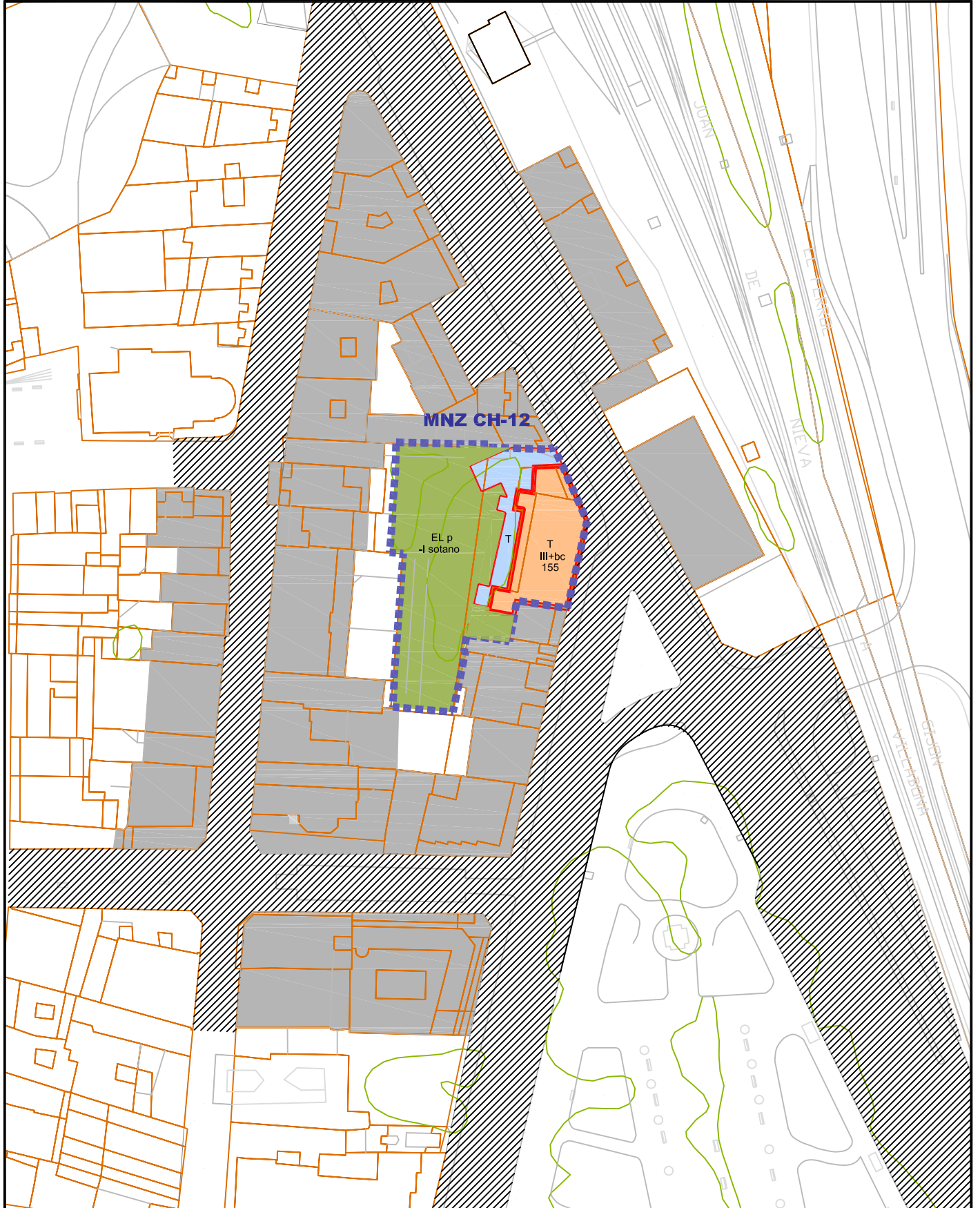


# PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILES

CLAVE	MNZ CH-12
TIPO DE ÁMBITO	MODIFICACIÓN NORMATIVA ZONAL
NOMBRE	EMILE ROBIN - LOS TELARES



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

---

<b>CLAVE:</b>	<b>MNZ CH-12</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO:</b>	MNZ – Modificación Normativa Zonal
<b>NOMBRE:</b>	EMILE ROBIN

---

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **A. OBJETIVOS DE LA MNZ 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 en todo caso su función de galería y empleando en su reproducción materiales y secciones como los originales, así mismo se respetará su dimensión actual y su forma de soporte sobre el edificio.
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. Disminución del volumen de la parte de edificio trasero al edificio colindante de Emile Robin 15, con el fin de mejorar la apertura de luces de este al patio trasero y evitando así que este pequeño edificio tenga frente a su fachada un muro ciego una planta más alto, evitando así además la visual de este muro desde la calle.
7. 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.
8. 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.

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

---

<b>CLAVE:</b>	<b>MNZ CH-12</b>
<b>TIPO DE ÁMBITO:</b>	MNZ – Modificación Normativa Zonal
<b>NOMBRE:</b>	EMILE ROBIN

---

9. La propuesta arquitectónica deberá incluir las medidas adecuadas para un correcto traslado de la fuente del jardín (ficha 23 del PESP-CAT).
10. 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 MNZ CH-12: EMILE ROBIN**

Resulta coincidente con la de los Objetivos ya enumerados para esta nueva **Modificación Normativa Zonal (MNZ)** CH-12, en los mismos términos que se han descrito en la Memoria Justificativa.

**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 lo serán con un Aprovechamiento que quedará regulado en esta **Modificación Normativa Zonal (MNZ) CH-12**, prohibiéndose expresamente la construcción de buhardillas en la cubierta del edificio sito en Emile Robin.

**EDIFICIOS A CONSERVAR:**

El Edificio incluido en el Catálogo Urbanístico con la **Ficha 104**, está sometido a una **Protección AMBIENTAL**, que se aplicará en las condiciones particulares establecidas en la Ficha citada y desarrolladas por la MNZ 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 y desarrolladas por la MNZ CH-12.

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

CLAVE

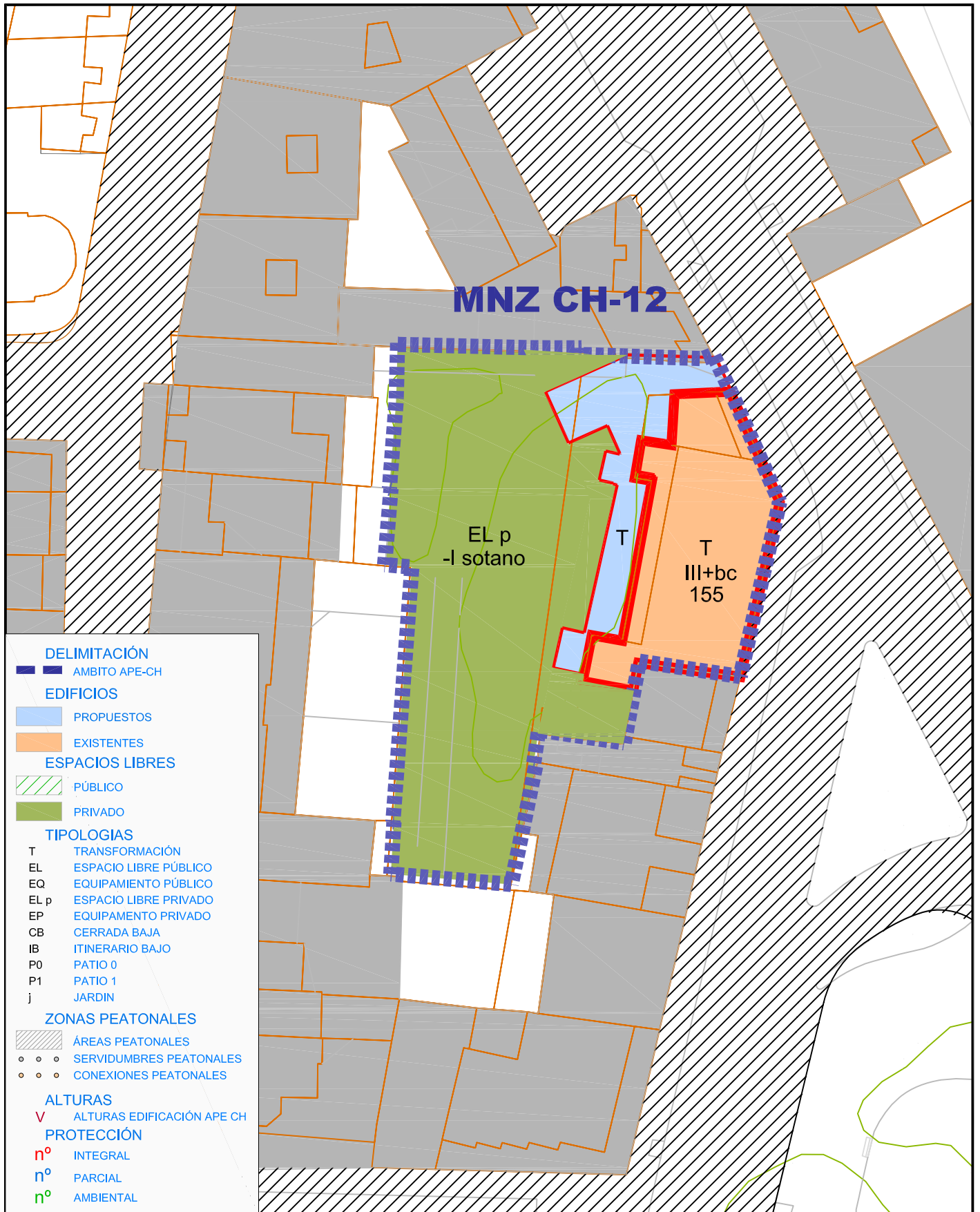
MNZ AD CH-12

TIPO DE ÁMBITO

MODIFICACIÓN NORMATIVA ZONAL

NOMBRE

EMILE ROBIN - LOS TELARES



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

---

**CLAVE:** MNZ CH-12  
**TIPO DE ÁMBITO:** MNZ – Modificación Normativa Zonal  
**NOMBRE:** EMILE ROBIN

---

**PARÁMETROS**

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

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:**

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO **1.502,00 m<sup>2</sup>**
- EDIFICABILIDAD BRUTA PROPUESTA **0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- USO AUTORIZABLE RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES ASOCIADOS

**GESTIÓN:**

- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
- 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	Edificabilidad
CB	Cerrada Baja	500	3+BC	1.560,89
T	Transformación 0	1.002,00	-1	
<b>Total SUELO PRIVADO</b>		<b>1.502,00</b>		<b>1.560,89</b>

**EDIFICABILIDAD BRUTA:**

$$Eb = \frac{1.560,89 \text{ m}^2 \text{ Const.}}{1.502,00 \text{ m}^2 \text{ Suelo}} = \mathbf{1,04 \text{ m}^2 / \text{m}^2}$$