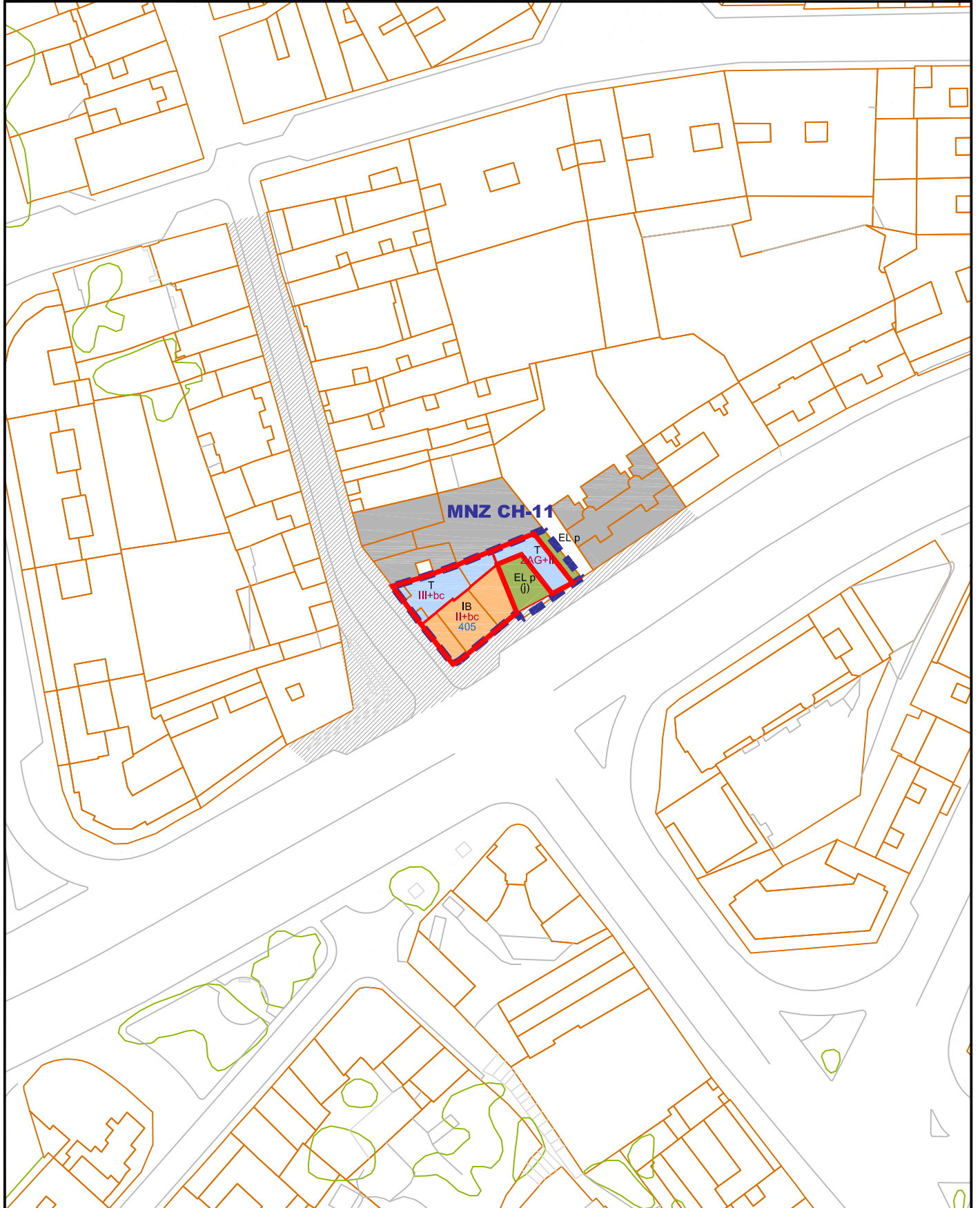


# PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILES

CLAVE	MNZ CH-11
TIPO DE ÁMBITO	MODIFICACIÓN NORMATIVA ZONAL
NOMBRE	RIVERO - CERVANTES



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

---

<b>CLAVE:</b>	<b>MNZ CH-11</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO:</b>	MNZ - Modificación de Normativa Zonal
<b>NOMBRE:</b>	RIVERO - CERVANTES

---

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**A. OBJETIVO DE LA MNZ CH-11: RIVERO - CERVANTES:**

1. Completar la ocupación del SOLAR (sin construir) contiguo al del Edificio que alberga la farmacia de la Calle Rivero, ordenando simultáneamente la colocación/ocupación de las nuevas Edificaciones en el Espacio Libre de la parcela.
2. La Propuesta de Ordenación propone igualmente resolver la relación de convivencia urbana de estas nuevas Edificaciones con las ya existentes en las parcelas colindantes de la calle Rivero y Avd. Cervantes.

La Propuesta, en ambos casos, deberá resolver también la transición y colindancia con unas edificaciones de nueva construcción que utilizan Tipologías Arquitectónicas completamente ajenas a las que son propias del Casco Histórico, y tanto por lo que se refiere a su Composición como a su desarrollo en altura, que queda aún si cabe más enfatizado por la falta de consideración Urbana con las que han sido resueltas sus Medianeras en colindancia.

**B. DESCRIPCIÓN DE LA MNZ CH-11: RIVERO – CERVANTES:**

Se concibe como una **Modificación de Normativa Zonal MNZ** para Ordenar el Desarrollo y Ocupación de los Edificios propuestos para el Solar (hacia la calle Rivero y Avd. Cervantes) contiguo al que ocupa el edificio que, en esquina, remata actualmente el tramo principal de la histórica calle Rivero.

La actuación, de escala menor, da respuesta a la edificación de unas parcelas de difícil configuración pero notable presencia.

Se propone que estas nuevas Edificaciones ofrezcan una Solución Arquitectónica capaz de Reinterpretar los Valores que son propios del Caserío Tradicional (de la Evolución del Caserío Tradicional) que aún ocupa la calle Rivero y al mismo tiempo servir de perfecto mediador con las Edificaciones Disonantes presentes en los Solares colindantes.

Antecedentes ya existentes en la calle Rivero, que han sido capaces de resolver problemas semejantes, son los que se han elegido para idear la Solución que se propone. Esta Solución no va a optar en ningún caso por emplear Edificaciones con excesos de edificabilidad con la intención de resolver los problemas de discontinuidad urbana que estos mismos excesos ya han generado en las edificaciones colindantes, como bien se encargan de poner en evidencia sus Medianeras.

La rotura del Viario Tradicional del Casco Histórico, del que indudablemente la calle Rivero es un paradigma, ha sido ocasionada por la apertura de calles transversales como la de El Marqués y Cervantes, y se tratará de resolver en este caso con la interposición de Edificaciones (concebidas como soluciones en Continuidad con el Tejido Urbano existente) y de Espacios Libres, Públicos y/o Privados según los casos, que en función de la Solución elegida para su tratamiento se convertirán en Patios o Jardines de interposición y transición.

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

---

<b>CLAVE:</b>	<b>MNZ CH-11</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO:</b>	MNZ - Modificación de Normativa Zonal
<b>NOMBRE:</b>	RIVERO - CERVANTES

---

Las Alineaciones elegidas para las Soluciones Edificatorias propuestas por la MNZ CH-11 tienen un papel protagonista relevante en la concepción de las mismas.

Para el Edificio que ocupará la zona del solar con frente a la calle Rivero se propone continuar la Alineación que ya traza la calle, en una decisión que quiere confirmar la importancia que en su día tuvo como una de las principales Vías (futuras Calles) que sirvieron de Estructura (Traza Urbana) para construir el Avilés Histórico.

Para el Edificio que ocupará la zona del solar con fachada a la Avd. de Cervantes se elige la Alineación que marca la Construcción existente en esquina (Rivero/Cervantes), por ser la que impone el Parcelario que distribuyó las construcciones del Avilés Histórico con frente a la calle Rivero, pero con la posibilidad de que el estudio de detalle compatibilice el jardín propuesto con el ajuste de esta alineación, para la edificación, pero quedando obligada en el cierre de la parcela.

La disparidad entre las Alineaciones que imponen las nuevas construcciones realizadas con fachadas a la Avd. Cervantes, y la que adopta hacia esta calle la Edificación propuesta en el ámbito de la MNZ CH-11, es consecuencia por una parte del conflicto Urbano entre las Alineaciones existentes (la que Traza la calle RIVERO frente a la de Cervantes), y también del que genera el empleo de Modelos Edificatorios (el de Tipologías Tradicionales hacia Rivero frente al de nuevas construcciones en bloque hacia Cervantes) que generan unas relaciones urbanas problemáticas que son precisamente las que se tratan de resolver con la Propuesta presentada por la MNZ CH-11 al optar por una Solución de Continuidad y Transición que sea coherente y permita la convivencia que impone la presencia ineludible entre dos mundos urbanos tan dispares, en su Concepción y Formalización.

### **C. DETERMINACIONES VINCULANTES**

Las nuevas construcciones respetarán las Alineaciones establecidas como guías en los planos que se adjuntan en la MNZ CH-11, y en particular la Alineación que se establece tanto para la calle Rivero como Cervantes, siendo en esta calle obligado el emplazamiento del cierre de parcela y pudiendo el estudio de detalle compatibilizar el jardín propuesto con las edificaciones..

Los criterios Compositivos de estas Construcciones quedarán regulados por las especificaciones que con tal finalidad constan en el PEPCH y PEMRICH, y con las que de forma complementaria pudieran establecerse también en el Catálogo Urbanístico y PGO.

El nuevo edificio a ubicar en el fondo de la parcela como conexión entre las construcciones de la Calle Rivero y la Avenida Cervantes, será objeto de Estudio de Detalle, con el fin de definir correctamente los nuevos volúmenes en relación con el jardín y la alineación del cierre en la Avenida Cervantes.

#### **EDIFICIOS A CONSERVAR:**

No existen edificios a conservar en este ámbito.

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

---

**CLAVE:** MNZ CH-11  
**TIPO DE ÁMBITO:** MNZ - Modificación de Normativa Zonal  
**NOMBRE:** RIVERO - CERVANTES

---

**PARÁMETROS**

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

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:**

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO **466,11m<sup>2</sup>**
- EDIFICABILIDAD BRUTA PROPUESTA **2,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

**GESTIÓN:**

- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE, PARA REORDENAR VOLÚMENES.
- NO EXISTE OBLIGACIÓN DE CEDER EL 10% DEL APROVECHAMIENTO A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE YA QUE SE TRATA DE UNA ACTUACIÓN EDIFICATORIA A DESARROLLAR SOBRE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

**ORDENACIÓN DETALLADA RESULTANTE**

- CALIFICACIÓN DE LOS SUELOS:

Código	Calificación	Superficie
V	Viarío Público	11,17
<b>Total SUELO PÚBLICO</b>		<b>11,17</b>

Código	Calificación	Superficie	Alturas	Edificabilidad
IB	Itinerario Bajo Existente	177,02	3	481,00
T	Transformación III	117,50	3	352,50
T	Transformación Sop+II	61,10	2	122,20
T	Transformación EL	99,32		
<b>Total SUELO PRIVADO</b>		<b>466,11</b>		<b>955,70</b>

**EDIFICABILIDAD BRUTA:**

$$Eb = \frac{955,70 \text{ m}^2 \text{ Const.}}{466,11 \text{ m}^2 \text{ Suelo}} = 2,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

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

CLAVE	MNZ CH-11
TIPO DE ÁMBITO	MODIFICACIÓN NORMATIVA ZONAL
NOMBRE	RIVERO - CERVANTES

