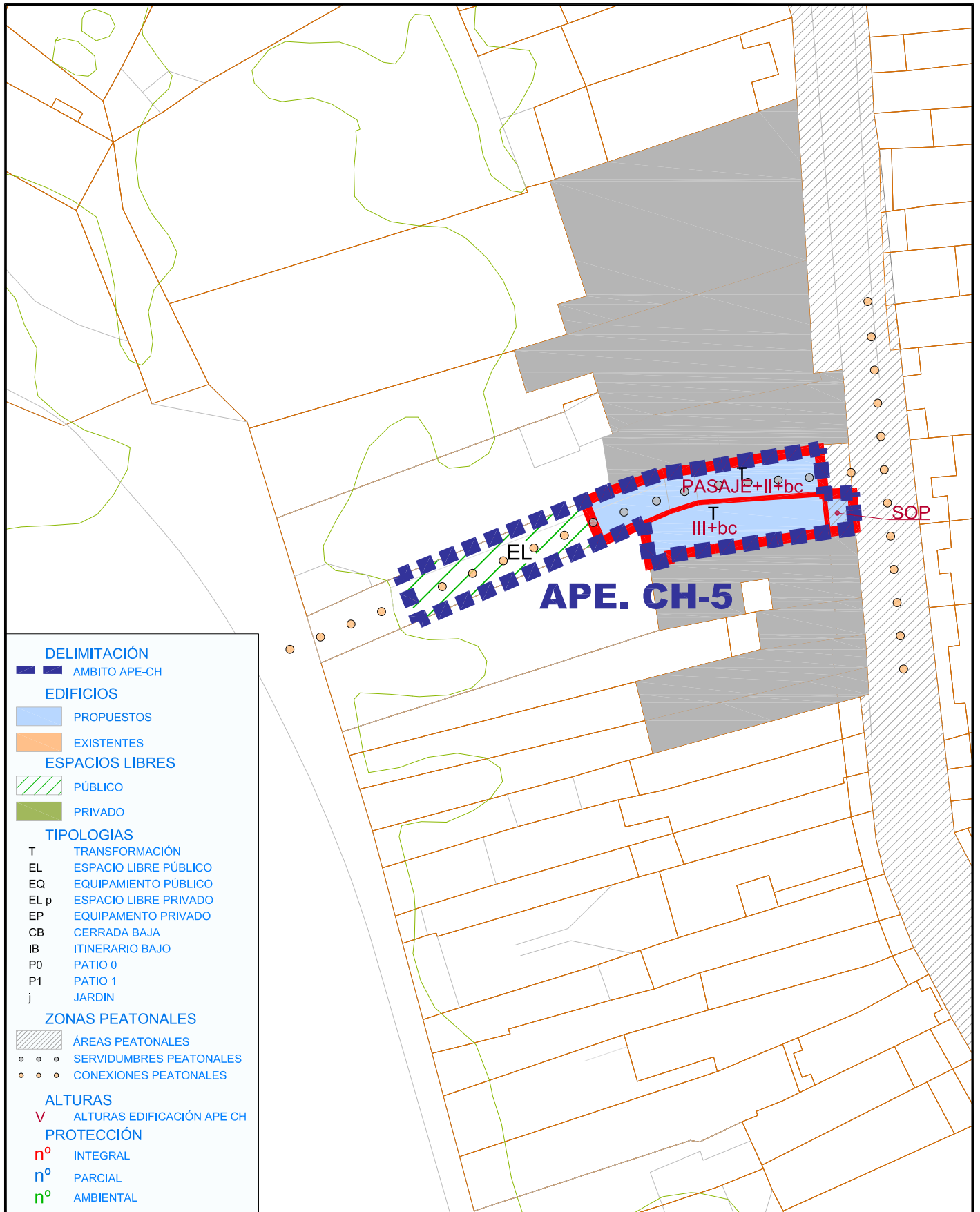
Código	Calificación	Superficie	Alturas	Edificabilidad
IB	Itinerario bajo existente	77,17	3	231,51
IB	Itinerario bajo existente	101,97	2	203,94
<b>Total SUELO PRIVADO:</b>		<b>179,14</b>		<b>435,45</b>

**- APROVECHAMIENTO MEDIO:**

$$Am = \frac{435,45 \text{ m}^2 \text{ Const.}}{278,71 \text{ m}^2 \text{ Suelo}} = 1,56 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

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

<b>CLAVE</b>	<b>APE. CH-5</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO</b>	ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
<b>NOMBRE</b>	RIVERO - Parque FERRERA



- 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