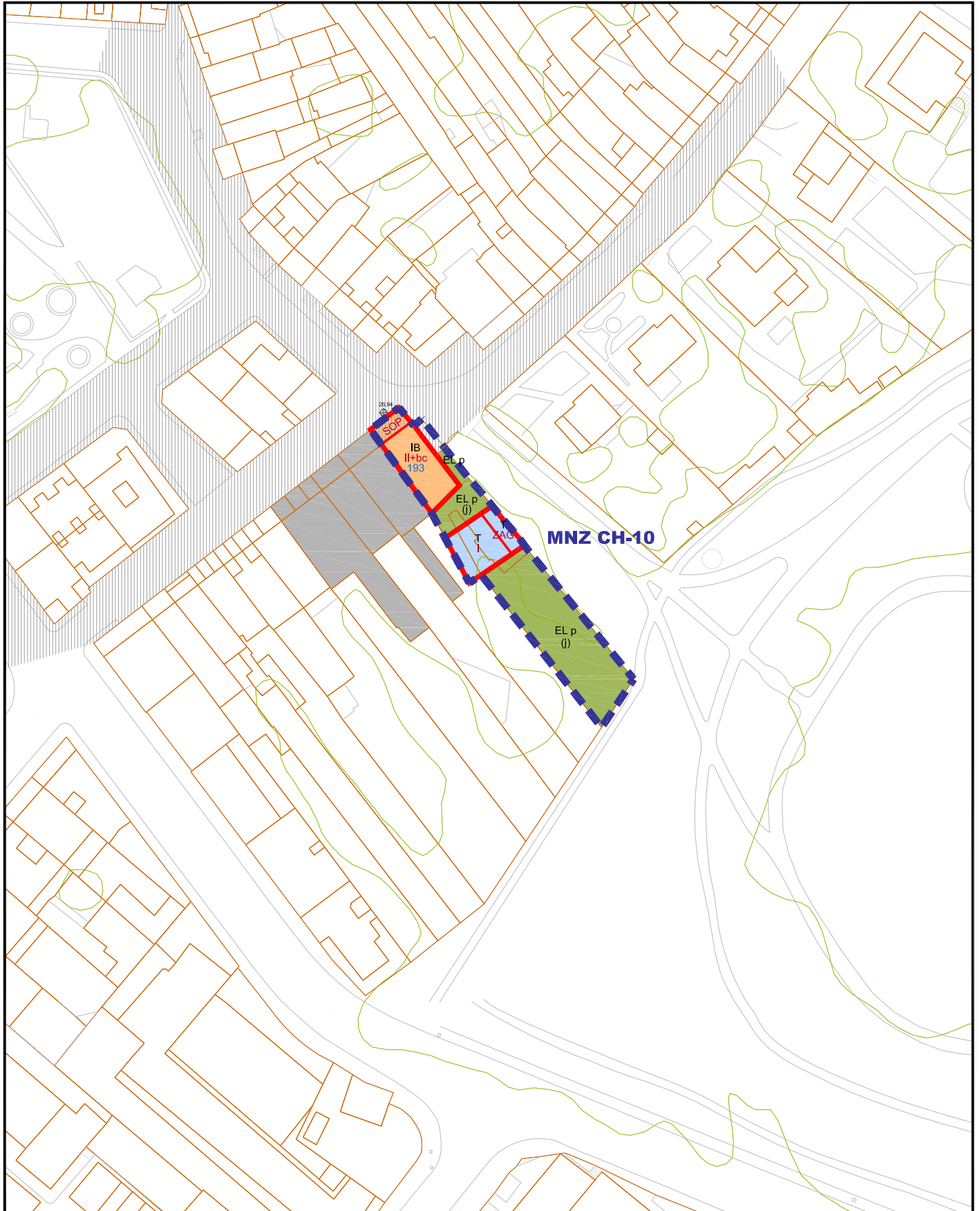


# PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILES

CLAVE	MNZ CH-10
TIPO DE ÁMBITO	MODIFICACIÓN NORMATIVA ZONAL
NOMBRE	GALIANA



**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR  
DEL  
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS  
MODIFICACIÓN NORMATIVA ZONAL**

---

<b>CLAVE:</b>	<b>MNZ CH-10</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO:</b>	MNZ – Modificación Normativa Zonal
<b>NOMBRE:</b>	GALIANA

---

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**A. OBJETIVOS DE LA MNZ CH-10: GALIANA.**

1. Favorecer la Restauración, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana de la Edificación Protegida y reconocida como tal en la **Ficha 193 del Catálogo Urbanístico**.
2. Reordenar los Aprovechamientos Edificatorios de las construcciones existentes situadas en el Jardín en la zona inmediata a la trasera de la Edificación Principal con Fachada a la calle Galiana. Se ha tenido también en cuenta a la hora de regular estos aprovechamientos cuáles son las características de las Construcciones que han albergado tradicionalmente estos Usos, y muy especialmente (en este caso) del Estado de Conservación de las que ocupan esta parcela, que actualmente es muy deficiente por no decir que de ruina.

Los Aprovechamientos propuestos son los que se derivan de una interpretación conjunta del PGO + PEPCH + Catálogo Urbanístico + PEMRICH, de la Superficie que en lógica podrían tener como Construcciones Auxiliares en proporción con la Superficie Total Construida en la Edificación Principal, de las Superficies Libres del Jardín, y también del Modelo Tipológico que se utiliza en esta zona de la Ciudad en las Construcciones con usos semejantes.

3. Especial cuidado se tendrá además a la hora de idear y definir la Relación Arquitectónica entre la Edificación Principal y la Edificación Auxiliar que le va a dar servicio. Esta construcción deberá situarse en el Jardín, en la zona inmediata a la parte posterior de la Edificación Principal, dejando entre ambas un Patio Ajardinado, y permitiendo la comunicación entre ambas zonas a través de un paso adintelado. El Proyecto Arquitectónico podrá optar por una Cubierta de Teja Tradicional o bien por una Cubierta Vegetal. Asimismo, deberá mantenerse el muro actual que divide el jardín con el Parque Ferrera

No obstante, e independientemente de cuál fuera la Solución Arquitectónica proyectada, la Cubierta de la Construcción Auxiliar deberá relacionarse constructiva y visualmente (por la trascendencia/repercusión formal que podría tener al exterior) de forma coherente con el Muro de Piedra (a Conservar) que delimita y encierra el Jardín.

**B. DESCRIPCIÓN DE LA MNZ CH-10: GALIANA**

Resulta coincidente con la de los Objetivos ya enumerados para esta nueva **Modificación Normativa Zonal (MNZ) CH-10**, en los mismos términos que se han descrito en la Memoria Justificativa.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR  
DEL  
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS  
MODIFICACIÓN NORMATIVA ZONAL**

---

<b>CLAVE:</b>	<b>MNZ CH-10</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO:</b>	MNZ – Modificación Normativa Zonal
<b>NOMBRE:</b>	GALIANA

---

**C. DETERMINACIONES VINCULANTES**

Para la Edificación Protegida que ha sido reconocida como tal en la **Ficha 193** del Catálogo Urbanístico, las Determinaciones Vinculantes serán las establecidas en la misma, y lo serán con un Aprovechamiento que quedará regulado en esta **Modificación Normativa Zonal (MNZ) CH-10**, prohibiéndose expresamente la construcción de buhardillas en la cubierta del edificio barroco, se recoge esto en la Modificación de Catalogo que se tramita en expediente paralelo al presente..

El estudio analítico, que de conformidad con el art. 3.3.5 del PESP-CAT vigente, ha de incorporar el proyecto de rehabilitación del edificio y su parcela, deberá ir acompañado de descripción detallada del estado actual del mismo y de la parcela, con reportaje fotográfico completo en el que queden definidas todas las estructuras existentes en el jardín, además de la construcción auxiliar a sustituir, con el fin de valorar su puesta en valor y mantenimiento, en caso de ser necesario.

El estudio analítico, anteriormente referido, deberá incluir específicamente un estudio de los elementos del cierre realizado por un por restaurador, que en base a las conclusiones propondrá la intervención de restauración más adecuada para la recuperación de los mismos.

**EDIFICIOS A CONSERVAR:**

El Edificio incluido en el Catálogo Urbanístico con la **Ficha 193**, está sometido a una **Protección PARCIAL**, que se aplicará en las condiciones particulares establecidas en la Ficha citada y desarrolladas por la MNZ CH-10, se recoge esto en la Modificación de Catalogo que se tramita en expediente paralelo al presente.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR  
DEL  
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS  
MODIFICACIÓN NORMATIVA ZONAL**

---

**CLAVE:** MNZ CH-10  
**TIPO DE ÁMBITO:** MNZ – Modificación Normativa Zonal  
**NOMBRE:** GALIANA

---

**PARÁMETROS**

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** SUELO URBANO, CATEGORÍA CONSOLIDADO

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:**

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO **757,17 m<sup>2</sup>**
- EDIFICABILIDAD BRUTA PROPUESTA **0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- USO AUTORIZABLE RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES ASOCIADOS

**GESTIÓN:**

- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SU CASO, ESTUDIO DE DETALLE, PARA REORDENAR VOLÚMENES Y LA RELACIÓN DE LA EDIFICACION AUXILIAR CON EL MURO DE CIERRE DEL JARDÍN,
- NO EXISTE OBLIGACIÓN DE CEDER EL 10% DEL APROVECHAMIENTO A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE YA QUE NO SE PRODUCEN INCREMENTOS CON RELACIÓN A LO ESTABLECIDO POR EL PGO

**ORDENACIÓN DETALLADA RESULTANTE**

- **CALIFICACIÓN DE LOS SUELOS:**

Código	Calificación	Superficie	Alturas
EL	Espacio Libre Público	15,23	
<b>Total suelo público:</b>		<b>15,23</b>	

Código	Calificación	Superficie	Alturas	Edificabilidad
IB	Itinerario bajo existente	149,54	2	319,03
T	Transformación 0	28,70		
T	Transformación I	93,70	1	93,70
J	Jardín	471,00		
<b>Total SUELO PRIVADO</b>		<b>742,40</b>		<b>412,73</b>

**EDIFICABILIDAD BRUTA:**

$$Eb = \frac{412,73 \text{ m}^2 \text{ Const.}}{752,17 \text{ m}^2 \text{ Suelo}} = 0,55 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

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

<b>CLAVE</b>	<b>MNZ CH-10</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO</b>	MODIFICACIÓN NORMATIVA ZONAL
<b>NOMBRE</b>	GALIANA

