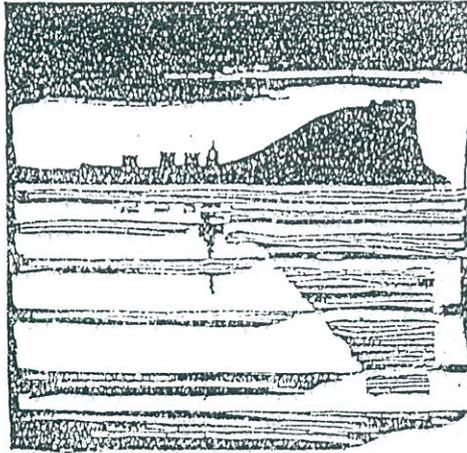


AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla.

NORMATIVA

BOPA 5-X-92

TITULO I: VIGENCIA, CONTENIDO, EFECTOS Y DOCUMENTACION DEL PLAN ESPECIAL

CAPITULO 1. VIGENCIA, CONTENIDO, EFECTOS Y MARCOS LEGALES

	Página
1.1. Delimitación y marco legal urbanístico	1
1.2. Vigencia y revisión	1
1.3. Modificación del Plan Especial	2
1.4. Efectos del Plan Especial	2
1.5. Relación con la legislación de protección del patrimonio histórico español	3

CAPITULO 2. AMBITOS DE ORDENACION

2.1. Ambito de ordenación general y zonas urbanas y unidades edificatorias de Ordenación Particularizada	8
2.2. Clases de zonas de Ordenación Particularizada	8
2.3. Características y delimitación de las Zonas de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada	9
2.4. Características de las Zonas de Rehabilitación Urbana de Ordenación - Particularizada	9
2.5. Unidades aisladas de actuación	10

CAPITULO 3. ESTRUCTURA Y CONTENIDOS DE LA DOCUMENTACION DEL PLAN ESPECIAL

3.1. Estructura de la documentación	11
3.2. Documentación de carácter general	12
3.3. Documentación de las Zonas de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada	15
3.4. Documentación de las Zonas de Rehabilitación Urbana de Ordenación - Particularizada	15
3.5. Documentación de información y Normativa Particularizada de los edificios	16

3.6. Organización de la documentación Particularizada de los edificios: Clave de localización.	17
3.7. Normativa y Recomendaciones.	18
3.8. Normas y criterios de interpretación del Plan Especial	19

TITULO II

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

Capítulo I.- CONCEPTOS GENERALES

	Página
1.1. Intervención pública en el desarrollo y ejecución del Plan	21
1.2. Instrumentos de ordenación, gestión y ejecución del Plan	21

Capítulo 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACION

2.1. Clases de instrumentos de ordenación	22
2.2. Contenidos y procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle	22
2.3. Ordenanzas municipales especiales	23

Capítulo 3. INSTRUMENTOS DE GESTION

3.1. Sistemas de actuación para la ejecución del planeamiento	25
---	----

Capítulo 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

4.1. Instrumentos de ejecución del Plan Especial	26
--	----

Sección 1. PROYECTOS DE URBANIZACION

4.2. Características de los proyectos de urbanización	27
4.3. Contenidos de los proyectos de urbanización	27
4.4. Aprobación y tramitación de los proyectos de urbanización	28

Sección 2. PROYECTOS DE EDIFICACION

4.5. Características de los proyectos de edificación	29
4.6. Tipos de proyectos de actuaciones en las construcciones y espacios existentes	29
4.7. Tipos de proyectos de actuaciones de nueva edificación	30
4.8. Documentación de los proyectos de actuaciones en las construcciones y espacios existentes.	30
4.9. Documentación de los proyectos de nueva edificación	32

Sección 3. PROYECTOS DE REHABILITACION URBANA

4.10. Características de los proyectos de rehabilitación urbana	34
4.11. Efectos	34
4.12. Tramitación y aprobación	35

Sección 4. PROYECTOS DE INSTALACIONES Y DE OTRAS ACTUACIONES

4.13. Proyectos de instalaciones	36
4.14. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas, ambientales y estéticas	36
4.15. Contenido de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas, ambientales y estéticas.	37

Capítulo 5. APLICACION DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

5.1. Aplicación de los Estudios de Detalle	38
5.2. Instrumentos de gestión en las Zonas de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada.	38
5.3. Instrumentos de ejecución en las Zonas de Ordenación Particularizada de Rehabilitación Urbana y en las Zonas de Reestructuración Urbana.	39

Capítulo 6. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION

6.1. Competencia municipal y formas de intervención	40
6.2. Actividades sujetas a licencia	40
6.3. Obras con licencias urbanísticas y procedimiento para la obtención de licencias	41
6.4. Objeto y efectos de las ordenes de ejecución o de suspensión, y procedimientos de inspección urbanística.	41
6.5. Control municipal sobre la ejecución de obras en fachadas y elementos exteriores de los edificios.	42

TITULO III.- REGULACION DE LA CONSERVACION Y ADECUACION DE LOS INMUEBLES

CAPITULO 1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS INMUEBLES

- 1.1. Obligaciones generales de los propietarios para la conservación de los inmuebles. 43
- 1.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones. 44
- 1.3. Colaboración municipal en la conservación de los inmuebles. 45

CAPITULO 2. DEBERES ESPECIFICOS DE CONSERVACION Y ADECUACION DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS POR NORMATIVA DE PROTECCION

- 2.1. Alcance de la normativa de protección y utilidad pública de las actuaciones. 45
- 2.2. Obligaciones particulares de los propietarios para la conservación y adecuación de los edificios. 46
- 2.3. Obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental de carácter ordinario. 47
- 2.4. Obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario. 47

CAPITULO 3. INTERVENCION PUBLICA PARA LA REALIZACION DE LAS OBRAS NECESARIAS EN LOS EDIFICIOS.

- 3.1. Ordenes de ejecución de obras de conservación: 49
- 3.2. Ordenes de ejecución de obras de interés arquitectónico. 49
- 3.3. Procedimiento para la ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario. 50
- 3.4. Ejecución sustitutoria de las obras. 51

CAPITULO 4. SUPUESTOS DE DECLARACION DE RUINA Y DEMOLICION DE LAS
EDIFICACIONES

4.1. Supuestos de declaración de ruina.	51
4.2. Concepto de daños no reparables por medios técnicos normales.	52
4.3. Cómputo de los costes de reparación.	52
4.4. La calificación de fuera de ordenación como supuesto de declaración de ruina.	53
4.5. Supuestos para la demolición de un edificio.	53
4.6. Sanciones en caso de derribo de edificios protegidos.	55
4.7. Supuestos para la reestructuración interior total de un edificio.	55

TITULO IV.-TIPOS DE ACTUACIONES Y CONDICIONES DE EJECUCION DE LAS MISMAS

CAPITULO 1. TIPOS DE ACTUACIONES Y CONDICIONES DE EJECUCION

	Página
Sección 1. CONCEPTOS GENERALES	
1.1. Tipos de actuaciones y obras en los edificios	56
Sección 2. ACTUACIONES GENERALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES	
2.1. Actuaciones de restauración	58
2.2. Actuaciones de rehabilitación	59
2.3. Actuaciones de reestructuración parcial, mayoritaria o total	60
2.4. Actuaciones de adición	62
Sección 3. ACTUACIONES DE DEMOLICION, NUEVA EDIFICACION O REORDENACION VOLUMETRICA	
3.1. Actuaciones de demolición	63
3.2. Actuaciones de nueva edificación	63
3.3. Actuaciones de nueva edificación o reestructuración para la reordenación volumétrica de un edificio.	63
Sección 4. ACTUACIONES PARCIALES	
4.1. Obras de mantenimiento, conservación y reparación	64
4.2. Obras de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores	64
4.3. Obras de adecuación de fachadas y elementos exteriores de locales en plantas bajas.	66
4.4. Obras parciales de rehabilitación de pisos y locales.	66

TITULO V.- CALIFICACION DE LAS EDIFICACIONES Y SOLARES EXISTENTES

Capítulo 1. CALIFICACION DE LAS EDIFICACIONES Y SOLARES EXISTENTES

	Página
1. Criterios de Calificación	67
2. Grupos de Calificación General	67
3. Documentos para la calificación de las edificaciones y solares	68

Capítulo 2. REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN LOS EDIFICIOS AFECTADOS POR NORMATIVA DE PROTECCION (GRUPO P)

Sección 1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. Criterios de protección	70
1.2. Clasificación de las edificaciones afectadas por normativa de protección	70
1.3. Catálogo de edificios protegidos	71
1.4. Alcance de la protección y condiciones particulares de actuación en fachadas y elementos exteriores.	71

Sección 2. CRITERIOS DE PROTECCION

2.1. Edificios afectados por el Grado P1	73
2.2. Edificios afectados por el Grado P2	73
2.3. Edificios afectados por el Grado P3	74
2.4. Edificios afectados por el Subgrado P3a	75
2.5. Edificios afectados por el Grado P4	77
2.6. Edificios afectados por el Subgrado P4a	78

Capítulo 3. REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN LOS EDIFICIOS SIN NORMATIVA DE PROTECCION, CON VOLUMEN Y ALTURA CONFORMES AL ENTORNO URBANO HISTORICO (GRUPO C)

Sección 1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. Criterios de clasificación	80
1.2. Clasificación de los edificios	81
1.3. Actuaciones de adaptación de fachadas y elementos exteriores de los edificios.	81

Sección 2. REGULACION DE LAS ACTUACIONES

2.1. Actuaciones en edificios incluidos en el Grado C1	83
2.2. Actuaciones en edificios incluidos en el Grado C2	83
2.3. Actuaciones en edificios incluidos en el Subgrado C2a	84
2.4. Actuaciones en edificios incluidos en el Grado C3	84
2.5. Actuaciones en edificios incluidos en el Subgrado C3a	85

Capítulo 4. REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN LOS EDIFICIOS SIN NORMATIVA DE PROTECCION, EN ZONAS SIN INTERES HISTORICO O AMBIENTAL (GRUPO B)

Sección 1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. Criterios de clasificación	86
1.2. Clasificación de los edificios	86
1.3. Actuaciones de adaptación de fachadas y elementos exteriores de los edificios	86

Sección 2. REGULACION DE LAS ACTUACIONES

2.1. Actuaciones en edificios incluidos en el Grado B1	87
2.2. Actuaciones en edificios incluidos en el Subgrado Ba	88

Capítulo 5. REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN EDIFICIOS SITUADOS EN AREAS DE MORFOLOGIA HISTORICA, DISCONFORMES POR SU ALTURA EXCESIVA (GRUPO D)

Sección 1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. Criterios de clasificación	89
1.2. Clasificación de los edificios	89

Sección 2. REGULACION DE LAS ACTUACIONES

2.1. Actuaciones en edificios incluidos en el Grado D	90
2.2. Actuaciones en edificios incluidos en el Grado D1	91

Capítulo 6. REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN LOS SOLARES EXISTENTES

Capítulo 7. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Sección 1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. Calificación de edificios como fuera de ordenación	93
1.2. Obras autorizadas y excluidas en los edificios fuera de ordenación	93
1.3. Declaración de ruina de los edificios calificados fuera de ordenación	94
1.4. Sistemas de actuación	94

Sección 2. REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN LOS EDIFICIOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACION

2.1. Edificios afectados por el Grado FS	96
2.2. Edificios afectados por el Grado FE	96
2.3. Edificios afectados por el Grado FR	97
2.4. Edificios afectados por el Grado FD	98

Capítulo 8. FACHADAS FUERA DE ORDENACION

1. Declaración de fuera de ordenación de fachadas de edificios	99
2. Documentación	99
3. Efectos de la declaración	99
4. Ayudas públicas y procedimiento para la ejecución de las obras	100

TITULO VI.- REGULACION DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Capítulo 1. CONCEPTOS GENERALES PARA LA REGULACION DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Página

Sección 1. AMBITO DE APLICACION DE LA REGULACION

1.1. Alcance de la regulación	101
1.2. Tipos de actuaciones	101
1.3. Aplicación particular de las condiciones estéticas y formales en edificios protegidos	101
1.4. Documentos para la regulación	102

Sección 2. DEFINICION DE LOS CONCEPTOS REGULADORES DE LAS CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMETRICAS

2.1. Condiciones de la parcela	102
2.2. Condiciones de posición del edificio en la parcela	103
2.3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación	105
2.4. Condiciones de edificabilidad	106
2.5. Condiciones de volúmen y forma de los edificios	107

Capítulo 2. REGULACION DE LAS CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMETRICAS DE LOS EDIFICIOS

Sección 1. CONDICIONES DE LA PARCELA: SEGREGACION Y AGREGACION DE PARCELAS

1.1. Segregación de parcelas	109
1.2. Agregación de parcelas	109
1.3. Parcelas no edificables	109
2.1. Alineaciones exteriores	110
2.2. Alineaciones interiores	110
2.3. Plano de fachada	111
2.4. Fondo edificable	111

Sección 3. CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

3.1. Superficie ocupable en planta	111
3.2. Superficie ocupable bajo rasante	112
3.3. Patios de parcela	112

Sección 4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

4.1. Superficie edificable	113
4.2. Ocupación bajo cubierta inclinada	114
4.3. Cómputo de entreplantas	114

Sección 5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

5.1. Altura en plantas	114
5.2. Altura de pisos y de cornisa	115
5.3. Características de la cubierta	116
5.4. Elementos construídos sobre cubierta: buhardillas, lucernarios y otros elementos.	117

Capítulo 3. CONDICIONES ESTETICAS Y FORMALES

Sección 1. CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO Y COMPOSICION GENERAL DE FACHADAS

1.1. Criterios generales	118
1.2. Criterios de diseño	118
1.3. Documentación y formas de supervisión municipal de las actuaciones	119
1.4. Criterios generales de composición de fachadas a espacios públicos	119
1.5. Criterios generales en áreas morfológicas homogéneas	120
1.6. Criterios generales de composición de fachadas secundarias a espacios privados o públicos.	121

Sección 2. ACABADOS Y ELEMENTOS DE FACHADAS

2.1. Acabados generales de paramentos de fachadas	122
2.2. Acabados de fachadas en azulejo	123
2.3. Acabados en enfoscado y pintura, o revocos	124
2.4. Características de los huecos en fachadas	125
2.5. Características de la composición y acabados en plantas bajas	127
2.6. Carpintería exterior de huecos de fachada	128
2.7. Miradores	130
2.8. Galerías	131
2.9. Otros elementos volados o entrantes	132
2.10. Recercados de huecos, impostas y cadenas	133
2.11. Cerrajería	134
2.12. Elementos de coronación de fachadas: aleros, cornisas y petos	134

Sección 3. CARACTERISTICAS DE LAS CUBIERTAS Y ELEMENTOS EN LAS MISMAS

3.1. Forma de la cubierta	136
3.2. Materiales	136
3.3. Buhardillas	137
3.4. Aticos abuhardillados	137
3.5. Chimeneas	137
3.6. Canalones	138

Sección 4. PORTADAS DE LOCALES COMERCIALES, MUESTRAS Y ROTULOS

4.1. Portadas y escaparates de locales	138
4.2. Marquesinas y toldos	139
4.3. Carpintería exterior	139
4.4. Rótulos	140
4.5. Iluminación	141
4.6. Banderines	141
4.7. Rótulos y anuncios en plantas altas	141

TITULO VII.- REGULACION DE USOS DE LOS EDIFICIOS

Capítulo 1. CONCEPTOS GENERALES PARA LA REGULACION DE LOS USOS

	Página
1.1. Conceptos para la regulación de los usos	143
1.2. Clasificación de los usos	144
1.3. Código de usos en la documentación del Plan Especial	147

Capítulo 2. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE LA VIVIENDA

Sección 1. CONCEPTOS GENERALES

Sección 2. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS DE NUEVA CONSTRUCCION O EN EDIFICIOS EXISTENTES QUE SEAN OBJETO DE ACTUACIONES DE RE- ESTRUCTURACION INTERIOR MAYORITARIA O TOTAL

2.1. Programa Mínimo	148
2.2. Alturas	150
2.3. Otras dimensiones	150
2.4. Iluminación y ventilación	151
2.5. Condiciones de los ascensores	151
2.6. Condiciones de las escaleras	152

Sección 1. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS EXISTENTES, QUE SEAN OBJETO DE ACTUACIONES DE REHABILITACION O DE REESTRUCTURACION PARCIAL

3.1. Condiciones de las viviendas	152
3.2. Condiciones del nivel de Adecuación de Habitabilidad de una vivienda	152
3.3. Condiciones del nivel de Adecuación estructural y funcional de un edificio	156
3.4. Aplicación de la normativa de ámbito estatal sobre la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano.	158

Capítulo 3. CONDICIONES GENERALES DEL USO COMERCIAL

- 3.1. Subdivisión del uso comercial 159
- 3.2. Condiciones específicas de los locales 159

Capítulo 4. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO DE OFICINAS

- 4.1. Subdivisión del uso de oficinas 161
- 4.2. Condiciones específicas del uso de oficinas 161

Capítulo 5. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE INDUSTRIA

- 5.1. Subdivisión del uso de industria 162
- 5.2. Compatibilidad del uso de industria y regulación de los distintos usos específicos 162
- 5.3. Control de la contaminación industrial 164
- 5.4. Servicios higiénicos 164

Cap. 6. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO DE HOSTELERIA

- 6.1. Subdivisión del uso de hostelería 165
- 6.2. Condiciones específicas del uso de hostelería 165

Capítulo 7. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RECREATIVO

- 7.1. Subdivisión del uso recreativo 166
- 7.2. Condiciones específicas del uso recreativo 166
- 7.3. Condiciones particulares de los usos recreativos de categoría J.3. 167
- 7.4. Condiciones particulares de los usos recreativos de categoría J.4. 167

Capítulo 8. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

- 8.1. Subdivisión del uso de garaje-aparcamiento 169
- 8.2. Plazas de aparcamiento obligatorias y autorizadas 169
- 8.3. Condiciones específicas de los garajes 170

Capítulo 9. CONDICIONES GENERALES PARA LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS

9.1. Subdivisión de los usos de equipamientos	173
9.2. Condiciones específicas de los usos de equipamientos	174

Capítulo 10. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE SERVICIOS DE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS

Capítulo 11. CALIFICACION DE USOS DE LA EDIFICACION

Sección 1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. Documentos para la calificación de usos	177
1.2. Usos obligatorios, compatibles y complementarios	177
1.3. Posibilidades de cambio de uso	177

Sección 2. USOS COMPATIBLES CON LOS USOS PREDOMINANTES

2.1. Usos compatibles en los edificios con calificación de uso residencial predominante	178
2.2. Usos compatibles en los edificios con calificación de uso predominante de oficinas.	180
2.3. Usos compatibles en los edificios con calificación de uso predominante de equipamientos.	180

Sección 3. REGULACION DE LOS CAMBIOS DE USO DE LOS EDIFICIOS

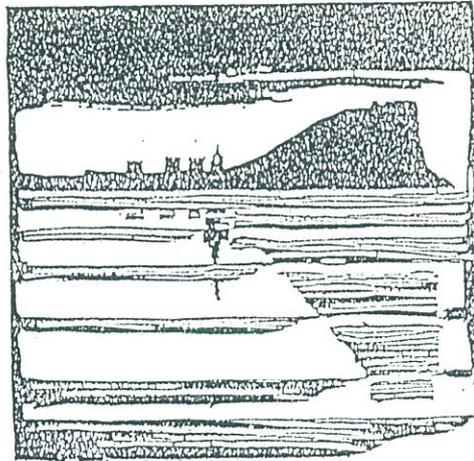
3.1. Regulación de cambios de uso en los edificios de calificación de uso residencial predominante (RP)	182
3.2. Regulación de cambio de uso en los edificios con calificación residencial exclusiva (RE)	182
3.3. Regulación del cambio de uso en los edificios con calificación de oficinas.	183
3.4. Regulación del cambio de uso en los edificios con calificación de uso de hostelería.	183

3.5. Regulación del cambio de actividad dotacional específica, en edificios con calificación de equipamientos.	183
3.6. Regulación del cambio de uso de servicios de la administración.	184
3.7. Requisitos arquitectónicos y formales de las actuaciones en los cambios de uso de los edificios.	184
3.8. Requisitos y procedimiento del cambio de uso en los edificios con uso residencial y predominante o exclusivo.	185
3.9. Circunstancias excepcionales de cambio de uso.	185

A N E X O

En el que se recogen las modificaciones que se proponen con respecto a la normativa (Ordenanzas) procedente (aprobada inicialmente), y que son producto, bien del propio acuerdo de aprobación provisional, o bien de las condicionales impuestas por la Comisión de Patrimonio, la C.U.O.T.A. y la D.G. de Costas en sus respectivos informes preceptivas, cuando no directa subsanación de defectos observados hasta la fecha.

AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

NORMATIVA

TITULO I

Vigencia, contenido y efectos
del Plan Especial

TITULO I:

VIGENCIA, CONTENIDO, EFECTOS Y DOCUMENTACION DEL PLAN ESPECIAL

CAPITULO 1. VIGENCIA, CONTENIDO, EFECTOS Y MARCOS LEGALES

1.1. DELIMITACION Y MARCO LEGAL URBANISTICO

1. El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Gijón prevee la redacción de Planes Especiales de Protección y Reforma Interior en el barrio de Cimadevilla y en el Cerro de Santa Catalina, con la delimitación que se refleja en los planos correspondientes del Plan General.
2. El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Cimadevilla, conjunto histórico-artístico de Gijón, conforme a lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, constituye el instrumento de ordenación integral de este ámbito, delimitado según se señala en el plano N-1.
3. Este Plan Especial se enmarca en el ordenamiento jurídico definido por el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (en lo sucesivo, Ley del Suelo) y los reglamentos que la desarrollan. Las determinaciones y documentos que componen el Plan son los propios de los planes especiales a que se refieren los artículos 78 y 83, 84 y 85 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

1.2. VIGENCIA Y REVISION

1. El Plan Especial tendrá vigencia indefinida, una vez aprobado definitivamente con los requisitos del marco de competencias vigentes en materia urbanística en el Principado de Asturias.
2. Podrá procederse a la revisión del Plan Especial en los siguientes casos:

- a) cuando se proceda a la revisión del Plan General, y esa revisión tenga incidencia determinante en el ámbito del presente Plan Especial, en los supuestos previstos en el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento.
- b) cuando se aprueben normas legales de rango jerárquico superior que prevean la revisión.

1.3. MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL

1. Cuando los intereses urbanísticos públicos o las necesidades sociales lo exigieran, podrá procederse a la modificación de aspectos normativos del Plan Especial. En esos supuestos, la modificación deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento, y, en cualquier caso, será condición imprescindible la justificación expresa de la misma con los criterios antes indicados.
2. Las modificaciones deberán tener como mínimo en sus determinaciones el mismo grado de precisión que los aspectos del presente Plan que sean afectados por las mismas.
3. La tramitación de las propuestas de modificación se ajustará al procedimiento previsto para la formulación y aprobación del Plan Especial, adecuándose en particular a lo previsto en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento.

1.4. EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL

La entrada en vigor del Plan Especial determina los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier persona a consultar sus documentos, o a recabar información escrita sobre su

contenido y aplicación, en la forma y tiempo que regulará el Excmo Ayuntamiento de Gijón.

- b) Obligatoriedad, lo que supone el deber, legalmente exigible, del cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones.

1.5. RELACION CON LA LEGISLACION DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO - ESPAÑOL

1. El presente documento tiene el carácter del Plan Especial de Protección previsto en el Título II de la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1985, siendo de aplicación las normas previstas en esta Ley y Real Decreto de desarrollo, nº 11/1986 de 10 de Enero.
2. Se establecen, por ello, las determinaciones y recomendaciones -- exigidas en los Artículos 20 y 21 de la citada Ley, relativas a -- los siguientes aspectos:
 - a) el orden prioritario de instalación de usos públicos en los -- edificios especialmente adecuados para esas actividades.
 - b) la delimitación de áreas de rehabilitación integrada.
 - c) catalogación de los elementos unitarios que conforman el Con-- junto, incluyendo tanto inmuebles edificados como espacios li-- bres exteriores o interiores u otras estructuras significati-- vas, así como de los componentes actuales que los acompañan.
 - d) establecimiento de grados adecuados de protección para los di-- ferentes elementos de interés, previendo la protección inte--- gral para los elementos singulares, y definiendo los criterios específicos de actuación en cada elemento y afectado por norma -- tiva de protección.
3. Las remodelaciones urbanas determinadas en el presente Plan Espe-- cial se ajustan a lo indicado en el epígrafe 2 del Artículo 21, -- en tanto que implican una significativa mejora de las relaciones

existentes entre las zonas afectadas y su entorno, definiendo una ordenación coherente con la morfología urbana y tipologías edificatorias del Conjunto histórico y suprimiendo asimismo elementos y usos degradantes para el mismo.

Las autorizaciones o determinaciones de actuaciones de sustitución parcial o total de inmuebles se ajustan asimismo a lo señalado en el epígrafe 3 del citado Artículo, encontrándose justificadas en todos los casos por motivos de interés cultural, al afectar a edificios o elementos contruidos gravemente disconformes e incongruentes con el Conjunto histórico, y al determinar una correcta integración urbanística y coherencia arquitectónica de las nuevas edificaciones respecto al entorno histórico, contribuyendo por ello de forma muy significativa a su valoración.

4. Desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial, y conforme a lo señalado en el epígrafe 4 del Artículo 20, el Ayuntamiento de Gijón será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen las determinaciones del Plan, salvo en inmuebles declarados Monumentos.

El Ayuntamiento deberá dar cuenta a la Consejería competente en la materia de las autorizaciones o licencias concedidas, en el plazo máximo de diez días a partir de su otorgamiento.

Será de aplicación lo previsto en el mismo epígrafe, en el supuesto de que se realizasen obras al amparo de licencias contrarias al presente Plan Especial.

5. Se aplicarán, en los casos procedentes, las normas previstas en las citadas disposiciones relativas a otros aspectos que no han sido reseñados en la presente Normativa.

6. PREVISION DE LA DECLARACION DE UN AREA DE REHABILITACION INTEGRADA PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES DEFINIDAS EN EL PLAN ESPECIAL

1. El Ayuntamiento de Gijón solicitará la declaración de Area de Rehabilitación Integrada del ámbito del Conjunto Histórico-ar-

tístico, conforme a lo establecido en el Real Decreto 2329/83 sobre Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano y su Orden de desarrollo de 30 de noviembre de 1983, así como en otras disposiciones estatales y autonómicas establecidas para el desarrollo de las actuaciones en tales Areas.

2. El Ayuntamiento prestará la adecuada colaboración a las administraciones públicas participantes en el desarrollo de las actuaciones de rehabilitación integrada, de acuerdo con las previsiones de los Programas Anuales de Actuación elaboradas por la Comisión Gestora del Area, aprobados con los procedimientos previstos en las citadas disposiciones.
 3. La documentación del presente Plan Especial cumple todos los requisitos de los Estudios de Rehabilitación exigidos en el Capítulo III del citado Real Decreto y su Orden de desarrollo para la declaración de un Area de Rehabilitación Integrada y, por tanto, no será exigible por parte de los organismos competentes la aportación de otra documentación, salvo la que se refiera a actualización de sus datos.
7. APLICACION DE LAS AYUDAS PUBLICAS PREVISTAS EN LA NORMATIVA SOBRE PROTECCION A LA REHABILITACION DEL PATRIMONIO RESIDENCIAL Y URBANO.
1. El desarrollo de las actuaciones de rehabilitación de los edificios destinados a vivienda, así como de las actuaciones de adecuación de edificios de equipamiento comunitario primario, se apoyará en las medidas de financiación previstas en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, así como en otras disposiciones de ámbito estatal o autonómico establecidas con análogas finalidades.

2. Se consideran actuaciones de rehabilitación protegibles de edificios destinadas a vivienda, a efectos de concesión de las ayudas previstas en el Real Decreto 1494/83, las que cumplan los requisitos siguientes, que especifican las indicadas en los artículos 7 y 10 de esa disposición:

- a) el edificio, una vez afectuadas las actuaciones, dispondrá de un mínimo de un 70% de su superficie útil destinada a vivienda, excluyendo de este cómputo los espacios bajo rasante y los espacios destinados a usos no residenciales situados en planta baja.
- b) cuando se trate de un edificio incluido en Normativa de Protección, las actuaciones de rehabilitación implicarán las obras necesarias para la adecuación y valoración de las fachadas y elementos exteriores de acuerdo con las determinaciones y recomendaciones del Plan. Estas obras serán consideradas como complementarias de las actuaciones de rehabilitación, a efectos del incremento de la cuantía del préstamo previsto en el Art. 23 del citado Real Decreto.
- c) cuando se actúe en un edificio no afectado por Normativa de Protección, las obras tenderán a la adecuación de su composición exterior respecto al entorno histórico y, en cualquier caso, supondrán necesariamente la supresión de elementos exteriores declarados explícitamente disconformes en la Normativa del Plan Especial.
- d) se considerará que un edificio alcanza el Nivel de Adecuación Estructural y Funcional como resultado de las actuaciones de rehabilitación cuando cumpla las condiciones señaladas en el Título VII del Plan Especial.
Asimismo, se entenderá que una vivienda alcanza el Nivel de Adecuación de Habitabilidad cuando cumpla las condiciones fijadas en el mismo Título.

3. El Ayuntamiento solicitará de los organismos competentes del Principado de Asturias el desarrollo de actuaciones de rehabilitación de viviendas en el régimen especial de protección oficial previsto en el citado Real Decreto, prestando la adecuada colaboración en la selección, programación y gestión de las mismas.
4. Se considerarán actuaciones protegibles las previstas en el epígrafe g) del Art. 7º del citado Real Decreto, para adecuación del equipamiento comunitario primario, incluyéndose explícitamente en este concepto:
 - a) el desarrollo de las obras de urbanización y acondicionamiento de espacios públicos previstas en las Areas de Rehabilitación Urbana.
 - b) la rehabilitación de edificios calificados como Equipamientos, en cualquiera de sus grados, siempre que se justifique la previsión de medios para el adecuado desarrollo de las actividades.

CAPITULO 2. AMBITOS DE ORDENACION

2.1. AMBITO DE ORDENACION GENERAL Y ZONAS URBANAS Y UNIDADES EDIFICATORIAS DE ORDENACION PARTICULARIZADA

La ordenación del Plan Especial, así como los soportes de información y análisis, se estructuran diferenciando ámbitos espaciales de diferente escala:

- a) ámbito general, que comprende todo el conjunto urbano afectado por el Plan Especial.
- b) Zonas de ordenación particularizada.

Se delimitan como tales las zonas homogéneas en las que se considere conveniente el desarrollo de medios especialmente detallados de información y análisis y la definición de normas y recomendaciones específicas, en razón de la entidad de los problemas agregados en su ámbito y la incidencia arquitectónica o urbanística de las actuaciones previstas.

- c) Unidades de edificación

Se establecen medios de información y ordenación particularizados para cada uno de los edificios comprendidos en el ámbito del Plan, con el fin de precisar y detallar las actuaciones en coherencia con las condiciones específicas de los mismos y con la finalidad complementaria de facilitar la gestión y ejecución de las obras.

2.2. CLASES DE ZONAS DE ORDENACION PARTICULARIZADA

Se distinguen dos tipos de Zonas de Ordenación Particularizada:

- a) Zonas de Reestructuración Urbana
- b) Zonas de Rehabilitación Urbana.

2.3. CARACTERÍSTICAS Y DELIMITACION DE LAS ZONAS DE REESTRUCTURACION URBANA DE ORDENACION PARTICULARIZADA

1. Se delimitan como Zonas de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada áreas de especial incidencia en el desarrollo general - del Plan, en las que se requieren actuaciones complejas de reestructuración urbana, por la entidad de las deficiencias de las edificaciones, la degradación del ambiente urbano, o la inadecuación de los usos.
2. Las Zonas de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada - tienen en el carácter de Unidades de Actuación en suelo urbano, a los efectos previstos en la Ley del Suelo.
3. Se establecen las siguientes Zonas de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada, cuya delimitación y numeración se efectúa en el Plano N-5 :
 - Zona 1: "Conjunto de edificios de viviendas y equipamientos en el - área de la Fundación S. Eutiquio."
 - Zona 2: "Conjunto de equipamientos del antiguo Convento de las Agustinas".
 - Zona 3: "Conjunto de edificios de viviendas en las áreas vacantes - del entorno de la Plaza de la Soledad.
 - Zona 4: "Conjunto de edificios de viviendas en el área de las antiguas instalaciones Ojeda".

2.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DE REHABILITACION URBANA DE ORDENACION PARTICULARIZADA

1. Se consideran como tales las áreas estructuradas por espacios libres públicos o por edificaciones de especial interés arquitectónico histórico o ambiental, en las que se considera conveniente el desarrollo de actuaciones públicas unitarias de rehabilitación urbana, y, - en su caso, el establecimiento de medios particulares para la direc-

ción e incentivación pública de las actuaciones privadas.

Se establecen las siguientes Zonas de Rehabilitación Urbana cuya delimitación y numeración se efectúa en el Plano N-5:

ZONAS DE REHABILITACION URBANA

1. Plaza Soledad.
2. Plaza Corrada.
3. Campo de las Monjas.
4. Area arqueológica. Muralla romana. Torre del Reloj y entorno del Palacio de Revillagigedo.
5. Plaza del Marqués.
6. Area del Campo Valdés y termas romanas
7. Plaza Mayor.
8. Area del Paseo del Muelle.
9. Jardines de la Reina.

2.5. UNIDADES AISLADAS DE ACTUACION

1. Se determinan las siguientes Unidades Aisladas de Actuación, correspondientes a los edificios o solares individualizados, que se grafían en el Plano N-5, cuya dirección es:
 - Travesía de Jovellanos 8
 - Travesía de Jovellanos 4 y 6 (solares)
 - Arzobispo Valleés 1 (construcción precaria)
 - c/ Acacia 1
 - Plaza Corrada 5
 - Eladio Verde 5
 - c/ Artillería 4
2. Asimismo, se definen como Unidad Aislada de Actuación los espacios libres y construcciones del área interior de la manzana delimitada por las calles Alto de Atocha, Atocha, Eladio Verde y Honesto Batallón, grafiada en el Plano N-5.

CAPITULO 3. ESTRUCTURA Y CONTENIDOS DE LA DOCUMENTACION DEL PLAN ESPECIAL

3.1. ESTRUCTURA DE LA DOCUMENTACION

1. De acuerdo con los criterios metodológicos expresados en la Memoria general, la documentación del Plan Especial se estructura de la forma siguiente:
 - 1) Documentos generales de Información y Normativa, referidos al conjunto del ámbito del Plan Especial.
 - 2a) Documentos de Información y Normativa de las Zonas de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada.
 - 2b) Documentos de Información y Normativa de las Zonas de Rehabilitación Urbana de Ordenación Particularizada.
 - 3) Documentos de Información y Normativa Particularizada de cada uno de los edificios comprendidos en el ámbito del Plan.

2. Los distintos documentos que integran el Plan Especial constituyen un conjunto unitario y coherente. Por ello, la aplicación de sus determinaciones normativas deberá tener en cuenta en cualquier caso los criterios y objetivos generales, y otros aspectos de la Memoria y Normativa general. En particular, las características específicas de las actuaciones y usos previstos en cada Zona de Ordenación Particularizada, deberán enmarcarse en una visión general valorando su incidencia y relación con las restantes determinaciones del Plan. Asimismo, la aplicación de las determinaciones establecidas en la Normativa Particularizada de cada edificio será siempre coherente con los criterios y normas de ámbito general, complementando y especificando sus indicaciones.

3.2. DOCUMENTACION DE CARACTER GENERAL

El Plan Especial se encuentra compuesto por los documentos de carácter general que se señalan a continuación:

1. MEMORIA GENERAL

De acuerdo con lo señalado en el Art. 77.3. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico se incluyen en la Memoria general documentos escritos y gráficos relativos a los siguientes aspectos:

- a) Justificación de la redacción del Plan Especial.
- b) Información y análisis de la estructura urbana, la edificación y los usos:
 - Formación y evolución histórica de la estructura urbana, la edificación y los usos.
 - Características urbanísticas: condiciones ambientales y territoriales, estructura y morfología urbana, infraestructuras y servicios urbanos.
 - Características de la edificación: tipologías y usos, procedencia histórica, rasgos arquitectónicos y formales.
 - Estructura de los usos y actividades.
- c) Condiciones del vecindario:
 - Características demográficas, sociales y económicas de la población.
 - Características de los titulares de actividades comerciales y económicas.
- d) Evaluación general de las condiciones de la actuación:
 - Identificación de los problemas existentes.
 - Criterios y objetivos de intervención.
- e) Características generales de la ordenación propuesta.

2. PLANOS GENERALES DE INFORMACION Y ANALISIS

Se incluyen los siguientes Planos, con las claves que se señalan en cada caso:

I.0. Fotografía aérea

I.1. Parcelario actual (escala 1:500)

El Plano parcelario ha sido realizado en 1982, dentro de los trabajos de redacción del Plan Especial.

I.2. Clave de localización y numeración de manzanas y edificio (escala 1:1000).

I.3. Áreas morfológicas homogéneas (escala 1:1000)

I.4. Procedencia histórica de los edificios (escala 1:1000)

I.5. Características y usos de los edificios (escala 1:1000)

I.6. Tipologías de la edificación residencial (escala 1:1000)

I.7. Estado de conservación de los edificios (escala 1:1000)

3. NORMATIVA GENERAL

Los documentos escritos de la Normativa general comprenden los siguientes Títulos:

TITULO I.- Vigencia, contenido y efectos del Plan Especial.

TITULO II.- Instrumentos de desarrollo y ejecución del Plan Especial.

TITULO III.- Regulación de la conservación y adecuación de los inmuebles.

TITULO IV.- Tipos de actuaciones y condiciones de ejecución de las mismas.

TITULO V.- Calificación de las edificaciones y solares existentes

TITULO VI.- Regulación de las condiciones de la edificación.

TITULO VII.- Regulación de los usos de los edificios.

TITULO VIII.- Ordenación de la estructura viaria y espacios libres públicos.

4. PLANOS DE ORDENACION GENERAL

Los Planos que determinan la Ordenación general del Plan Especial son los siguientes:

- N-1. Ordenación de los edificios en aplicación de la Normativa de Actuación (escala 1:500).
- N-2. Calificación y Normativa de actuación en los edificios existentes.
- N-3. Calificación de Usos de la edificación.
- N-4. Ordenación de alturas de los edificios.
- N-5. Zonas de Ordenación Particularizada y Unidades de Actuación
- N-6. Ordenación y Recomendaciones para las actuaciones en los espacios libres públicos.
- N-7. Ordenación y Recomendaciones para la regulación del tráfico y aparcamientos subterráneos.

5. PLANOS GENERALES DE ESTADO ACTUAL Y DE PROPUESTAS

Con el fin de expresar gráficamente las características urbanísticas y arquitectónicas de la Ordenación propuesta, se incluyen varios planos en los que se refleja el estado actual de las edificaciones y de los espacios libres, y de otros planos que definen la organización planimétrica y volumétrica resultante de la aplicación de la normativa, con carácter indicativo.

Estos planos son los siguientes:

- OG-1. Planta General de estado actual de las edificaciones y espacios libres del ámbito del Plan.
- OG-2. Planta general de propuestas de actuaciones en las edificaciones y espacios libres del ámbito del Plan.
- OG-3. Perspectiva axonométrica general del estado actual del conjunto histórico de Cimadevilla.
- OG-4. Perspectiva axonométrica general de las propuestas de actuación en el conjunto histórico de Cimadevilla.

3.3. DOCUMENTACION DE LAS ZONAS DE REESTRUCTURACION URBANA DE ORDENACION PARTICULARIZADA .

1. La Normativa de las Zonas de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada se desarrolla en los siguientes volúmenes - independientes:

- Zona 1. CONJUNTO URBANO DE LA FUNDACION S. EUTIQUIO.
- Zona 2. CONJUNTO DEL ANTIGUO CONVENTO DE LAS AGUSTINAS
- Zona 3. CONJUNTO DE EDIFICIOS DE VIVIENDA EN EL ENTORNO DE LA PLAZA DE LA SOLEDAD
- Zona 4. ANTIGUAS INSTALACIONES "OJEDA".

2. Cada uno de estos volúmenes incluye los siguientes documentos:

- Memoria Particularizada
- Normativa Particularizada
- Planos de Información, Ordenación y Recomendaciones

3.4. DOCUMENTACION DE LAS ZONAS DE REHABILITACION URBANA DE ORDENACION - PARTICULARIZADA

1. El Plan Especial incluye volúmenes independientes para la ordenación de las actuaciones en las siguientes Zonas de Rehabilitación Urbana:

- 1. Plaza Mayor
- 2. Area Arqueológica de la muralla romana, Torre del Reloj y entorno del Palacio de Revillagigedo.
- 3. Paseo del Muelle; Plaza del Marqués; Jardines de la Reina.

2. Estos volúmenes incluyen los documentos siguientes:

- Memoria Particularizada
- Normativa Particularizada
- Planos de Información, Ordenación y Recomendaciones.

3.5. DOCUMENTACION DE INFORMACION Y NORMATIVA PARTICULARIZADA DE LOS EDIFICIOS

1. El Plan Especial incluye Fichas de Información y Normativa Particularizada de cada uno de los edificios y solares existentes en su ámbito.

Estas fichas son las siguientes:

a) FICHAS DE INFORMACION PARTICULARIZADA DEL EDIFICIO

Se refieren a los siguientes aspectos:

- 1) Localización
- 2) Documentación fotográfica
- 3) Estado actual: plano de planta baja
- 4) Estado actual: plano de planta tipo
- 5) Dimensiones básicas del edificio
- 6) Características históricas, tipológicas y arquitectónicas
- 7) Sistemas estructurales y constructivos y materiales y acabados de fachadas.
- 8) Características de las viviendas y locales; ocupación y usos
- 9) Evaluación de las condiciones de actuación en el edificio.

b) FICHAS DE INFORMACION SOBRE LAS CARACTERISTICAS DE LOS RESIDENTES Y LAS ACTIVIDADES NO RESIDENCIALES

Se incluyen los siguientes tipos de fichas:

- 1) Fichas de vivienda
- 2) Fichas de Local

c) FICHAS DE NORMATIVA PARTICULARIZADA

N-1/N-2. Calificación y Normativa de Actuación

N-3. Obras de adecuación arquitectónica de elementos exteriores.

2. Se desarrollan para todos los edificios y solares comprendidos en el ámbito del Plan Fichas de Información 1) y 2) y Fichas de Normativa N-1/N-2 y N-3.

En función de la calificación urbanística del edificio y de las características arquitectónicas e históricas se aportan en cada caso otras Fichas de Información Particularizada del edificio.

Se incluyen Fichas de Vivienda y de Local referidas a todos los edificios antiguos (anteriores a 1936) con usos residenciales.

3.6. ORGANIZACION DE LA DOCUMENTACION PARTICULARIZADA DE LOS EDIFICIOS: CLAVE DE LOCALIZACION

1. Para la organización de la documentación particularizada de los edificios se ha seguido el siguiente procedimiento, que se grafía en el Plano I.2.

- a) se ha dividido el ámbito del Plan Especial en diversos sectores:

Sector 2-1.

Sector 2-2.

Sector 2-3.

Sector PM

Sector E

Los sectores 2-1, 2-2, y 2-3 corresponden a las Secciones Censales 1,2 y 3 respectivamente del Distrito 2 de Gijón.

- b) Dentro de cada Sector se ha procedido a una numeración de las manzanas, que sigue la numeración censal.

- c) Se han numerado los edificios y solares dentro de cada manzana.

2. Aplicando el procedimiento indicado, se ha numerado cada edificio con el siguiente código: clave del Sector/número de manzana/número de edificio en la manzana.

3. La documentación particularizada de los edificios se organiza en varios volúmenes, indicándose en cada uno de ellos los números de las manzanas y el código del sector.

Cada volumen incluye planos de las distintas manzanas comprendidas en el mismo, con la numeración de los edificios en cada manzana.

Para consultar la documentación particularizada de un edificio debe procederse por tanto a localizar el edificio en el Plano I-2, que indicará la clave del Sector y el número de manzana, acudiendo al volumen correspondiente y procediendo después a localizar el número del edificio en la manzana, con la codificación antes indicada.

4. Cada Sector comprende las siguientes manzanas:

Sector 2-1	Manzanas 1 a 25
Sector 2-2	Manzanas 1 a 10
Sector 2-3	Manzanas 1 a 13
Sector PM	Manzanas 1 a 6
Sector M	Manzanas 1 a 15

3.7. NORMATIVA Y RECOMENDACIONES

El Plan Especial incluye, como anexos a los documentos normativos, - distintas recomendaciones, expresadas en textos y planos, relativas a las características arquitectónicas, formales o paisajísticas de las actuaciones, a sus usos específicos y a las modalidades de gestión.

Estas recomendaciones, netamente diferenciadas de la Normativa, poseen un carácter indicativo no vinculante, pero deberán ser tenidas en consideración en la redacción de los correspondientes proyectos de desarrollo y ejecución del Plan Especial.

En el caso de que un proyecto modifique aspectos sustanciales de esas recomendaciones, la Memoria del mismo deberá justificar la consecución, mediante la solución propuesta, de unos niveles de calidad arquitectónica y formal más elevados que los resultantes de las recomendaciones.

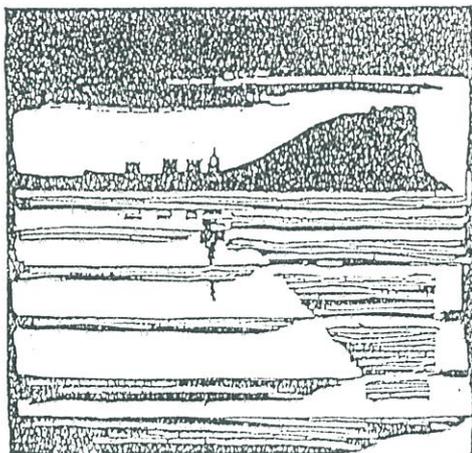
Si los Servicios Técnicos municipales apreciaran en un proyecto, presentado a trámite de consulta previa o en tramitación de solicitud de licencia, una manifiesta disparidad con los criterios de las correspondientes recomendaciones, y no considerasen válida la justificación aportada para la solución propuesta, podrán exigir la adaptación del proyecto a esas recomendaciones, pudiendo especificarlas ulteriormente dentro de las determinaciones normativas aplicables en cada caso.

3.8. NORMAS Y CRITERIOS DE INTERPRETACION DEL PLAN ESPECIAL.

1. Corresponderá al Ayuntamiento de Gijón la interpretación de los documentos que integran el Plan Especial, aplicando los criterios generales que lo orientan y requiriendo, en su caso, el asesoramiento o informes técnicos municipales.
2. En los casos de discrepancia aparente entre los distintos documentos del Plan se seguirá, salvo casos evidentes de errata o error en los que no se tendrá en cuenta el documento en que éste se produzca, la siguiente escala de prioridades:
 - a) Prioridad de los documentos normativos escritos con respecto a los planos.
 - b) En los planos, prioridad de las cotas numéricas sobre las líneas.
 - c) En los planos a una misma escala, se considerará prioritariamente para cada aspecto específico el plano dedicado particularmente a dicho aspecto, en caso de que exista.

3. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la solución que el Ayuntamiento estime más favorable para la valoración de las cali
dades paisajísticas del Cerro, la protección y recuperación de -
las construcciones existentes de interés arquitectónico e históri
co y el más eficiente desarrollo de los equipamientos previstos.

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

NORMATIVA

TITULO II

Instrumentos de desarrollo y ejecución
del Plan Especial

TITULO II:
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

Capítulo I. CONCEPTOS GENERALES

1.1. INTERVENCION PUBLICA EN EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

1. Corresponde al Ayuntamiento de Gijón el desarrollo y ejecución - del Plan Especial, sin perjuicio de la participación de los particulares conforme a lo establecido en las leyes y en la Normativa del presente Plan.
2. El Principado de Asturias y, en su caso, los organismos de la Administración Central, dentro de sus respectivas atribuciones y - obligaciones, cooperarán con el Ayuntamiento para la consecución de los objetivos propuestos por el Plan, y desarrollarán - las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia.

1.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACION, GESTION Y EJECUCION DEL PLAN.

El desarrollo del Plan Especial se efectuará con los siguientes tipos de instrumentos:

- a) de ordenación
- b) de gestión
- c) de ejecución

Capítulo 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACION

2.1. CLASES DE INSTRUMENTOS DE ORDENACION.

Con el fin de detallar la ordenación de áreas determinadas, o de regular aspectos urbanísticos complementarios, se prevén las siguientes clases de instrumentos de ordenación para el desarrollo del --- Plan Especial.

- a) Estudio de Detalle
- b) Ordenanzas Municipales Especiales

2.2. CONTENIDOS Y PROCEDIMIENTO DE APROBACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Las finalidades y contenidos de los Estudios de Detalle, serán - las previstas en el Reglamento de Planeamiento urbanístico. Contendrán, además, los siguientes aspectos:

- a) planos de ordenación general de volúmenes y alineaciones a escala mínima 1:250, con indicación de los usos previstos.

En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, como calzada, estacionamiento, canalización y protección del tráfico, accesos y paseos - y, en su caso, áreas ajardinadas.

Se definirán las alineaciones y rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones y perfiles a escala horizontal mínima 1:250 y vertical mínima 1:50.

- b) en su caso, se definirán las plantas y secciones de aparca--- mientos subterráneos en planos a escala mínima 1:250 indicando los accesos a los mismos y rampas, con el grado de previ--- sión suficiente para justificar su funcionalidad.

- c) se definirán alzados esquemáticos de fachadas y normas y recomendaciones respecto a la composición y tratamiento de las mismas, en desarrollo de las normas y recomendaciones generales del Plan Especial y de las que se expresan en los documentos de las respectivas Zonas de Ordenación Particularizada.
- d) perspectivas o maquetas que reflejen con claridad la ordenación propuesta, a escala mínima 1:250.
- e) plano a escala 1:500, en el que se refleja la organización y características de la zona dentro del conjunto del barrio, según Plano de ordenación del Plan Especial.
- f) justificación de la adecuación de la volumetría de los edificios a los usos previstos en los mismos.
- g) fichas de características indicando los diferentes parámetros dimensionales de ordenación volumétrica y edificatoria.

2. La aprobación de los Estudios de Detalle se ajustará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbano.

2.3. ORDENANZAS MUNICIPALES ESPECIALES

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, podrá aprobar Ordenanzas Municipales en desarrollo de los criterios del Plan Especial, o de las normas o recomendaciones del mismo, con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) regulación particularizada de las actividades y usos, de acuerdo con la asignación genérica de usos efectuada en el Plan Especial.
- b) regulación del tráfico y aparcamiento.
- c) especificación de aspectos constructivos o formales de los tipos de obras autorizadas.

- d) supervisión y control municipal de las obras
- e) contenido y tramitación de los proyectos
- f) regulación de la fiscalidad municipal, con el fin de incentivar - determinados tipos de obras o usos, entre los autorizadas por el Plan Especial.
- g) establecimiento de ayudas económicas o técnicas, específicas o - complementarias de las previstas por otras Administraciones, para el fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano.
- h) publicidad, carteles y otros elementos colocados en espacios públicos.
- i) organización interior y composición de fachadas de locales comerciales.
- j) cualquier otro aspecto acorde con los criterios y objetivos del Plan.

Capítulo 3. INSTRUMENTOS DE GESTION

3.1. SISTEMAS DE ACTUACION PARA LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

1. Se delimitan en el Plano las Zonas de Reestructuración Urbana -- que constituyen Unidades de Actuación, así como las Actuaciones Aisladas, para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas - previstas en el Plan Especial.

2. La ejecución del planeamiento en las Unidades de Actuación se -- llevará a cabo mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en el artículo 119 de la Ley del Suelo: compensación, cooperación o expropiación.

El Plan Especial establece el sistema a aplicar en cada Uni-- dad de Actuación.

La regulación y aplicación de estos sistemas de actuación se ajustará a lo establecido en los Capítulo II, III, IV y V del Tí-- tulo III de la Ley del Suelo, y en los aspectos pertinentes de - sus Reglamentos de desarrollo.

3. Las Actuaciones Aisladas se ejecutarán únicamente por la Adminis-- tración Pública mediante el sistema de expropiación, siguiendo - el procedimiento exigido en la Ley del Suelo y en la Ley de Ex-- propiación Forzosa.

Capítulo 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

4.1. INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.

1. La ejecución de las actuaciones determinadas por el Plan Especial y por los Estudios de Detalle previstos en el mismo se realizará mediante proyectos técnicos, que según sus contenidos y características, se clasifican en :
 - a) proyectos de urbanización
 - b) proyectos de rehabilitación urbana
 - c) proyectos de edificación
 - d) proyectos de instalaciones
 - e) proyectos de otras actuaciones urbanísticas, ambientales y, -estéticas.

2. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias se redactarán conforme a lo exigido por la legislación vigente, el Plan General de Ordenación Urbana y, en su caso, las Ordenanzas o Instrucciones Técnicas municipales específicas, aplicándose asimismo los requisitos complementarios exigidos en la presente normativa.

SECCION 1. PROYECTOS DE URBANIZACION

4.2. CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

Los Proyectos de Urbanización, de acuerdo con lo señalado en los artículos 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, constituyen los instrumentos para la definición técnica de obras de urbanización previstas en el Plan Especial, refiriéndose conjunta o separadamente a los siguientes aspectos:

- a) Excavación y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario y aparcamientos.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de Evacuación de aguas pluviales y residuales
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas.
- h) Canalizaciones de telecomunicación.
- i) Galerías de servicios.
- j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Señalizaciones y marcas.

4.3. CONTENIDOS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán, al menos, los documentos señalados en el Art. 69 del Reglamento de Planeamiento, con el grado de precisión y documentación complementaria requerida para la coherente realización de las obras previstas. En cualquier caso, la documentación deberá incluir además:

- a) plano general a escala mínima 1:500. Los Proyectos que se refieran al acondicionamiento de espacios libres públicos comprenderán, al menos, un plano a escala mínima 1:100, donde se detallen las características de la pavimentación o jardinería, mobiliario urbano y otros aspectos de la actuación.
- b) plan de obras, señalando tanto el plazo final, como, en caso de obras en fases, los distintos plazos parciales.

4.4. APROBACION Y TRAMITACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

Los Proyectos de Urbanización promovidos por iniciativa municipal podrán seguir para su tramitación y aprobación los procedimientos previstos para las obras municipales ordinarias, conforme a lo señalado en el Art. 67.3. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En el supuesto de que se promuevan Proyectos de Urbanización de iniciativa particular, se aplicarán los procedimientos de tramitación, aprobación y garantías establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana.

SECCION 2. PROYECTOS DE EDIFICACION

4.5. CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION

Los Proyectos de edificación podrán tener por objeto, conjunta o independientemente, las siguientes clases generales de obras:

- a) actuaciones en las construcciones y espacios existentes
- b) actuaciones de nueva edificación.

En cualquiera de las dos clases, los proyectos se referirán a -- uno o varios de los tipos de obras definidas por el Plan Especial, ajustándose a la normativa general establecida en el mismo para cada tipo de obras, así como a las condiciones específicas fijadas en las Fichas de Normativa Particularizada de los edificios.

4.6. TIPOS DE PROYECTOS DE ACTUACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES Y ESPACIOS EXISTENTES.

Según el tipo de obras cuya ejecución se prevea, los proyectos - adoptarán una de las siguientes denominaciones:

- a) proyecto de demolición
- b) proyecto de conservación
- c) proyecto de reparación ó consolidación
- d) proyecto de adecuación de fachadas y elementos exteriores del -- edificio.
- e) proyecto de rehabilitación
- f) proyecto de reestructuración (parcial, mayoritaria, ó total)
- g) proyecto de ampliación
- h) proyecto de restauración.

En caso de incluir varios tipos de obras, la denominación del -- proyecto se referirá a la de mayor entidad.

4.7. TIPOS DE PROYECTOS DE ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION

Según el tipo de obras que desarrollan, los proyectos adoptarán una o varias de las siguientes denominaciones:

- a) proyecto de nueva edificación, sobre solar vacante
- b) proyecto de nueva edificación, por sustitución de una construcción existente.
- c) proyecto de reconstrucción.

4.8. DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES Y ESPACIOS EXISTENTES.

1. Documentación general para todos los tipos de actuaciones.

Los proyectos referidos a actuaciones en construcciones y espacios existentes, comprenderán la documentación exigida por las reglamentaciones técnicas aplicables en cada caso y por la normativa específica del Plan General de Ordenación Urbana o instrucciones municipales, y además, la siguiente documentación general:

- a) documentación fotográfica en color, referida al edificio en su conjunto y a los elementos más característicos, con especial detalle de las partes afectadas por las obras.
- b) levantamiento a escala mínima 1:100 de las plantas, fachadas, cubiertas u otros elementos del edificio en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras.
- c) descripción de los daños y deficiencias del edificio, reflejándolos en los planos o fotografías correspondientes.
- d) descripción de los usos existentes y estado de ocupación del edificio.
- e) justificación escrita de que las obras proyectadas se ajustan a la Normativa Particularizada del edificio.
- f) planos del proyecto a escala mínima 1:100

2. Documentación complementaria para todas las actuaciones que afecten a fachadas y otros elementos exteriores.

Con independencia del tipo de obras que se proyecten, siempre que afecten a fachadas u otros elementos exteriores se aportarán los planos correspondientes a escala mínima 1:100, y documentación escrita y gráfica suficiente para la correcta definición de las obras, incluyendo:

- a) memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas y calidades, y muestra o muestras de color de los mismos.
- b) detalles de soluciones de carpintería, cerrajería, y otros elementos constructivos u ornamentales, cuando se prevea la sustitución o reposición de los mismos.
- c) detalles de elementos en cubierta, como buhardillas o chimeneas, cuando se prevea la sustitución de los mismos, a escalas mínimas 1:50 y 1:20 respectivamente.
- d) justificación de la supresión de elementos disconformes, en caso de edificios afectados por Normativa de Protección.

3. Documentación específica para los proyectos de rehabilitación, ampliación, reestructuración y restauración en edificios afectados por Normativa de Protección.

Cuando el proyecto de obras se refiera a un edificio afectado por normativa de protección, y se prevea la realización de obras de rehabilitación, ampliación, reestructuración ó restauración, se incluirán además los siguientes documentos específicos:

- a) Memoria histórica, describiendo las características originales y la evolución del edificio con un grado de desarrollo y precisión adecuando al valor histórico del mismo.

- b) Justificación de la conservación, restauración o reposición - de los elementos constructivos u ornamentales originarios de interés, con documentación gráfica de suficiente precisión.

4.9. DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE NUEVA EDIFICACION.

1. Documentación general para todos los tipos de actuaciones.

Los proyectos comprenderán la documentación exigida por las - reglamentaciones técnicas aplicables en cada caso y por la norma - tiva específica del Plan General de Ordenación Urbana o instruc - ciones municipales, y, además, la siguiente documentación gene - ral:

- a) memoria de acabados exteriores, con indicación de textura y - calidades, y muestra o muestras de color de los mismos.
- b) plano de fachada a escala 1:50.
- c) detalles de soluciones de carpintería y cerrajería exterior u otros elementos constructivos u ornamentales de fachadas, a - escala mínima 1:20.

En caso de proyectar miradores se detallarán alzados y sec - ciones del mismo, a escala mínima 1:50, con detalles construc - tivos a escala mínima 1:20.

Detalles de elementos en cubierta, a escala mínima de 1:50 en caso de buhardillas, y 1:20 en caso de chimeneas.

2. Documentación específica para los proyectos de nueva edifica - ción sobre solares vacantes, o por sustitución de edificios - existentes.

Cuando la actuación se efectúe en un tramo de calle en el que los edificios afectados por normativa de protección supon - gan al menos un 50% del total, se presentará un alzado esque - mático de dicho tramo, que refleje la composición de huecos, cubiertas y, en su caso, miradores, a escala 1:100, -incluyendo en el mismo el alzado del edificio proyectado.

Se indicarán asimismo los acabados de las fachadas de los distintos edificios del tramo de calle, presentando documentación fotográfica suficiente para la evaluación de la inserción del nuevo edificio proyectado.

En tramos de calle en los que el número de los edificios protegidos sea inferior al 50% del total, siempre que la nueva edificación proyectada se sitúe entre dos edificios afectados por normativa de protección se presentará un alzado conjunto del edificio proyectado y de los colindantes, a escala mínima 1:100, reflejando en los edificios colindantes los aspectos antes indicados.

SECCION 3. PROYECTOS DE REHABILITACION URBANA.

4.10. CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS DE REHABILITACION URBANA.

1. Los proyectos de rehabilitación urbana tendrán por finalidad la adecuación de los espacios libres públicos y, en su caso, la -- adecuación de fachadas y elementos exteriores de los edificios en el Plano N-5 del Plan Especial, de acuerdo con los cri^{terios} específicos señalados en la documentación de Ordenación Particularizada de cada Zona.

Los proyectos de rehabilitación urbana tendrán en todos los casos los contenidos de un proyecto de urbanización unitario pa^{ra} la adecuación integral de los espacios libres públicos afectados, incluyendo por tanto:

- a) pavimentación de viario y aparcamientos
- b) pavimentación de espacios libres públicos
- c) obras de adecuación ambiental, incluyendo en su caso ajardi^{namiento} y tratamiento de vegetación
- d) alumbrado público
- e) mobiliario urbano
- f) señalizaciones
- g) redes de instalaciones y servicios urbanos en los que sean - necesarios actuaciones

4.11. EFECTOS.

Los proyectos relativos a los espacios libres públicos serán -- vinculantes, para la Administración y los particulares.

Complementariamente, los proyectos de rehabilitación urbana po^{drán} definir la adecuación de fachadas y elementos exteriores de - los edificios que den frente a los espacios públicos delimitados en la Zona.

En tal caso, con la aprobación del proyecto el Ayuntamiento po^{drá} exigir a los propietarios su realización mediante la emisión - de órdenes de ejecución de obras, asumiendo los compromisos econó^{micos} pertinentes en los casos de obras que excedan de los deberes de la propiedad, de acuerdo con lo previsto en el Art. 182. de la Ley del Suelo.

4.12. TRAMITACION Y APROBACION

La redacción de los proyectos de rehabilitación urbana se efectuará por iniciativa municipal o de otras Administraciones, con -- acuerdo del Ayuntamiento.

La tramitación y aprobación de los mismos seguirá los procedi-- mientos previstos para los proyectos de urbanización en la Regla-- mentación urbanística.

SECCION 4. PROYECTOS DE INSTALACIONES Y DE OTRAS ACTUACIONES.

4. 13. PROYECTOS DE INSTALACIONES

Se consideran proyectos de instalaciones aquellos documentos -- técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria, instalaciones técnicas, etc. necesarias para el desarrollo de la actividad prevista.

Los contenidos y documentación de los proyectos de instalaciones se ajustarán a lo exigido en cada caso por las reglamentaciones técnicas aplicables, por el Plan General de Ordenación Urbana y por la normativa o instrucciones técnicas municipales que fueran exigibles.

En actuaciones sobre construcciones o espacios existentes, la Memoria de estos proyectos justificará la coherencia de la instalación proyectada con los criterios de la actuación arquitectónica y urbanística ya ejecutada o cuya realización se proyecte simultáneamente.

4. 14. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS, AMBIENTALES Y ESTETICAS.

1. Se incluirán en esta clase de proyectos aquellas obras, instalaciones de elementos materiales, modificaciones de espacios o -- construcciones existentes, que, por sus características o su -- forma de ejecución aislada, no se encuentren incluidas en los -- tipos de proyectos antes indicados.
2. Estas actuaciones urbanísticas y ambientales podrán comprender entre otras, las siguientes clases de obras:
 - a) obras singulares, de interés estético, como esculturas, elementos ornamentales, piezas arquitectónicas monumentales, -- etc.

- b) obras civiles singulares, como muros, fuentes y otros elementos urbanos similares.
- c) elementos de mobiliario urbano, como bancos, farolas, soportes de información gráfica, etc; instalaciones ligeras de carácter fijo, como cabinas, quioskos, etc.
- d) plantación de masas arbóreas, acondicionamiento de espacios verdes, etc.
- e) instalaciones o construcciones subterráneas, no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

4. 15. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS, AMBIENTALES Y ESTETICAS.

1. Los proyectos referidos a otras actuaciones urbanísticas y ambientales comprenderán la documentación exigida por las reglamentaciones técnicas aplicables en cada caso y por la normativa específica del Plan General de Ordenación Urbana o instrucciones municipales.
2. Incluirán, además, documentos gráficos y escritos pormenorizados de las soluciones proyectadas, con especificación de materiales, calidades, texturas, colores y otros aspectos formales, y definición de la inserción de la actuación en el entorno.

CAPITULO 5. APLICACION DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

5.1. APLICACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Será obligatorio el desarrollo de Estudios de Detalle en las Zonas de Reestructuración Urbana, con las condiciones específicas que se señalan en el Plan Especial.

El Ayuntamiento podrá además acordar la realización de Estudios de Detalle en otras áreas, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, cuando este instrumento de ordenación se encuentre justificado por las circunstancias urbanísticas de la actuación.

5.2. INSTRUMENTOS DE GESTION EN LAS ZONAS DE REESTRUCTURACION URBANA DE ORDENACION PARTICULARIZADA.

1. Estas Zonas tienen el carácter de Unidades de Actuación, a los efectos previstos en la legislación urbanística.
2. La gestión de las actuaciones definidas por el Plan Especial y los Estudios de Detalle se desarrollará mediante el sistema de actuación que se señala en cada caso:
 - Zona 2. "Conjunto de equipamiento del antiguo Convento de las Agustinas".
Sistema de Expropiación.
 - Zona 1. "Conjunto de edificios de viviendas y equipamientos en el área de la Fundación S. Eutiquio".
Sistema de compensación.
 - Zona 3. "Conjunto de edificios de viviendas en las áreas vacantes del entorno de la Plaza de la Soledad".
Sistema de compensación

Zona 4. "Conjunto de edificios de viviendas en el área de las antiguas instalaciones Ojeda".

Sistema de compensación.

3. Cuando se establezca el sistema de compensación y la Junta de Compensación, en su caso, el propietario único de todos los terrenos de la Zona incumpla las obligaciones inherentes a este sistema, procederá la aplicación del sistema de expropiación, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

5.3. INSTRUMENTOS DE EJECUCION EN LAS ZONAS DE ORDENACION PARTICULARIZADA DE REHABILITACION URBANA Y EN LAS ZONAS DE REESTRUCTURACION URBANA

1. Las actuaciones previstas en las Zonas de Rehabilitación Urbana de Ordenación Particularizada se ejecutarán a través de proyectos unitarios de rehabilitación urbana promovidos por el Ayuntamiento o por otras Administraciones.
2. En las Zonas de Reestructuración Urbana desarrolladas por sistema de compensación, la redacción de los proyectos de urbanización será promovida por las Juntas de Compensación o, en su caso, por la propiedad única de la Zona.

CAPITULO 6. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION

5.1. COMPETENCIA MUNICIPAL Y FORMAS DE INTERVENCION

1. La intervención municipal en el uso del suelo y las condiciones de la edificación tiene por finalidad garantizar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación vigente y a lo previsto en el presente Plan Especial y en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana que sea de aplicación.

Asimismo, la intervención municipal tiene por objeto restablecer, en su caso, la ordenación que se hubiese infringido.

2. Se preven los siguientes procedimientos de intervención municipal:
 - a) licencias urbanísticas
 - b) órdenes de ejecución o de suspensión de obras, usos o actos.
 - c) inspección urbanística.

5.2. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

1. Están sujetos a licencia urbanística previa, los actos que se señalan en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como los comprendidos en la normativa aplicable del Principado de Asturias y en el vigente Plan General de Ordenación Urbana y, en general, cualquier acto sobre el suelo, vuelo o subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, modificación de linderos, implantación o modificación de usos, establecimiento de nuevas edificaciones, instalaciones, otras actuaciones urbanísticas o ambientales, o actuaciones sobre construcciones y espacios libres existentes.

2. Deberán sujetarse a la obtención de licencia urbanística tanto las personas y entidades privadas como las Administraciones Públicas - distintas al Ayuntamiento de Gijón, salvo que sean de aplicación - los procedimientos especiales previstos en el Art. 108 de la Ley - del Suelo.

5.3. OBRAS CON LICENCIAS URBANISTICAS Y PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCION DE LICENCIAS

La obtención de licencias para la ejecución de los distintos tipos de Proyectos enumerados en el Capítulo 4 de este Título o para la realización de cualquier otro acto comprendido en los supuestos enunciados en el anterior artículo, se enmarcará en los tipos de licencias y se ajustará a los procedimientos definidos en la legislación aplicable y en el vigente Plan General de Ordenación Urbana y Ordenanzas o Instrucciones Municipales que sean de aplicación, según el carácter de las obras o actos previstos.

5.4. OBJETO Y EFECTOS DE LAS ORDENES DE EJECUCION O DE SUSPENSION, Y PROCEDIMIENTOS DE INSPECCION URBANISTICA.

1. La determinación del objeto y finalidades de los procedimientos, y de los efectos de las órdenes de ejecución o suspensión de obras, usos o actos, así como la organización y funciones de inspección urbanística, se ajustará a lo establecido en la legislación aplicable, en el vigente Plan General de Ordenación Urbana y Ordenanzas Municipales que sean de aplicación.

En particular, el incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de motivar la aplicación de las sanciones que procedan por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, así como, en casos de órdenes de suspensión, a la adopción de las medidas necesarias para lograr la total interrupción de la actividad.

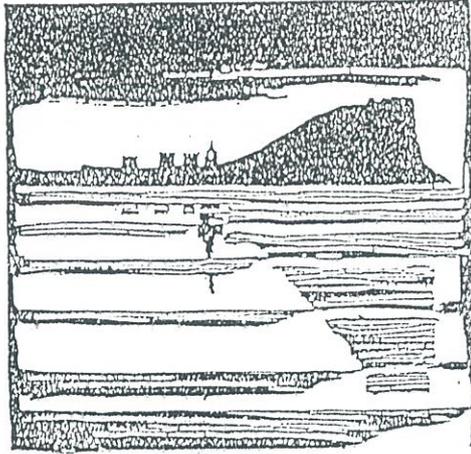
3. El Ayuntamiento, a través de los servicios encargados de la inspección y control urbanístico, garantizará la conformidad de las obras con los proyectos aprobados, que quedarán incorporados a las respectivas licencias, y velará asimismo para impedir que se produzcan alteraciones posteriores sin la preceptiva licencia.

6.5. CONTROL MUNICIPAL SOBRE LA EJECUCION DE OBRAS EN FACHADAS Y ELEMENTOS EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS

Cuando se ejecuten obras de restauración, rehabilitación, reestructuración, ampliación o nueva edificación, u obras de instalación de fachadas comerciales, y, en general, siempre que los servicios técnicos del Ayuntamiento lo estimen conveniente, los promotores deberán realizar en el mismo edificio muestras de los acabados propuestos, comunicándolo a dichos servicios técnicos con una antelación mínima de quince días (15 días), para su supervisión por los mismos, y su aprobación si procede.

Esta obligación afecta a todas las obras reseñadas, con independencia de la normativa aplicable al edificio.

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

NORMATIVA

TITULO III

Regulación de la conservación
y adecuación de los inmuebles

TITULO III

REGULACION DE LA CONSERVACION Y ADECUACION DE LOS INMUEBLES

CAPITULO 1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS INMUEBLES

1.1. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS PARA LA CONSERVACION DE LOS INMUEBLES

1. Los propietarios de las edificaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con lo establecido en el Art. 181 de la Ley del Suelo.
2. Se consideran contenidas en este deber de conservación los siguientes tipos de obras:
 - a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los edificios, terrenos, carteles e instalaciones de toda clase en sus condiciones específicas, de seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.
 - b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en el Capítulo 5 repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en el presente Capítulo.

1.2. CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO DE LAS EDIFICACIONES

A los efectos previstos en el Artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

a) condiciones de seguridad:

Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con su sistema estructural y constructivo específico y condiciones de uso del edificio.

Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanquidad.

Los revestimientos de fachadas, aleros o cornisas, voladizos de balcones, miradores y otros elementos exteriores, se encontrarán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.

Las redes de accesos, portal, escaleras y otros elementos, poseerán unas adecuadas condiciones para sus uso.

Los elementos de protección contra caídas, como balaustres y otros, deberán encontrarse en buen estado.

b) condiciones de salubridad

Los edificios contarán con instalación de suministro eléctrico, distribución de agua y saneamiento en buen estado de funcionamiento.

En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse en buen estado.

La edificación y espacios libres contarán con una adecuada limpieza y salubridad.

Las viviendas existentes deberán disponer de las instalaciones, - servicios higiénicos y de cocina que se fijan en la Sección 2 del Capítulo 2 del Título VI de esta Normativa.

c) Condiciones de ornato

Las fachadas y elementos exteriores de la construcción deberán en contrarse en buen estado de conservación, mediante la limpieza, - reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

1.3. COLABORACION MUNICIPAL EN LA CONSERVACION DE LOS INMUEBLES

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el epígrafe - b) del artículo 1.1. rebasara los límites establecidos en el mismo y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por - subvencionar el exceso del coste de la Ley del Suelo para la declaración de ruina, ordenando al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias comprendidas dentro del citado porcentaje del 50% - del valor actual del inmueble.

CAPITULO 2. DEBERES ESPECIFICOS DE CONSERVACION Y ADECUACION DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS POR NORMATIVA DE PROTECCION

2.1. ALCANCE DE LA NORMATIVA DE PROTECCION Y UTILIDAD PUBLICA DE LAS AC--
TUACIONES

La Normativa de Protección de los edificios comporta la aplicación - de las medidas legales previstas para los inmuebles catalogados por su interés histórico-artístico, en orden a su conservación, protección y valoración.

Los propietarios de los edificios deberán cumplir esos deberes particulares, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y legislación de protección del patrimonio histórico español.

Las Administraciones Públicas y, en especial, el Ayuntamiento de Gijón y los organismos competentes del Principado de Asturias, podrán colaborar económicamente con los particulares en la realización de dichas obras, en razón de la utilidad pública de las mismas.

La regulación de esta colaboración se efectuará mediante Ordenanzas municipales o normativa autonómica específica.

2.2. OBLIGACIONES PARTICULARES DE LOS PROPIETARIOS PARA LA CONSERVACION Y ADECUACION DE LOS EDIFICIOS

1. Los propietarios de los edificios deberán garantizar la conservación de los mismos y, en su caso, deberán promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y sus elementos de interés histórico y ambiental, de acuerdo con su Grado específico de Protección, y ajustándose a lo establecido en las Condiciones Estéticas y Formales del Plan Especial y las Fichas de Normativa Particularizada.
2. En particular, los propietarios de edificios que incluyan elementos exteriores señalados como disconformes en las Fichas de Normativa Particularizada, deberán proceder a suprimirlos, sustituyéndolos en su caso por elementos conformes con las características arquitectónicas específicas del edificio y de acuerdo con las Condiciones Estéticas y Formales del Plan Especial y de las Fichas de Normativa Particularizada.

Esta obligación se extiende a los titulares de locales comerciales en planta baja, cuyas fachadas fuesen total o parcialmente disconformes.

2.3. OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO, HISTORICO O AMBIENTAL DE CARACTER ORDINARIO

Comprenderán las obras que se encontrasen incluídas dentro de los límites del deber de conservación de los edificios que corresponden a la propiedad de los mismos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 181 de la Ley del Suelo, especificado en el Artículo 1 del Capítulo 1 de este Título. Se considerarán específicamente como obras de carácter ordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés:

- a) Revocos, enfoscados y pinturas en paramentos verticales; reparación y reposición de azulejos, en fachadas con este revestimiento.
- b) Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos o decorativos existentes, como aleros y cornisas, cerrajería, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso;
- c) Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de frentes comerciales, siempre que ya se encontrasen adaptados básicamente a las características y composición arquitectónica del edificio.
- d) Supresión de elementos exteriores disconformes, como rótulos, carteles, cables, marquesinas, etc.

2.4. OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO DE CARACTER EXTRAORDINARIO

1. Incluirán las obras cuya ejecución excediera de los límites del deber de conservación de los edificios que corresponde a la propiedad de los mismos y que afectasen a elementos arquitectónicos o decorativos protegidos por el Plan Especial, de acuerdo, en su caso, con lo establecido en las Fichas N-2 y N-3 Normativa Particularizada de los edificios

2. Se considerarán específicamente como obras de carácter extraordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés:
 - a) Recuperación de acabados espaciales en fachadas, alterados o suprimidos. En particular, en fachadas con revestimientos añadidos incongruentes, de gresite, placado de ladrillo, u otros, se incluirán en estas obras la supresión de estos acabados y restitución de acabados conformes a las características arquitectónicas e históricas del edificio.
 - b) Obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originarios del edificio, desaparecidos o irre recuperables por su grado de deterioro. Por ejemplo, se incluirán - entre estas obras las de reposición de carpinterías de madera - de ventanas, balcones o puerta exterior, que hubiesen sido sustituidas por carpinterías metálicas; las de restauración o reposición de balaustres originarios, etc.
 - c) Obras de restitución de la composición originaria de fachadas. Entre estas obras se incluirá, por ejemplo, la recuperación de huecos de balcones actualmente convertidos en ventanas por la - realización de antepechos de fábrica, reponiendo carpintería y cerrajería conforme a la originaria; restitución de miradores - suprimidos o transformados de forma incongruente; etc.
3. Asimismo, en fachadas de plantas bajas con alteraciones sustanciales de la composición originaria, o en frentes comerciales con elementos que ocultasen machones u otros componentes de la estructura vertical o que incluyesen otros elementos decorativos no conformes con las características y composición arquitectónica del edificio, se considerarán como obras de carácter extraordinario las que permitieran alcanzar una coherente adaptación e integración formal, - mediante la restitución de las partes originarias que hubieran sido alteradas o la instalación de nuevos elementos, en conformidad con las Condiciones Estéticas y Formales del Plan Especial.

4. Podrán ser también consideradas como obras de carácter extraordinario, las que se dirigieran a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios comunes interiores del edificio, como pavimentos o elementos ornamentales de paramentos verticales u horizontales de portales, escaleras, vidrieras decorativas, etc.

CAPITULO 3. INTERVENCION PUBLICA PARA LA REALIZACION DE LAS OBRAS NECESARIAS EN LOS EDIFICIOS

3.1. ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS DE CONSERVACION

El Ayuntamiento y, en su caso, los organismos competentes del Principado de Asturias, ordenarán a los propietarios la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato comprendidas en los deberes de la propiedad, con los contenidos mínimos establecidos en el Capítulo 1 de este Título.

La orden de ejecución podrá ser emitida de oficio por estas Administraciones, o a instancias de cualquier interesado.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, hasta la proporción establecida en el epígrafe 2.b) del Artículo 1 de ese Capítulo, y a costa del Ayuntamiento en la parte que excediese esa proporción, cuando se diese el supuesto previsto en el Artículo 1.3.

3.2. ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO

1. De acuerdo con lo previsto en el Artículo 182 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento y, en su caso, los organismos competentes del Principado de Asturias, podrán ordenar la ejecución de obras de conservación o reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, para su adecuación arquitectónica, o valoración estética y formal, de acuerdo con la Normativa del preente Plan y, en su caso, con las determinaciones de las Fichas de Normativa Particularizada de los edificios.

2. La orden de ejecución distinguirá:

- a) las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios, definidas por tanto en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario.
- b) las obras que excediesen de esos deberes, definidas en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

3. Las obras de carácter ordinario se ejecutarán a costa de los propietarios, sin perjuicio de que éstos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas por las Administraciones Públicas para la realización de actuaciones de esa naturaleza.

4. Las obras de carácter extraordinario serán costeadas por la Entidad que las hubiese ordenado.

3.3. PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE INTERES ARQUITECTONICO DE CARACTER EXTRAORDINARIO

La emisión de órdenes de ejecución de obras de ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, por parte del Ayuntamiento, se ajustará a uno de los procedimientos siguientes:

- a) La orden irá acompañada de una memoria descriptiva y documentos gráficos suficientes para la realización de las obras con su correspondiente presupuesto, señalando las formas de pago del mismo, y el procedimiento para el control de su ejecución.

El propietario expresará por escrito su conformidad con el contenido y presupuesto de las obras, procediendo a su ejecución y recibiendo el importe de las mismas en las condiciones establecidas en la Orden.

- b) La orden podrá limitarse a describir genéricamente los contenidos de las obras, requiriendo al propietario para la presentación de la documentación técnica y presupuesto particularizado, con el fin de proceder, en su caso, a la aceptación del mismo y fijar sus condiciones de pago.

3.4. EJECUCION SUSTITUTORIA DE LAS OBRAS

1. Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución, en el plazo y forma debidas, la Entidad que hubiese emitido la orden, conforme a lo establecido en la Ley del Suelo y Ley de Procedimiento Administrativo, podrá proceder a la ejecución sustitutoria de las mismas.
2. En caso de que se tratase de obras comprendidas dentro de los deberes generales de conservación de los inmuebles o de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario, se exigirá su pago a los propietarios, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen aplicarse, y en su caso, dentro de la proporción establecida en el epígrafe 2.b) del Artículo 1 del Cap. 1.
3. Si se tratase de obras de consolidación o reparación no comprendidas en los deberes generales de la propiedad, fijados en el Cap.1, o de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, no podrá exigirse el pago de las mismas.

CAPITULO 4. SUPUESTOS DE DECLARACION DE RUINA Y DEMOLICION DE LAS EDIFICACIONES

4.1. SUPUESTOS DE DECLARACION DE RUINA

Conforme a lo establecido en el Art. 183 de la Ley del Suelo, se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas; y
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

4.2. CONCEPTO DE DAÑOS NO REPARABLES POR MEDIOS TECNICOS NORMALES

Se consideran daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la sustitución de elementos estructurales de extensión superior a la mitad de la totalidad de los existentes.

4.3. COMPUTO DE LOS COSTES DE REPARACION

1. Se consideran obras de reparación las que tienen por finalidad restituir las condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a la estabilidad o sirvan al mantenimiento de las condiciones básicas de uso del edificio.
2. El coste de ejecución de la reparación se determinará por aplicación de los precios unitarios habituales en la construcción, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda elaborar o adoptar una Tabla de Precios para su aplicación a estos efectos.
3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación, se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad y uso haya sufrido la edificación, según la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Los factores de esta fórmula son los siguientes:

Va = Valor actual de la edificación

Vr = Valor de reposición, que se calculará en base a los baremos de costes mínimos de la edificación establecidos por los Colegios de Arquitectos, en función de las características particulares del edificio.

Ce = Coeficiente de depreciación por edad, calculado según la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0'25 (\log X - 1)^2, \text{ en donde } X \text{ es el número de años que no podrá ser inferior a } 10.$$

Cu = Coeficiente de depreciación por uso que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio, en relación con su calidad constructiva, según la siguiente fórmula:

$$Cu = 1 - 0.75 (Pc/Vr)$$

siendo Pc el coste total de las obras de conservación del edificio que lo restituye a su estado inicial, obtenido añadiendo al presupuesto total de las obras de reposición indicado en el apartado 2 de este artículo, el resto de las obras de conservación, incluidas las de ornato.

4. A los edificios afectados por Normativa de Protección no les serán de aplicación los coeficientes de depreciación por uso y edad.

4.4. LA CALIFICACION DE FUERA DE ORDENACION COMO SUPUESTO DE DECLARACION DE RUINA

Se considerará causa de declaración de ruina por circunstancias urbanísticas la calificación de fuera de ordenación de un edificio, en cualquiera de los grados establecidos en el Plan Especial, salvo en los casos particulares en que se señala explícitamente la improcedencia de tal declaración.

4.5. SUPUESTOS PARA LA DEMOLICION DE UN EDIFICIO

1. La declaración de estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, obliga al propietario a demolerla en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.
2. Los edificios no afectados por Normativa de Protección y no declarados Fuera de Ordenación, sólo podrán ser demolidos si se da una de las dos circunstancias siguientes:

- a) previa declaración de estado ruinoso de la edificación, con el procedimiento previsto en la ley del Suelo y en la presente Normativa.
- b) justificando ante el Ayuntamiento que el coste de reparación del edificio es superior al 50% de su valor actual, calculando estos precios con el procedimiento antes señalado.

La justificación de estos costes se efectuará mediante el correspondiente proyecto redactado por un técnico competente en la materia. Los Servicios Técnicos Municipales dictaminarán la procedencia o improcedencia de las obras proyectadas y sus costes, para la resolución de la solicitud de demolición por el Ayuntamiento.

3. Los edificios afectados por Normativa de Protección que fuesen declarados en ruina no podrán ser demolidos, si bien tal declaración tendrá los efectos legales previstos para la resolución de los posibles contratos de arrendamiento.

El Ayuntamiento podrá exigir del propietario la reparación del edificio, con el compromiso de costear las obras que excediesen del 50% de su valor actual.

4. Será preceptiva la presentación simultánea ante el Ayuntamiento del proyecto de demolición de un edificio y del proyecto básico de edificación.

El Ayuntamiento concederá la licencia de demolición previa comprobación de que el proyecto básico de edificación cumple las condiciones de la edificación y condiciones estéticas y formales del presente Plan Especial.

Se establece un plazo máximo de 6 meses entre la finalización de las obras de demolición y el comienzo de las obras de edificación.

4.6. SANCIONES EN CASO DE DERRIBO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

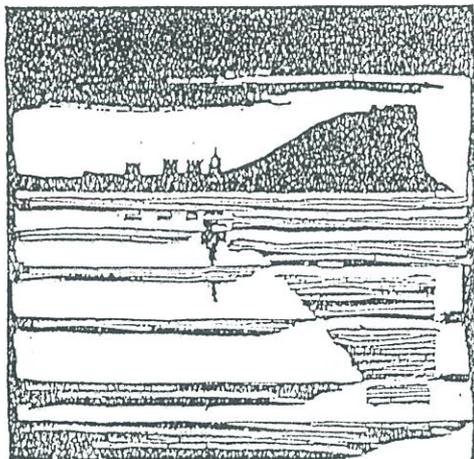
Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan, conforme a la legislación vigente.

4.7. SUPUESTOS PARA LA REESTRUCTURACION INTERIOR TOTAL DE UN EDIFICIO

Sólo podrá procederse a la reestructuración interior total de un edificio cuando este tipo de actuación se encuentre autorizada con carácter general por su calificación específica, y se cumplan además las dos condiciones siguientes:

- a) la obra se encontrará justificada por la imposibilidad de alcanzar unas adecuadas condiciones de uso manteniendo su estructura y organización interior actual.
- b) el edificio presentará daños no reparables por medios técnicos normales, o los costes de reparación serán superiores al 50% de su valor actual, aplicando en ambos supuestos los procedimientos establecidos en los artículos 4.2. y 4.3, respectivamente.

AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

NORMATIVA

TITULO IV

Tipos de actuaciones
y condiciones de ejecución de las mismas

CAPITULO 1. TIPOS DE ACTUACIONES Y CONDICIONES DE EJECUCION

Sección 1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. TIPOS DE ACTUACIONES Y OBRAS EN LOS EDIFICIOS.

Con el fin de determinar los contenidos generales de las actuaciones autorizadas y excluidas por la Normativa según la calificación de los edificios, y de acuerdo con las características específicas de los mismos, se definen en el presente Capítulo los siguientes tipos de actuaciones:

1. ACTUACIONES GENERALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Estas actuaciones afectan a la totalidad de un edificio o, como mínimo, a sus elementos comunes e instalaciones generales, diferenciándose varias modalidades según sus contenidos:

1. ACTUACIONES DE RESTAURACION
2. ACTUACIONES DE REHABILITACION
3. ACTUACIONES DE REESTRUCTURACION interior, distinguiéndose -- tres grados:
 - parcial
 - mayoritaria
 - total
4. ACTUACIONES DE ADICION DE PLANTAS

2. ACTUACIONES GENERALES DE DEMOLICION, NUEVA EDIFICACION O REORDENACION VOLUMETRICA.

1. ACTUACIONES DE DEMOLICION
2. ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION
3. ACTUACIONES DE REESTRUCTURACION O NUEVA EDIFICACION CON REORDENACION VOLUMETRICA DEL EDIFICIO

3. ACTUACIONES PARCIALES

Comprenden las diferentes modalidades de obras que afectan únicamente a determinados elementos comunes o instalaciones generales o a elementos privativos de pisos, locales y otras partes de los edificios.

Se establecen los siguientes conceptos:

1. OBRAS DE MANTENIMIENTO, REPARACION O CONSOLIDACION DE LOS EDIFICIOS.
2. ACTUACIONES DE ADECUACION ARQUITECTONICA DE FACHADAS Y ELEMENTOS EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS.
3. OBRAS DE ADECUACION DE FACHADAS DE LOCALES EN PLANTA BAJA.
4. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE PISOS, LOCALES O ESPACIOS LIBRES DE LOS EDIFICIOS.

Sección 2. ACTUACIONES GENERALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES.

2.1. ACTUACIONES DE RESTAURACION.

1. Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.
2. La ejecución de actuaciones de restauración se justificará sólo cuando el edificio conserve mayoritariamente su conformación originaria, con independencia de su estado de conservación.

Quando hayan desaparecido partes originarias del edificio o elementos particulares del mismo, se admitirá su restitución, siempre que se cuente con suficiente información sobre sus características originarias y las obras se ejecuten en conformidad con sus materiales y acabados.

En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes ó elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter analógico, y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

3. Cuando en el edificio se incluyan partes procedentes de diferentes épocas históricas deberá analizarse la coherencia de los diversos elementos con la edificación originaria y su valor arquitectónico u ornamental autónomo, evaluando críticamente el método de intervención, que podrá suponer la conservación total o parcial de esa estratificación de elementos o la supresión de los mismos, restituyendo la conformación tipológica y arquitectónica originaria, o configurando una solución de nuevo diseño acorde con la misma, valorando la concepción espacial y los elementos arquitectónicos y constructivos originarios.

4. Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y valores arquitectónicos.

2.2. ACTUACIONES DE REHABILITACION

1. Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales o su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.
2. Las actuaciones de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica, como núcleos de escalera, patios, división de plantas y otros.

En casos particulares de edificios de vivienda, cuando fuera indispensable para la consecución de los Niveles de Habitabilidad, podrán implicar la realización de patios interiores o la ampliación de los existentes.

3. En los edificios afectados por Normativa de Protección, las actuaciones de rehabilitación conllevarán necesariamente las obras requeridas para la conservación, valoración o, en su caso, recuperación de las características arquitectónicas y formales de fachadas y elementos exteriores, así como de los elementos interiores de interés, como portales y escaleras, con la consiguiente supresión de elementos disconformes, de acuerdo con las determinaciones de las Fichas de Normativa Particularizada de cada edificio.

4. En edificios no afectados por Normativa de Protección, cuya calificación permita la realización de actuaciones de rehabilitación, y que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, las obras deberán suponer siempre la adecuación de la configuración exterior, en los contenidos indicados en el Art.3.2 y de acuerdo, en su caso, con las determinaciones de las Fichas de Normativa -- particularizada del edificio.
5. En el caso de edificios destinados a usos residenciales, deberán alcanzarse las condiciones de los Niveles de Adecuación Estructural y Funcional del edificio y de Adecuación de Habitabilidad de las viviendas definidas en el Plan Especial.

2.3. ACTUACIONES DE REESTRUCTURACION PARCIAL, MAYORITARIA O TOTAL.

Contenidos.

1. Se consideran actuaciones de reestructuración las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.
2. Las actuaciones de reestructuración no podrán, por tanto, suponer un incremento de volumen y altura del edificio, y deberán implicar la conservación, al menos, de las fachadas, salvo en los casos particulares, en que la Normativa determine el cambio de alineación de las mismas, o se califiquen como disconformes.

Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

3. Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones, se distinguen tres grados en las actuaciones de reestructuración:
 - a) parcial, cuando suponen el mantenimiento de más del 75 % de los elementos estructurales verticales y horizontales y no modifican la volumetría originaria.
 - b) mayoritaria, cuando los elementos estructurales verticales y horizontales conservados no superan el 25% del total, y se transforma la volumetría por la modificación de alineaciones exteriores o interiores, o la realización o ampliación de patios.
 - c) total, cuando suponen el vaciado interior del edificio, manteniendo sólo los muros de fachadas.
4. Las actuaciones de reestructuración podrán combinarse con obras de adición, o con obras de nueva edificación de reordenación volumétrica, en los casos previstos en la Normativa del Plan Especial y en las Fichas de Normativa Particularizada de los edificios, en cuyo caso no se aplicará la exigencia de conservación de volumen y altura.
5. En los edificios afectados por Normativa de Protección las actuaciones de reestructuración se ejecutarán necesariamente con las condiciones previstas en el epígrafe 3 del Art.1.2 para las obras de rehabilitación, en lo que respecta a la conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas y formales.
6. Asimismo, en todos los edificios las obras de reestructuración supondrán la supresión de los elementos disconformes identificados en las Fichas de Normativa Particularizada, y, en su caso, su adecuación o sustitución por elementos conformes con la configuración arquitectónica del edificio o el entorno urbano histórico.

Cuando la fachada en su conjunto se encontrase calificada como -- disconforme, podrá optarse por su recomposición o por su demolición y reconstrucción, con características arquitectónicas ajustadas a -- las Condiciones estéticas y formales del Plan Especial.

7. En caso de edificios de vivienda, cuando se trate de actuaciones de reestructuración parcial deberán suponer la consecución de los Niveles de Adecuación Estructural y Funcional del edificio y de Habitabilidad de las viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de reestructuración mayoritaria o total se cumplirán las condiciones fijadas para los edificios de --- vivienda de nueva edificación.

2. 4. ACTUACIONES DE ADICION

1. Se consideran actuaciones de adición las que tienen por objeto la ampliación de un edificio existente, mediante el incremento de plantas, sin modificar sus alineaciones y manteniendo sus planos de fachada.
2. Las actuaciones de adición sólo podrán efectuarse de modo indepen---diente cuando el edificio presente unas condiciones plenamente ade---cuadas para su uso. En otro caso, sólo se autorizarán si se ejecutan simultáneamente a actuaciones de rehabilitación o reestructuración.

En edificios que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, su autorización sólo procederá si se ejecutan simultáneamen-
te obras de recomposición y adecuación de los mismos.

3. En edificios afectados por Normativa de Protección la adición de nuevas plantas se efectuará con criterios de integración compositiva y coherencia formal con la fachada actual, si bien no se exigirán soluciones estrictamente repetitivas y miméticas, salvo cuando así lo determinen específicamente las Fichas de Normativa Particularizada del edificio.

Sección 3. ACTUACIONES DE DEMOLICION, NUEVA EDIFICACION O REORDENACION VOLUMETRICA.

3. 1. ACTUACIONES DE DEMOLICION.

Las actuaciones de demolición se agrupan en varias modalidades:

- a) demolición de elementos añadidos disconformes, o de instalaciones o construcciones secundarias de los edificios.
- b) demolición parcial de un edificio.
- c) demolición total de un edificio.

3. 2. ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION

Se incluyen en este concepto diferentes tipos de obras:

- a) de reconstrucción. Suponen la reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su plena identidad estructural y constructiva.
- b) de sustitución. Implican la demolición de un edificio existente, para la construcción de nuevo edificio.
- c) de nueva planta, en solares vacante.

3. 3. ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION O REESTRUCTURACION PARA LA REORDENACION VOLUMETRICA DE UN EDIFICIO

1. Se consideran actuaciones de reordenación volumétrica las determinadas para los edificios calificados como Fuera de Ordenación en el -- Grado FR, por su volumen o altura especialmente disconformes con el entorno urbano histórico.

Estas actuaciones suponen la modificación de alineaciones, reducción de altura y redefinición del volumen del edificio, y pueden realizarse mediante obras de demolición y nueva edificación u obras de reestructuración y adición.

2. La composición exterior se ajustará siempre a las Condiciones Estéticas y Formales del Plan Especial.

Sección 4 . ACTUACIONES PARCIALES

4.1. OBRAS DE MANTENIMIENTO, CONSERVACION Y REPARACION.

1. Se consideran como obras de mantenimiento y conservación las que tienen por finalidad mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, funcionalidad, salubridad y ornato, acordes con sus características originarias, sin alterar su estructura y distribución.

Se entienden como obras de reparación las que se dirigen a la recuperación de esas condiciones, mediante la consolidación, acondicionamiento o sustitución de elementos comunes del edificio dañados o deficientes, tanto de carácter estructural como constructivo, o mediante las actuaciones necesarias para el correcto funcionamiento de las instalaciones generales.

Se incluyen asimismo en este concepto las obras de realización de nuevas instalaciones generales, por sustitución de las existentes, para su adaptación a la Normativa técnica específica vigente.

2. La realización de estas obras se encuentra autorizada con carácter general con independencia de la calificación del edificio, salvo en los calificados Fuera de Ordenación en cuyo caso deberán ajustarse a la normativa particular de los mismos.

4.2. OBRAS DE ADECUACION ARQUITECTONICA DE FACHADAS Y ELEMENTOS EXTERIORES.

1. Las obras de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores de los edificios podrán presentar los siguientes contenidos:
 - a) en edificios afectados por Normativa de Protección tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto de la fachada y elementos exteriores.

- b) en edificios no afectados por Normativa de Protección, podrán -suponer obras de adecuación parcial o total de las fachadas.

Entre las obras de adecuación parcial se incluirán, por ejemplo, la realización de nuevos acabados conformes con el entorno, restitución de elementos ornamentales, o de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otras disconformes, la supresión de elementos incongruentes, como rótulos ó cuerpos --añadidos en cubierta, la recomposición de huecos, etc.

Las obras de adecuación total suponen la reorganización de -la fachada, mediante la recomposición de huecos o, en su caso, la transformación de cuerpos volados, la realización de nuevos acabados y elementos constructivos y ornamentales, etc. en conformidad con las Condiciones Estéticas y Formales generales del Plan Especial y, cuando así lo especifiquen, las Fichas de Normativa Particularizada de los edificios.

2. Las obras de adecuación arquitectónica, en cualquiera de las modalidades señaladas, sólo se autorizarán como actuación independiente cuando el edificio presente las condiciones mínimas de adecuación establecidas en el Título III.

Cuando el edificio carezca de esas condiciones, su autorización sólo procederá cuando se ejecuten simultáneamente a obras que permitan su consecución.

3. Las actuaciones de rehabilitación y reestructuración conllevarán -siempre obras de adecuación total de fachadas y elementos exteriores.

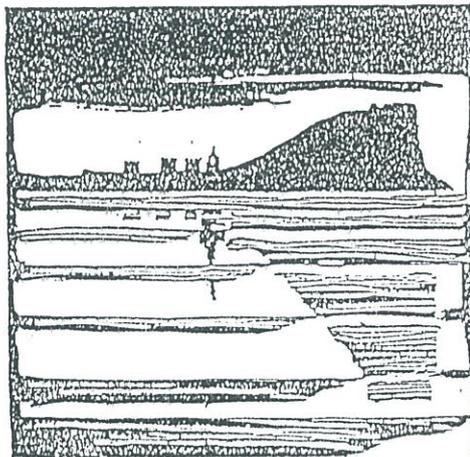
4.3. OBRAS DE ADECUACION DE FACHADAS Y ELEMENTOS EXTERIORES DE LOCALES EN PLANTAS BAJAS.

1. Tienen por objeto la realización o modificación de los frentes de locales en plantas bajas, en coherencia con las características arquitectónicas del edificio y del entorno urbano histórico.
2. Se ajustarán a las Condiciones Estéticas y Formales del Plan Especial y, en su caso, a las condiciones específicas de las Fichas de Ordenación Particularizada del edificio.
3. Podrán realizarse en cualquier circunstancia, con independencia de la ejecución de actuaciones generales en el edificio.

4.4. OBRAS PARCIALES DE REHABILITACION DE PISOS Y LOCALES.

1. Se consideran obras de rehabilitación de pisos destinados a vivienda o de locales dedicados a otros usos las que afecten exclusivamente a elementos privativos de los mismos con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso, promoviéndose de forma independiente e individualizada.
2. Sólo se autorizarán si el edificio presenta las condiciones mínimas de seguridad estructural y constructiva, funcionalidad de las instalaciones generales de agua, saneamiento y electricidad, y estanqueidad frente a la lluvia, o si se promueven simultáneamente obras dirigidas a la consecución de esas condiciones.

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

NORMATIVA

TITULO V

Calificación de las edificaciones
y solares existentes

CAPITULO 1. TIPOS DE ACTUACIONES Y CONDICIONES DE EJECUCION

Sección 1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. TIPOS DE ACTUACIONES Y OBRAS EN LOS EDIFICIOS.

Con el fin de determinar los contenidos generales de las actuaciones autorizadas y excluidas por la Normativa según la calificación de los edificios, y de acuerdo con las características específicas de los mismos, se definen en el presente Capítulo los siguientes tipos de actuaciones:

1. ACTUACIONES GENERALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Estas actuaciones afectan a la totalidad de un edificio o, como mínimo, a sus elementos comunes e instalaciones generales, diferenciándose varias modalidades según sus contenidos:

1. ACTUACIONES DE RESTAURACION
2. ACTUACIONES DE REHABILITACION
3. ACTUACIONES DE REESTRUCTURACION interior, distinguiéndose -- tres grados:
 - parcial
 - mayoritaria
 - total
4. ACTUACIONES DE ADICION DE PLANTAS

2. ACTUACIONES GENERALES DE DEMOLICION, NUEVA EDIFICACION O REORDENACION VOLUMETRICA.

1. ACTUACIONES DE DEMOLICION
2. ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION
3. ACTUACIONES DE REESTRUCTURACION O NUEVA EDIFICACION CON REORDENACION VOLUMETRICA DEL EDIFICIO

3. ACTUACIONES PARCIALES

Comprenden las diferentes modalidades de obras que afectan únicamente a determinados elementos comunes o instalaciones generales o a elementos privativos de pisos, locales y otras partes de los edificios.

Se establecen los siguientes conceptos:

1. OBRAS DE MANTENIMIENTO, REPARACION O CONSOLIDACION DE LOS -- EDIFICIOS.
2. ACTUACIONES DE ADECUACION ARQUITECTONICA DE FACHADAS Y ELE-- MENTOS EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS.
3. OBRAS DE ADECUACION DE FACHADAS DE LOCALES EN PLANTA BAJA.
4. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE PISOS, LOCALES O ESPACIOS LI-- BRES DE LOS EDIFICIOS.

Sección 2. ACTUACIONES GENERALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES.

2.1. ACTUACIONES DE RESTAURACION.

1. Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.
2. La ejecución de actuaciones de restauración se justificará sólo cuando el edificio conserve mayoritariamente su conformación originaria, con independencia de su estado de conservación.

Quando hayan desaparecido partes originarias del edificio o elementos particulares del mismo, se admitirá su restitución, siempre que se cuente con suficiente información sobre sus características originarias y las obras se ejecuten en conformidad con sus materiales y acabados.

En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes ó elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter analógico, y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

3. Cuando en el edificio se incluyan partes procedentes de diferentes épocas históricas deberá analizarse la coherencia de los diversos elementos con la edificación originaria y su valor arquitectónico u ornamental autónomo, evaluando críticamente el método de intervención, que podrá suponer la conservación total o parcial de esa estratificación de elementos o la supresión de los mismos, restituyendo la conformación tipológica y arquitectónica originaria, o configurando una solución de nuevo diseño acorde con la misma, valorando la concepción espacial y los elementos arquitectónicos y constructivos originarios.

4. Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y valores arquitectónicos.

2.2. ACTUACIONES DE REHABILITACION

1. Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales o su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.
2. Las actuaciones de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica, como núcleos de escalera, patios, división de plantas y otros.

En casos particulares de edificios de vivienda, cuando fuera indispensable para la consecución de los Niveles de Habitabilidad, podrán implicar la realización de patios interiores o la ampliación de los existentes.

3. En los edificios afectados por Normativa de Protección, las actuaciones de rehabilitación conllevarán necesariamente las obras requeridas para la conservación, valoración o, en su caso, recuperación de las características arquitectónicas y formales de fachadas y elementos exteriores, así como de los elementos interiores de interés, como portales y escaleras, con la consiguiente supresión de elementos disconformes, de acuerdo con las determinaciones de las Fichas de Normativa Particularizada de cada edificio.

4. En edificios no afectados por Normativa de Protección, cuya calificación permita la realización de actuaciones de rehabilitación, y que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, las obras deberán suponer siempre la adecuación de la configuración exterior, en los contenidos indicados en el Art.3.2 y de acuerdo, en su caso, con las determinaciones de las Fichas de Normativa -- particularizada del edificio.
5. En el caso de edificios destinados a usos residenciales, deberán alcanzarse las condiciones de los Niveles de Adecuación Estructural y Funcional del edificio y de Adecuación de Habitabilidad de las viviendas definidas en el Plan Especial.

2.3. ACTUACIONES DE REESTRUCTURACION PARCIAL, MAYORITARIA O TOTAL.

Contenidos.

1. Se consideran actuaciones de reestructuración las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.
2. Las actuaciones de reestructuración no podrán, por tanto, suponer un incremento de volumen y altura del edificio, y deberán implicar la conservación, al menos, de las fachadas, salvo en los casos particulares, en que la Normativa determine el cambio de alineación de las mismas, o se califiquen como disconformes.

Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

3. Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones, se distinguen tres grados en las actuaciones de reestructuración:
 - a) parcial, cuando suponen el mantenimiento de más del 75 % de los elementos estructurales verticales y horizontales y no modifican la volumetría originaria.
 - b) mayoritaria, cuando los elementos estructurales verticales y horizontales conservados no superan el 25% del total, y se transforma la volumetría por la modificación de alineaciones exteriores o interiores, o la realización o ampliación de patios.
 - c) total, cuando suponen el vaciado interior del edificio, manteniendo sólo los muros de fachadas.
4. Las actuaciones de reestructuración podrán combinarse con obras de adición, o con obras de nueva edificación de reordenación volumétrica, en los casos previstos en la Normativa del Plan Especial y en las Fichas de Normativa Particularizada de los edificios, en cuyo caso no se aplicará la exigencia de conservación de volumen y altura.
5. En los edificios afectados por Normativa de Protección las actuaciones de reestructuración se ejecutarán necesariamente con las condiciones previstas en el epígrafe 3 del Art.1.2 para las obras de rehabilitación, en lo que respecta a la conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas y formales.
6. Asimismo, en todos los edificios las obras de reestructuración supondrán la supresión de los elementos disconformes identificados en las Fichas de Normativa Particularizada, y, en su caso, su adecuación o sustitución por elementos conformes con la configuración arquitectónica del edificio o el entorno urbano histórico.

Quando la fachada en su conjunto se encontrase calificada como -- disconforme, podrá optarse por su recomposición o por su demolición y reconstrucción, con características arquitectónicas ajustadas a -- las Condiciones estéticas y formales del Plan Especial.

7. En caso de edificios de vivienda, cuando se trate de actuaciones de reestructuración parcial deberán suponer la consecución de los Niveles de Adecuación Estructural y Funcional del edificio y de Habitabilidad de las viviendas.

Quando se trate de actuaciones de reestructuración mayoritaria o total se cumplirán las condiciones fijadas para los edificios de --- vivienda de nueva edificación.

2. 4. ACTUACIONES DE ADICION

1. Se consideran actuaciones de adición las que tienen por objeto la ampliación de un edificio existente, mediante el incremento de plantas, sin modificar sus alineaciones y manteniendo sus planos de fachada.
2. Las actuaciones de adición sólo podrán efectuarse de modo indepen---diente cuando el edificio presente unas condiciones plenamente ade--cuadas para su uso. En otro caso, sólo se autorizarán si se ejecutan simultáneamente a actuaciones de rehabilitación o reestructuración.

En edificios que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, su autorización sólo procederá si se ejecutan simultáneamen-
te obras de recomposición y adecuación de los mismos.

3. En edificios afectados por Normativa de Protección la adición de nuevas plantas se efectuará con criterios de integración compositiva y coherencia formal con la fachada actual, si bien no se exigirán soluciones estrictamente repetitivas y miméticas, salvo cuando así lo determinen específicamente las Fichas de Normativa Particularizada del edificio.

Sección 3. ACTUACIONES DE DEMOLICION, NUEVA EDIFICACION O REORDENACION VOLUMETRICA.

3. 1. ACTUACIONES DE DEMOLICION.

Las actuaciones de demolición se agrupan en varias modalidades:

- a) demolición de elementos añadidos disconformes, o de instalaciones o construcciones secundarias de los edificios.
- b) demolición parcial de un edificio.
- c) demolición total de un edificio.

3. 2. ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION

Se incluyen en este concepto diferentes tipos de obras:

- a) de reconstrucción. Suponen la reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su plena identidad estructural y constructiva.
- b) de sustitución. Implican la demolición de un edificio existente, para la construcción de nuevo edificio.
- c) de nueva planta, en solares vacante.

3. 3. ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION O REESTRUCTURACION PARA LA REORDENACION VOLUMETRICA DE UN EDIFICIO

1. Se consideran actuaciones de reordenación volumétrica las determinadas para los edificios calificados como Fuera de Ordenación en el Grado FR, por su volumen o altura especialmente disconformes con el entorno urbano histórico.

Estas actuaciones suponen la modificación de alineaciones, reducción de altura y redefinición del volumen del edificio, y pueden realizarse mediante obras de demolición y nueva edificación u obras de reestructuración y adición.

2. La composición exterior se ajustará siempre a las Condiciones Estéticas y Formales del Plan Especial.

Sección 4 . ACTUACIONES PARCIALES

4.1. OBRAS DE MANTENIMIENTO, CONSERVACION Y REPARACION.

1. Se consideran como obras de mantenimiento y conservación las que tienen por finalidad mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, funcionalidad, salubridad y ornato, acordes con sus características originarias, sin alterar su estructura y distribución.

Se entienden como obras de reparación las que se dirigen a la recuperación de esas condiciones, mediante la consolidación, acondicionamiento o sustitución de elementos comunes del edificio dañados o deficientes, tanto de carácter estructural como constructivo, o mediante las actuaciones necesarias para el correcto funcionamiento de las instalaciones generales.

Se incluyen asimismo en este concepto las obras de realización de nuevas instalaciones generales, por sustitución de las existentes, para su adaptación a la Normativa técnica específica vigente.

2. La realización de estas obras se encuentra autorizada con carácter general con independencia de la calificación del edificio, salvo en los calificados Fuera de Ordenación en cuyo caso deberán ajustarse a la normativa particular de los mismos.

4.2. OBRAS DE ADECUACION ARQUITECTONICA DE FACHADAS Y ELEMENTOS EXTERIORES.

1. Las obras de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores de los edificios podrán presentar los siguientes contenidos:

- a) en edificios afectados por Normativa de Protección tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto de la fachada y elementos exteriores.

- b) en edificios no afectados por Normativa de Protección, podrán -suponer obras de adecuación parcial o total de las fachadas.

Entre las obras de adecuación parcial se incluirán, por ejemplo, la realización de nuevos acabados conformes con el entorno, restitución de elementos ornamentales, o de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otras disconformes, la supresión de elementos incongruentes, como rótulos ó cuerpos --añadidos en cubierta, la recomposición de huecos, etc.

Las obras de adecuación total suponen la reorganización de -la fachada, mediante la recomposición de huecos o, en su caso, la transformación de cuerpos volados, la realización de nuevos acabados y elementos constructivos y ornamentales, etc. en conformidad con las Condiciones Estéticas y Formales generales del Plan Especial y, cuando así lo especifiquen, las Fichas de Normativa Particularizada de los edificios.

2. Las obras de adecuación arquitectónica, en cualquiera de las modalidades señaladas, sólo se autorizarán como actuación independiente cuando el edificio presente las condiciones mínimas de adecuación establecidas en el Título III.

Cuando el edificio carezca de esas condiciones, su autorización sólo procederá cuando se ejecuten simultáneamente a obras que permitan su consecución.

3. Las actuaciones de rehabilitación y reestructuración conllevarán -siempre obras de adecuación total de fachadas y elementos exteriores.

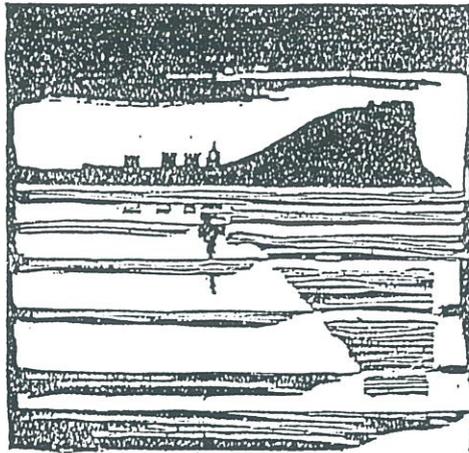
4.3. OBRAS DE ADECUACION DE FACHADAS Y ELEMENTOS EXTERIORES DE LOCALES EN PLANTAS BAJAS.

1. Tienen por objeto la realización o modificación de los frentes de locales en plantas bajas, en coherencia con las características arquitectónicas del edificio y del entorno urbano histórico.
2. Se ajustarán a las Condiciones Estéticas y Formales del Plan Especial y, en su caso, a las condiciones específicas de las Fichas de Ordenación Particularizada del edificio.
3. Podrán realizarse en cualquier circunstancia, con independencia de la ejecución de actuaciones generales en el edificio.

4.4. OBRAS PARCIALES DE REHABILITACION DE PISOS Y LOCALES.

1. Se consideran obras de rehabilitación de pisos destinados a vivienda o de locales dedicados a otros usos las que afecten exclusivamente a elementos privativos de los mismos con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso, promoviéndose de forma independiente e individualizada.
2. Sólo se autorizarán si el edificio presenta las condiciones mínimas de seguridad estructural y constructiva, funcionalidad de las instalaciones generales de agua, saneamiento y electricidad, y estanqueidad frente a la lluvia, o si se promueven simultáneamente obras dirigidas a la consecución de esas condiciones.

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

NORMATIVA

TÍTULO V

Calificación de las edificaciones
y solares existentes

1. CRITERIOS DE CALIFICACION

Los edificios, instalaciones y solares existentes se califican en diferentes grupos, con el fin de determinar los tipos de actuaciones generales y parciales autorizadas y prohibidas en cada caso, así como las preferentes o recomendadas.

Esta calificación se basa fundamentalmente en la evaluación de las características arquitectónicas, valores históricos y cualidades ambientales de los edificios, considerando asimismo otros aspectos incidentes en la coherente determinación de las actuaciones y los usos, como son:

- a) la adecuación de la tipología y la conformación arquitectónica respecto al uso.
- b) las características del contexto urbano, diferenciando en particular las áreas de morfología histórica y las de formación reciente.
- c) la conformación arquitectónica y condiciones volumétricas de la edificación del entorno inmediato del edificio.
- d) el estado de conservación.
- e) la incidencia de determinaciones derivadas de la ordenación urbanística general propuesta

2. GRUPOS DE CALIFICACION GENERAL

Atendiendo a estos criterios y finalidades, se definen los siguientes grupos generales de calificación:

1) EDIFICIOS CON VALORES ARQUITECTONICOS, HISTORICOS O AMBIENTALES

Calificación P. Edificios afectados por Normativa de Protección

2) EDIFICIOS SIN VALORES ARQUITECTONICOS, HISTORICOS O AMBIENTALES

Calificación C. Edificios sin Normativa de Protección situados en áreas de morfología histórica, con volumen y altura conformes al entorno.

Calificación B. Edificios sin Normativa de Protección, en áreas carentes de interés histórico y calidad ambiental.

Calificación D. Edificios sin Normativa de Protección, situados en áreas de morfología histórica, disconformes por su altura excesiva.

3) SOLARES Y TERRENOS

Calificación E. Actuaciones de nueva edificación sobre solares actuales o resultantes de actuaciones de demolición de edificios fuera de Ordenación.

Calificación NE. Parcelas no edificables.

4) EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION

Calificación F. Edificios y construcciones a demoler sin sustitución, o a demoler y sustituir, por exigencia de las determinaciones del Plan Especial.

3. DOCUMENTOS PARA LA CALIFICACION DE LAS EDIFICACIONES Y SOLARES

1. La calificación de las edificaciones y solares se expresa en los Planos Generales de Ordenación y en las Fichas de Normativa Particularizada de los edificios.
2. Los Planos Generales de Ordenación reguladores de la calificación y de las actuaciones son los siguientes:
 - a) Plano N-1. Ordenación de los edificios en aplicación de la Normativa de Actuación.

En este Plano se diferencian los edificios, según los grupos de calificación general señalados en el artículo anterior y se definen las alineaciones exteriores e interiores en las actuaciones de nueva edificación y de reestructuración con reordenación volumétrica.

b) Plano N-2. Calificación y Normativa de actuación en los edificios existentes.

En este Plano se grafía la calificación de cada edificio, señalando su grupo y grado de calificación específica, con los contenidos que se establecen en cada caso en el presente Título.

c) Plano N-4. Ordenación de alturas de los edificios.

En este plano se señalan las alturas de plantas autorizadas en los casos de nueva edificación o de adición de plantas sobre edificios existentes.

3. Las Fichas de Normativa Particularizada de los edificios (N-2) definen asimismo la calificación de cada edificio o solar, complementando las determinaciones expresadas en los Planos, señalando:

- a) Los tipos de actuaciones generales autorizadas y excluidas.
- b) Los elementos disconformes fuera de ordenación, cuando éstos existieran.
- c) En determinados casos las condiciones específicas de las actuaciones en el edificio, complementando y desarrollando las condiciones generales establecidas en el Título VI y en el presente Título.

Las Fichas N-3 establecen las características de las obras de interés arquitectónico, histórico y ambiental en fachadas y elementos exteriores.

4. La calificación de los edificios, solares y terrenos incluidos en Zonas de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada se efectúa en los documentos correspondientes a cada Zona.

Cap. 2. REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN LOS EDIFICIOS AFECTADOS POR
NORMATIVA DE PROTECCION (GRUPO P)

Sección 1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. CRITERIOS DE PROTECCION

Se encuentran afectados por Normativa de Protección los edificios - que, con independencia de su actual estado de conservación y grado - de alteración respecto a sus características originarias presentan - valores arquitectónicos, tipológicos, constructivos o ambientales, o poseen una capacidad de evocación y testimonio de formas culturales y medios de vida del pasado histórico, que justifican su conserva--- ción y adecuación, desde unos criterios de salvaguardia y recupera--- ción del patrimonio arquitectónico e histórico.

La Normativa de protección, define unas exigencias de conservación y condiciones de actuación graduadas y particularizadas según los - valores específicos de los edificios, acorde con la acentuada dife--- renciación existente en la procedencia histórica, características - tipológicas y cualidades arquitectónicas de la edificación compren--- dida en el ámbito del Plan Especial.

1.2. CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES AFECTADAS POR NORMATIVA DE PRO--- TECCION

Las edificaciones afectadas por Normativa de Protección se clasifi--- can en los siguientes grados:

- Grado P1. Edificios de excepcional valor arquitectónico, histórico y cultural.
- Grado P2. Edificios de elevada calidad arquitectónica o especial in--- terés histórico, con características singulares en el ám--- bito del Plan Especial.
- Grado P3. Edificios con valores arquitectónicos o históricos, de ca--- racterísticas no singulares en el ámbito del Plan, con ti--- pología y organización interior adecuada al uso.

Subgrado P3a. Incluye edificios del Grupo P3 que presentan una altura excesivamente reducida respecto a su entorno inmediato.

Grado P4. Edificios con valor en la conformación del ambiente urbano, sin especial interés arquitectónico o histórico.

Subgrado P4a. Incluye los edificios del Grado P4 que presentan una altura excesivamente reducida respecto a su entorno inmediato.

1.3. CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Los edificios afectados por Normativa de Protección, en cualquiera de sus grados, forman parte del Catálogo de edificaciones y elementos a conservar, con los efectos previstos en la legislación urbanística y, en particular, en la Sección 5ª del Capítulo IX del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

La protección afectará integral o parcialmente a los edificios, y a sus elementos arquitectónicos y ornamentales, según el alcance de las normas generales en cada Grado, y de acuerdo, en su caso, con la Normativa Particularizada de cada edificio.

1.4. ALCANCE DE LA PROTECCION Y CONDICIONES PARTICULARES DE ACTUACION EN FACHADAS Y ELEMENTOS EXTERIORES

1. La inclusión de los edificios en la Normativa de Protección, en cualquiera de sus grados, implica siempre la conservación integral de la composición de fachadas y elementos exteriores originarios.

Cuando éstas se encontrasen deterioradas los propietarios deberán proceder a su adecuación y valoración, de acuerdo con lo - indicado en el Título III del Plan Especial.

En los casos en que las fachadas y elementos exteriores comunes del edificio o presentasen adiciones, transformaciones o alteraciones, incongruentes con los valores del mismo, deberán efectuar las obras necesarias para la recuperación de la conformación y acabados originarios.

2. Se prohíbe la ejecución de cualquier tipo de actuaciones generales autorizadas en los edificios, que no impliquen la realización de las obras necesarias de adecuación, valoración o recuperación de la composición de fachadas, acabados y elementos exteriores, salvo si se tratase de obras de mantenimiento, reparación o consolidación.
3. La realización de cualquiera de las actuaciones generales autorizadas implicará asimismo la adecuación de fachadas de locales de planta baja que se encontrasen disconformes con los valores arquitectónicos del edificio o el entorno.
4. Con independencia de la realización de actuaciones generales en el edificio, en caso de cambio de actividad o de nueva apertura de locales de planta baja cuya fachada se encontrase disconforme, será preceptivo para la concesión de la licencia de apertura la adecuación de la fachada.
5. Las actuaciones cumplirán las Condiciones Estéticas y Formales y, en su caso, se ajustarán a las determinaciones o recomendaciones de las Fichas de Normativa Particularizada de los edificios.

Sección 2. CRITERIOS DE PROTECCION Y REGULACION DE LAS ACTUACIONES

2.1. EDIFICIOS AFECTADOS POR EL GRADO P1:

1. Criterios de la calificación

Este grado de protección se aplica a los edificios de excepcional interés cultural, calidad arquitectónica y valor histórico.

2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Se autorizan, con carácter general, los siguientes tipos de actuación:

- a) restauración
- b) rehabilitación, conservando o recuperando la organización arquitectónica originaria.

3. Tipos de actuaciones generales excluidas

Se excluyen, con carácter general, los siguientes tipos de actuaciones generales:

- a) reestructuración interior parcial o mayoritaria.
- b) reestructuración interior total.
- c) ampliación.
- d) demolición y sustitución.

2.2. EDIFICIOS AFECTADOS POR EL GRADO P2:

1. Criterios de la calificación

Se aplica este grado de protección a los edificios que, sin alcanzar los valores culturales excepcionales propios del grado P1, poseen una elevada calidad arquitectónica o un especial interés histórico, teniendo unas características singulares en el ámbito del Plan Especial, o presentando una difusión escasa en ese ámbito.

2. Tipos de actuaciones generales autorizadas.

Se autorizan con carácter general, los siguientes tipos de actuaciones:

- a) restauración
- b) rehabilitación, conservando o recuperando total o mayoritariamente - la organización interior arquitectónica originaria.

En circunstancias excepcionales, se autorizan las obras de reestructuración interior parcial, siempre que se justifique su necesidad para la adecuación del edificio al uso previsto.

3. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Se excluyen, con carácter general, los siguientes tipos de actuaciones generales:

- a) reestructuración interior mayoritaria o total
- b) ampliación
- c) demolición y sustitución

2.3. EDIFICIOS AFECTADOS POR EL GRADO P3

1. Criterios de la calificación

Se aplica este grado de protección a los edificios con valores arquitectónicos, históricos o ambientales de características no singulares - en el ámbito del Plan Especial, y que presentan una tipología y organización interior adecuada a los usos autorizados, o con capacidad de adecuación a esos usos sin alteraciones sustanciales de su tipología y organización.

En el caso de los edificios destinados a usos residenciales, se considera que presentan una tipología y organización interior adecuada cuando

resulta posible la consecución del Nivel de Adecuación de Habitabilidad sin recurrir a actuaciones de reestructuración interior total, de ampliación o de demolición y sustitución.

2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Se autorizan, con carácter general, los siguientes tipos de actuaciones:

- a) rehabilitación
- b) reestructuración interior parcial

3. Tipos de actuaciones generales excluidas

Se excluyen, con carácter general, los siguientes tipos de actuaciones:

- a) reestructuración interior total
- b) ampliación
- c) demolición y sustitución

2.4. EDIFICIOS AFECTADOS POR EL SUBGRADO P3a

1. Criterios de la calificación

Se aplica a los edificios que, reuniendo las características requeridas para su inclusión en el Grado de Protección P3, presentan una disconformidad ambiental por su altura excesivamente reducida en relación a la escena urbana y a la conformación volumétrica de su entorno edificado inmediato, justificándose por ello el incremento de su altura para su adecuada integración.

2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Se autorizan, con carácter general, los siguientes tipos de actuaciones:

- a) rehabilitación
- b) reestructuración interior parcial o mayoritaria
- c) adición del número de plantas que se especifique para cada edificio.

3. Tipos de actuaciones generales excluidas

Se excluyen, con carácter general, los siguientes tipos de actuaciones:

- a) reestructuración interior total
- b) demolición u sustitución.

4. Condiciones generales de la adición de plantas

Sólo se autorizará la adición de plantas cuando esta actuación venga acompañada de las actuaciones generales de rehabilitación o reestructuración interior parcial o mayoritaria que, en su caso, fuesen necesarias para la plena adecuación del edificio.

La adición se efectuará siempre con criterios formales, diseño y acabados coherentes con la composición y características arquitectónicas e históricas del edificio, de acuerdo, en su caso, con las condiciones específicas definidas en la ficha N-3 de Normativa Particularizada del edificio.

2.5. EDIFICIOS AFECTADOS POR EL GRADO P4

1. Criterios de la calificación

Se aplica este grado de protección a los edificios sin especiales valores arquitectónicos o históricos, pero cuya conservación se justifica por su incidencia en la conformación del ambiente urbano, al presentar una composición exterior en coherencia con la edificación de valores relevantes situada en su entorno inmediato, e integrada en el ambiente urbano histórico de la zona.

En el caso de que estos edificios presenten una tipología o una organización interior inadecuada para los usos autorizados, que exigiera realizar alteraciones sustanciales para su adecuación, se autorizará su reestructuración interior mayoritaria o total, salvaguardando sus fachadas y otros elementos exteriores y, en su caso, otros elementos interiores de interés.

2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Se autorizan, con carácter general, los siguientes tipos de actuaciones:

- a) rehabilitación
- b) reestructuración interior parcial
- c) reestructuración interior mayoritaria o total.

3. Tipos de actuaciones generales excluidas

Se excluyen, con carácter general, los siguientes tipos de actuaciones:

- a) ampliación
- b) demolición y sustitución

2.6. EDIFICIOS AFECTADOS POR EL SUBGRADO P4a

1. Criterios de la calificación

Se aplica a los edificios que, reuniendo las características de los incluidos en el Grado de Protección P4, presentan una disconformidad ambiental por su altura excesivamente reducida en relación a la escena urbana y a la conformación volumétrica de su entorno edificado inmediato, justificándose por ello el incremento de su altura, para su adecuada integración.

2. Tipos de actuaciones generales autorizadas

Se autorizan, con carácter general, los siguientes tipos de actuaciones:

- a) rehabilitación
- b) reestructuración interior parcial
- c) reestructuración interior mayoritaria o total
- d) adición del número de plantas que se especifique para cada edificio.

3. Tipos de actuaciones generales excluida

Se excluyen con carácter general las actuaciones de demolición y sustitución.

4. Condiciones generales de la adición de plantas

Sólo se autorizará la adición de plantas cuando esta actuación venga acompañada de las actuaciones generales de rehabilitación o reestructuración interior parcial o mayoritaria que, en su caso, fuesen necesarias para la plena adecuación del edificio.

La adición se efectuará siempre con criterios formales, diseño y acabados coherentes con la composición y características arquitectónicas e históricas del edificio, de acuerdo, en su caso, con las condiciones específicas definidas en la ficha N-3 de Normativa Particularizada del edificio.

Cap. 3. REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN LOS EDIFICIOS SIN NORMATIVA DE PROTECCION, CON VOLUMEN Y ALTURA CONFORMES AL ENTORNO URBANO - HISTORICO (GRUPO C)

Sección 1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. CRITERIOS DE CLASIFICACION

Se regulan en este Capítulo las actuaciones en edificios situados - en áreas de morfología histórica excluidos de Normativa de Protec-- ción por carecer de valores arquitectónicos, históricos o ambienta-- les propios, que presentan un volúmen y altura conformes, o, en to-- do caso, reducida, respecto a la edificación antigua de su entorno, y cuya composición de fachadas y elementos exteriores es disconfor-- me con el mismo, o poseen aspectos parciales inadecuados.

La regulación de las actuaciones en este grupo de edificios se en-- cuentra orientada por la confluencia de dos tipos de criterios:

- a) establecer una normativa para la adecuación arquitectónica de fa-- chadas y elementos exteriores, en coherencia con el entorno urba-- no histórico.
- b) definir las condiciones de intervención en los edificios que pre-- sentan un deficiente estado de conservación o deficiencias es--- tructurales y funcionales, o que poseen una volumetría y organi-- zación interior inadecuada para su uso.

Con estos criterios, se determinan unas condiciones de actuación - graduadas y particularizadas según las características particulares de los edificios, en coherencia con la acentuada diferenciación - existente en sus características tipológicas, antigüedad y niveles de inadecuación y deterioro.

1.2. CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS

Los edificios comprendidos en este grupo se clasifican en los siguientes grados:

Grado C1. Comprende los edificios en buen estado de conservación y volumetría y organización interior adecuada.

Grado C2. Comprende los edificios que poseen una volumetría y organización interior adecuada para su uso, pero que se encuentran deteriorados y con deficiencias funcionales.

Subgrado C2a. Incluye los edificios que presentan las condiciones del Grado C2, pero que poseen una altura excesivamente reducida en relación a su entorno.

Grado C3. Comprende los edificios que presentan simultáneamente una inadecuación en su volumetría y organización interior, y que se encuentran deterioradas y con deficiencias funcionales.

Subgrado C3a. Incluye los edificios que presentan las condiciones del Grado C3, pero que poseen una altura excesivamente reducida en relación a su entorno.

1.3. ACTUACIONES DE ADAPTACION DE FACHADAS Y ELEMENTOS EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS

1. La ejecución de actuaciones autorizadas en los edificios, con excepción de las obras de mantenimiento, reparación y consolidación, exigirá en todos los casos la realización de obras de modificación en las fachadas y elementos exteriores, para su coherente adaptación e integración en el entorno urbano histórico.

2. Estas obras de adaptación arquitectónica cumplirán las Condi--
ciones estéticas y formales establecidas en el Título VI de la -
Normativa del Plan, y, en su caso, las condiciones específicas deter_
minadas en las fichas de Normativa Particularizada del edificio.

3. El Ayuntamiento podrá ordenar la realización de estas obras, de -
acuerdo con lo previsto en el Art. 182 de la Ley del Suelo, con los
procedimientos de ejecución y efectos económicos previstos en ese ar_
tículo.

Sección 2. REGULACION DE LAS ACTUACIONES

2.1. ACTUACIONES EN EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL GRADO C1.

1. Tipos de actuaciones autorizadas con carácter general.

Se autorizan con carácter general los siguientes tipos de actuaciones:

- a) de mantenimiento, reparación y consolidación
- b) de rehabilitación

2. Tipos de actuaciones autorizadas en circunstancias específicas.

En los supuestos previstos en el Título III de la Normativa del Plan Especial se autorizarán los siguientes tipos de actuaciones:

- c) de reestructuración interior, parcial o mayoritaria
- d) de demolición y sustitución, manteniendo su actual altura.

3. Se autorizan en cualquier circunstancia obras de adaptación de fachadas y elementos exteriores respecto al entorno histórico, con independencia de la realización de otro tipo de actuaciones en el edificio.

2.2. ACTUACIONES EN EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL GRADO C2

1. Tipos de actuaciones autorizadas con carácter general

Se autorizan con carácter general los siguientes tipos de actuaciones:

- a) de mantenimiento, reparación y consolidación
- b) de rehabilitación

2. Tipos de actuaciones autorizadas en circunstancias específicas

En los supuestos previstos en el Título III de la Normativa - del Plan Especial se autorizarán los siguientes tipos de actuaciones:

- c) de reestructuración interior, parcial o mayoritaria.
- d) de demolición y sustitución, manteniendo su actual altura

3. Las obras de adaptación de fachadas y elementos exteriores respecto al entorno histórico deberán realizarse simultáneamente a actuaciones que permitan alcanzar el Nivel de Adecuación Estructural y Funcional del edificio.

2.3. ACTUACIONES EN EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL SUBGRADO C2a.

1. Las actuaciones en los edificios incluidos en este subgrado cumplirán las condiciones establecidas para el Grado C2, autorizándose en estos casos el incremento de altura mediante la adición de nuevas plantas.

2. Los Planos de Normativa de las Condiciones de la Edificación y las fichas de Normativa Particularizada de los edificios fijan el número de plantas cuya adición se autoriza.

3. Las actuaciones de adición de planta/s exigirán siempre la adaptación de las fachadas y elementos exteriores, de acuerdo con las Condiciones estéticas y formales del Plan Especial y, en su caso, con la Normativa Particularizada del edificio.

2.4. ACTUACIONES EN EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL GRADO C3.

1. Tipos de actuaciones con carácter general

Se autorizan con carácter general los siguientes tipos de obras:

- a) de mantenimiento, reparación y consolidación
- b) de reestructuración interior, parcial o mayoritaria

2. Tipos de actuaciones autorizadas en circunstancias específicas

En los supuestos previstos en el Título III de la Normativa - del Plan Especial se autorizará la demolición y sustitución del - edificio, manteniendo su actual altura.

3. Las obras de adaptación de fachadas y elementos exteriores respecto al entorno histórico deberán realizarse simultáneamente a actuaciones que permitan alcanzar el Nivel de Adecuación Estructural y Funcional del edificio.

4. Tipos de actuaciones excluidas

Se prohíbe la realización de actuaciones de rehabilitación.

2.5. ACTUACIONES EN EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL SUBGRADO C3a.

1. Las actuaciones incluidas en este subgrado cumplirán lo establecido para el Grado C3, autorizándose en estos casos el incremento de altura mediante la adición de nuevas plantas.

2. Los Planos de Normativa de las Condiciones de la Edificación y las fichas de Normativa Particularizada de los edificios fijan el número de plantas cuya adición se autoriza.

3. Las actuaciones de adición de planta/s exigirán siempre la adaptación de las fachadas y elementos exteriores, de acuerdo con las Condiciones estéticas y formales del Plan Especial y, en su caso, con la Normativa Particularizada del edificio.

Cap. 4. REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN LOS EDIFICIOS SIN NORMATIVA DE PROTECCION, EN ZONAS SIN INTERES HISTORICO O AMBIENTAL (GRUPO B)

Sección 1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. CRITERIOS DE CLASIFICACION

Se regulan en este Capítulo las actuaciones en edificios sin valor arquitectónico, situados en áreas de formación reciente, sin interés morfológico, calidad ambiental o cualidades históricas.

La regulación de las actuaciones en este grupo de edificios se encuentra orientada por varios criterios:

- a) establecer una normativa para la realización de obras que mejoren la integración de las fachadas y elementos exteriores en el ambiente urbano general.
- b) definir las condiciones de actuación en edificios en los que resulta admisible o preferente la realización de actuaciones de sustitución.

1.2. CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS

Los edificios comprendidos en este grupo se clasifican en los siguientes grados:

Grado B. Comprende los edificios con mantenimiento de altura en caso de sustitución.

Grado Ba. Comprende los edificios con autorización de incremento de altura, en caso de sustitución.

1.3. ACTUACIONES DE ADAPTACION DE FACHADAS Y ELEMENTOS EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS

1. La ejecución de actuaciones autorizadas en los edificios, con excepción de las obras de mantenimiento, reparación y consolidación, exigirá en todos los casos la realización de obras de modificación en las fachadas y elementos exteriores, para su coherente adaptación e integración en el entorno urbano histórico.

2. Estas obras de adaptación arquitectónica cumplirán las Condiciones estéticas y formales establecidas en el Título VII de la Normativa del Plan, y, en su caso, las condiciones específicas determinadas en las fichas de Normativa Particularizada del edificio.

3. El Ayuntamiento podrá ordenar la realización de estas obras, de acuerdo con lo previsto en el Art. 182 de la Ley del Suelo, con los procedimientos de ejecución y efectos económicos previstos en ese artículo.

Sección 2. REGULACION DE LAS ACTUACIONES

2.1. ACTUACIONES EN EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL GRADO B1.

1. Tipo de actuaciones autorizadas con carácter general

Se autorizan con carácter general los siguientes tipos de actuaciones:

- a) de mantenimiento, reparación y consolidación
- b) de rehabilitación.

2. Tipos de actuaciones autorizadas en circunstancias específicas

En los supuestos previstos en el Título III de la Normativa del Plan Especial se autorizarán los siguientes tipos de actuaciones:

- c) de reestructuración interior, parcial o mayoritaria
- d) de demolición y sustitución, manteniendo su actual altura.

3. Se autorizan en cualquier circunstancia obras que contribuyan a adaptar las fachadas y elementos exteriores de los edificios respecto al ambiente urbano de las áreas históricas, con independencia de la realización de otro tipo de actuaciones en el edificio.

2.2. ACTUACIONES EN EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL SUBGRADO Ba

1. Las actuaciones en los edificios incluidos en este subgrado cumplirán las condiciones establecidas para el Grado B, autorizándose en estos casos el incremento de altura mediante la adición de nuevas plantas.
2. Los Planos de Normativa de las Condiciones de la Edificación y las fichas de Normativa Particularizada de los edificios fijan el número de plantas cuya adición se autoriza.
3. Las actuaciones de adición de planta/s exigirán siempre la adaptación de las fachadas y elementos exteriores, de acuerdo con las Condiciones estéticas y formales del Plan Especial y, en su caso, con la Normativa Particularizada del edificio.

Cap. 5. REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN EDIFICIOS SITUADOS EN AREAS DE MORFOLOGIA HISTORICA, DISCONFORMES POR SU ALTURA EXCESIVA (GRUPO D)

Sección 1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. CRITERIOS DE CLASIFICACION

Se regulan en este Capítulo las actuaciones en edificios de construcción reciente situados en áreas de morfología histórica, que presentan una extrema disconformidad con el entorno por su altura excesiva, careciendo además de valores propios de la arquitectura contemporánea.

La regulación de las actuaciones en este grupo de edificios se encuentra orientada por la conjugación de dos tipos de criterios:

- a) aceptar su conservación con carácter general, por imperativos de racionalidad económica y de gestión, excluyéndolos por tanto de la declaración de fuera de ordenación.
- b) prever medidas que incentiven actuaciones de reducción de altura y reordenación volumétrica, en condiciones específicas acordadas con el Ayuntamiento, justificadas por el interés público de la actuación.

1.2. CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS

Los edificios comprendidos en este grupo se clasifican en los siguientes grados:

- Grado D. Incluye los edificios extremadamente disconformes por su localización en áreas con especiales cualidades ambientales, y cuya reordenación e integración en el entorno presenta por ello un acentuado interés público.

Grado D1. Incluye los edificios disconformes, localizados en áreas con menor incidencia en la valoración del ambiente urbano o en manzanas en las que predomina la edificación de altura excesiva respecto al entorno histórico.

Sección 2. REGULACION DE LAS ACTUACIONES

2.1. ACTUACIONES EN EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL GRADO D

1. Tipos de obras parciales autorizadas

Se autorizan obras de consolidación, mantenimiento y reparación del edificio, así como las obras que fueran exigidas para la adaptación a la Normativa técnica vigente.

2. Tipos de actuaciones generales excluidas

Se prohíben con carácter general las actuaciones de rehabilitación del edificio. Asimismo, se prohíben los siguientes tipos de actuaciones, cuando no supongan reducción de la altura del edificio:

- a) de reestructuración
- b) de demolición y nueva edificación.

3. Tipos de actuaciones generales autorizadas y sistema de gestión

La propiedad sólo podrá promover actuaciones de reestructuración o demolición y nueva edificación, cuando supongan la reducción de la altura del edificio, hasta la altura de referencia fijada en las fichas de Normativa Particularizada de cada edificio.

En ese caso, la actuación se enmarcará en condiciones específicas definidas mediante Convenio con el Ayuntamiento, relativas a los usos y características del edificio.

El Ayuntamiento podrá acordar en Convenio contraprestaciones a la propiedad para la compensación del detrimento de edificabilidad, motivadas por el interés público de la actuación.

El Convenio podrá establecer explícitamente:

- a) la autorización de cambio de uso del edificio.
- b) la cesión de suelo público, contiguo al edificio existente o en otras áreas, con el fin de compensar su reordenación volumétrica.
- c) contraprestaciones económicas, en equivalencia al valor de reposición de la superficie edificada detruida, o complementarias con los anteriores tipos de contraprestaciones.

2.2. ACTUACIONES EN EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL GRADO D1

1. Tipos de obras autorizadas con carácter general

Se autorizan obras parciales de consolidación, mantenimiento y reparación del edificio, así como las obras que fueran exigidas para la adaptación a la Normativa Técnica vigente.

Asimismo, se autorizan actuaciones de rehabilitación.

Sólo se autorizarán actuaciones de demolición y nueva edificación si comportan reducción de altura, hasta la fijada en las Fichas de Normativa Particularizada de cada edificio, con el sistema de gestión que se señala.

2. Tipos de actuaciones generales excluidas

Se prohíben con carácter general las actuaciones de reestructuración interior, parcial, mayoritaria o total.

3. Regulación de las actuaciones de sustitución

En caso de actuación de sustitución con reducción de altura se autoriza el cambio de uso del edificio, a solicitud de la propiedad.

Cap. 6. REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN LOS SOLARES EXISTENTES

1. CALIFICACION

Los solares y parcelas existentes se califican en dos grados:

Grado E. Solares edificables

Grado NE: Parcelas no edificables

2. REGULACION DE LAS ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION EN SOLARES (E)

Las actuaciones se desarrollarán por iniciativa de la propiedad: mediante proyecto de edificación.

Se aplicará la Normativa de condiciones generales la edificación del Plan Especial, así como las condiciones específicas de la edificación definidas en el Plano N-4 , que establece las alineaciones exteriores y altura, y, en su caso, define indicativamente las alineaciones interiores y patios.

Se cumplirán, en cualquier circunstancias, las exigencias de la Ficha de Normativa Particularizada del solar.

3. PARCELAS NO EDIFICABLES

Las parcelas calificadas como no edificables (NE) en el Plano N-2, serán expropiadas por el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en la Ley del Suelo y Ley de Expropiación Forzosa.

Cap. 7. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Sección 1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. CALIFICACION DE EDIFICIOS COMO FUERA DE ORDENACION

1. Se califican fuera de ordenación los edificios o instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan Especial, declarados explícitamente disconformes con su ordenación.

La calificación como fuera de ordenación tendrá los efectos previstos en la Ley del Suelo y, expresamente, supondrá la aplicación de lo establecido en su Art. 60 y en los aspectos pertinentes de la Sección 2ª de esa disposición, referentes a la legitimación de expropiaciones.

2. Los edificios o instalaciones calificados fuera de ordenación se incluyen en diferentes grupos, en función de los motivos y las finalidades particulares de la calificación, así como del sistema de actuación aplicable:

Grado FS: Edificio a sustituir por otro, con la misma altura.

Grado FE: Edificio a sustituir, incrementando la altura.

Grado FR: Edificio a sustituir, con reducción de altura y reordenación de volúmen.

Grado FD: Edificio a demoler, sin sustitución, para la creación de espacios libres.

1.2. OBRAS AUTORIZADAS Y EXCLUIDAS EN LOS EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

1. Conforme a lo establecido en el Art. 60 de la Ley del Suelo, no podrán realizarse en estos edificios obras de consolidación, aumento de volúmen, modernización u otras que supusieran un incremento de su valor de expropiación.

A estos efectos, se considerarán obras de consolidación las definidas en el Capítulo IV de la Normativa del Plan Especial y se entenderán como obras de modernización las que excedan de los contenidos propios de las obras de reparación.

2. Asimismo, de acuerdo con el Artículo citado, se autorizan las reparaciones de ligera entidad que fuesen necesarias para alguno de los siguientes fines:

- a) mantenimiento de las condiciones de seguridad.
- b) mantenimiento de las condiciones de salubridad e higiene.
- c) conservación de los elementos exteriores en adecuadas condiciones de ornato.

3. En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales de consolidación, en las condiciones previstas en el artículo antes indicado.

1.3. DECLARACION DE RUINA DE LOS EDIFICIOS CALIFICADOS FUERA DE ORDENACION

1. La calificación como fuera de ordenación de un edificio, en cualquiera de sus grados, será causa que justifique su declaración de ruina, conforme al apartado c) del epígrafe 2. del Art. 183 de la Ley del Suelo.

1.4. SISTEMAS DE ACTUACION

1. La ejecución de las actuaciones exigidas en los edificios calificados en los Grados FS, FE y FR se desarrollará por iniciativa de la propiedad, mediante los correspondientes proyectos de demolición y edificación.

En defecto de la iniciativa de la propiedad en el plazo de cuatro años a partir de la aprobación del Plan Especial, el Ayuntamiento podrá aplicar el sistema de expropiación previsto en el Art. 66 de la Ley del Suelo.

2. La ejecución de las actuaciones exigidas en los edificios calificados en el Grado FD se desarrollará mediante sistema de expropiación, conforme a lo previsto en la Sección 2ª del Capítulo III del Título I de la Ley del Suelo, en la Ley de Expropiación Forzosa, y otras disposiciones aplicables.

La Normativa del Plan Especial podrá prever excepcionalmente otro sistema de ejecución a iniciativa de la propiedad.

Sección 2. REGULACION DE LAS ACTUACIONES EN LOS EDIFICIOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACION

2.1. EDIFICIOS AFECTADOS POR EL GRADO FS

1. Criterios de la calificación

Se incluyen en este Grado los edificios disconformes por la extrema inadecuación de su tipología y/o por sus especiales deficiencias constructivas, pero que presentan un volúmen y altura acordes con el entorno urbano histórico.

2. Tipos de actuaciones exigidas

Estos edificios deberán ser demolidos y sustituidos, de acuerdo con la Normativa General de condiciones de la edificación y condiciones estéticas y formales del Plan Especial, y cumpliendo las determinaciones específicas fijadas en las fichas de Normativa Particularizada del edificio.

2.2. EDIFICIOS AFECTADOS POR EL GRADO FE

1. Criterios de la calificación

Se incluyen en este Grado los edificios disconformes por la extrema inadecuación de su tipología y/o especiales deficiencias constructivas, y que presentan una altura reducida respecto al entorno urbano histórico.

2. Tipos de actuaciones exigidas

Estos edificios deberán ser demolidos y sustituidos, de acuerdo con la Normativa General de condiciones de la edificación y condiciones estéticas y formales del Plan Especial, y cumpliendo las determinaciones específicas fijadas en las fichas de Normativa Particularizada del edificio.

El edificio de nueva construcción tendrá necesariamente la altura fijada en el correspondiente Plano de Normativa de Condiciones de la Edificación y ficha de Normativa Particularizada del edificio.

2.3. EDIFICIOS AFECTADOS POR EL GRADO FR

1. Criterios de la calificación

Se incluyen en este Grado los edificios situados en áreas de especial valor histórico y ambiental, y que resultan extremadamente disconformes con la ordenación del Plan Especial por su exceso de volumen y altura.

2. Tipos de actuaciones exigidas

Estos edificios deberán ser demolidos y sustituidos, o reestructurados, con las nuevas alineaciones exteriores y altura fijadas en el Plano de Normativa de Condiciones de la Edificación.

La actuación cumplirá en cualquier caso la Normativa de Condiciones de la edificación y Condiciones estéticas y formales del Plan Especial, así como las determinaciones específicas de las fichas de Normativa Particularizada del edificio.

3. Sistema de actuación: condiciones específicas

El Ayuntamiento cederá gratuitamente el espacio público comprendido en las nuevas alineaciones exteriores, para la reordenación del edificio.

2.4. EDIFICIOS AFECTADOS POR EL GRADO FD

1. Criterios de la calificación

Se incluyen en este Grado los edificios a demoler por exigencias urbanísticas, para la creación de espacios libres públicos o equipamientos públicos.

2. Tipos de actuaciones exigidas

Estos edificios deberán ser demolidos, para la ejecución de las actuaciones determinadas en la Normativa del Plan Especial.

1. DECLARACION DE FUERA DE ORDENACION DE FACHADAS DE EDIFICIOS

Se declaran explícitamente Fuera de Ordenación, las fachadas de edificios a espacios públicos o espacios libres privados en contacto con espacios públicos, que resulten especialmente disconformes con la conformación arquitectónica y valores culturales del conjunto histórico comprendido en el Plan Especial.

Esta declaración será independiente de la Normativa específica de Condiciones de actuación que afecte al edificio.

2. DOCUMENTACION

La declaración de Fuera de Ordenación de fachadas se efectúa en el Plano general N-2.

Las Fichas N-2 de Normativa Particularizada de los edificios definen -asimismo los elementos disconformes. En su caso, las Fichas N-3 resumen las características de las obras de interés arquitectónico, histórico y ambiental de carácter extraordinario necesarias para la adecuación de la fachada.

3. EFECTOS DE LA DECLARACION

Los propietarios de los edificios cuyas fachadas se declaran Fuera de Ordenación deberán promover las obras de interés arquitectónico, histórico y ambiental necesarias para su adecuación, conforme a las Condiciones Estéticas y Formales del Plan Especial.

Se establece un plazo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial para la realización de las obras.

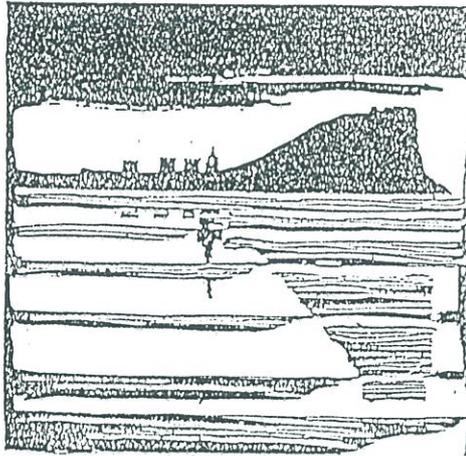
Esta obligación será independiente de la posible emisión de órdenes de ejecución de esas obras por parte del Ayuntamiento, que, en su caso, explicitarán los contenidos específicos de esa exigencia, describiendo las características de las obras y estableciendo su carácter ordinario o extraordinario.

En caso de que los propietarios incumplan esta obligación, el Ayuntamiento podrá aplicar lo previsto en el Art. 66 de la Ley del Suelo, efectuando requerimiento previo en el que se concederá un plazo máximo de un año para la realización voluntaria de las obras.

4. AYUDAS PUBLICAS Y PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS

1. Los propietarios podrán acceder a los medios de financiación pública especial previstos para la realización de obras de interés arquitectónico, histórico y ambiental en el Real Decreto 1494/87, y en otras disposiciones de ámbito estatal, autonómico o municipal que se encuentren en vigor, para la concesión de ayudas económicas, beneficios fiscales o medios de colaboración técnica.
2. Deberá presentarse al Ayuntamiento un Proyecto específico para la realización de estas obras, tanto si se ejecutan de forma independiente como si se efectúan en simultaneidad a otras actuaciones en el edificio.
3. Podrá solicitarse del Ayuntamiento la subvención total o parcial de las obras, cuando excedieran de los deberes de conservación que conciernen a la propiedad de los edificios.

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

NORMATIVA

TITULO VI
Regulación
de las condiciones de la edificación

Sección 1. AMBITO DE APLICACION DE LA REGULACION

1.1. ALCANCE DE LA REGULACION

1. Se establecen en el presente Título las normas y recomendaciones reguladoras de las condiciones de la edificación, diferenciando los siguientes aspectos:

- a) condiciones dimensionales y volumétricas
- b) condiciones estéticas y formales
- c) otras condiciones de los edificios.

1.2. TIPOS DE ACTUACIONES

Estas condiciones serán de aplicación a los siguientes tipos de actuaciones:

- a) nueva edificación sobre solares
- b) nueva edificación por sustitución de edificios existentes
- c) actuaciones de reestructuración interior mayoritaria o total de edificios no protegidos
- d) actuaciones de reestructuración interior mayoritaria o total de edificios protegidos en el grado P4, en cuyo caso no se aplicarán las Condiciones Estéticas y Formales, al mantenerse la fachada y elementos exteriores existentes.

1.3. APLICACION PARTICULAR DE LAS CONDICIONES ESTETICAS Y FORMALES EN EDIFICIOS PROTEGIDOS

En caso de edificios afectados por Normativa de Protección que incluyan elementos exteriores fuera de ordenación o disconformes con la conformación arquitectónica del edificio o del entorno histórico, se aplicarán las Condiciones Estéticas y Formales en los aspectos que sean pertinentes para su adecuación.

1.4. DOCUMENTOS PARA LA REGULACION

1. Las actuaciones deberán ajustarse a las condiciones de la presente Normativa, cumpliendo en cualquier caso las determinaciones de las Fichas de Normativa Particularizada de los edificios.
2. Se cumplirán las determinaciones contenidas en los Planos Generales de Regulación de las Condiciones de la Edificación.
3. Las actuaciones de nueva edificación incluidas en Zonas de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada cumplirán las Condiciones Dimensionales y Volumétricas fijadas en la normativa específica de estas áreas, si bien se ajustarán a las Condiciones Estéticas y Formales establecidas en el presente Título.

Sección 2. DEFINICION DE LOS CONCEPTOS REGULADORES DE LAS CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMETRICAS

2.1. CONDICIONES DE LA PARCELA

1. Definición y aplicación: son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable, y que se aplicarán a obras de nueva edificación o de reestructuración. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. La parcela se identificará mediante sus linderos y su código urbanístico.
2. Segregación de parcelas: la segregación de parcelas se ajustará a lo regulado en este aspecto en la normativa de cada Zona de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada.
3. Linderos: definición y dimensiones: se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de las colindantes.
4. Superficie de parcela: definición y dimensiones: se entiende por superficie de parcela la dimensión de la proyección sobre un plano horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

5. Parcela edificable. Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
6. Condiciones para la edificación de una parcela. Una parcela sólo podrá ser edificada si se cumplen las condiciones siguientes:
 - a) se encontrará aprobado definitivamente el presente Plan Especial.
 - b) en caso de situarse en una Zona de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada, deberán encontrarse ejecutadas las obras de urbanización, infraestructuras y servicios previstas para la misma, o se ejecutarán con simultaneidad a las obras de edificación.
7. Solar. Se considerará solar la parcela edificable que reúna las condiciones señaladas en el anterior artículo, pudiendo ser edificada una vez concedida la correspondiente licencia municipal.

2.2. CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

1. Definición y aplicación: las condiciones de posición regulan el emplazamiento de las construcciones en la parcela.
2. Variables de regulación de las condiciones de posición: las condiciones de posición del edificio se regularán mediante diversas variables, relativas a la planimetría de la parcela, a la altimetría del terreno y a las propias características del edificio.
3. Variables planimétricas de la parcela: la regulación de la proyección horizontal del edificio podrá regularse mediante las siguientes variables:
 - a) Linderos: líneas perimetrales que delimitan una parcela.
 - b) Alineación exterior: es la línea señalada por el Plan Especial para establecer la separación entre los suelos destinados a vías o espacios libres de uso público y las parcelas edificables.

- c) Alineación interior: es la línea señalada por el Plan Especial para establecer, en el interior de una parcela, la separación entre la parte susceptible de ocupación por la edificación y el espacio no edificable.
- d) Alineación de fachada en planta superior: es la línea señalada por el Plan Especial para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas superiores a la baja.
- e) Edificios colindantes: son las construcciones contiguas a la parcela o situadas en su entorno, cuyas características podrán servir para regular la posición de la nueva edificación.

4. Variables altimétricas del terreno

Se emplearán las siguientes variables para la medición de alturas y determinación de la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno:

- a) rasante: En viales ya ejecutados, y en ausencia de indicación contraria, se considera como rasante el perfil existente de la vía pública.
- b) cota natural del terreno: altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar las obras de urbanización, en las Zonas de Reestructuración Urbana.

5. Variables de la edificación.

La delimitación exterior de la edificación se regulará con las siguientes variables:

- a) plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, delimitan el espacio construido del no edificable. Sólo podrán sobresalir de este plano los salientes permitidos respecto a las alineaciones, como miradores y galerías, aleros y cornisas.

- b) línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- c) medianería: lienzo de edificación que es común con una construcción contigua, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

6. Fondo edificable

Es la dimensión de la distancia entre la línea en que debe situarse el plano de fachada interior y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta en cada punto de la misma.

2.3. CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

1. Definición y aplicación

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones. Para su aplicación se utilizarán las variables que se señalan en los artículos siguientes.

2. Superficie ocupada

- 1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

3. Superficie ocupable

- 1. Es la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
- 2. Su cuantía puede señalarse:
 - a) Indirectamente, por la aplicación de las alineaciones exteriores e interiores.
 - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente o magnitud de superficie.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación - se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

4. Superficie útil

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.
2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
3. En caso de viviendas, se aplicarán los criterios de medición fijados en la Normativa de Viviendas de Protección Oficial.

5. Superficie edificable

1. Es el valor que señala el Plan Especial para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en el ámbito de una Zona de Ordenación Particularizada.

2.4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

1. Definición y aplicación

Las condiciones de edificabilidad son las que determinan la dimensión de la edificación que puede construirse en una parcela siendo de aplicación tanto a las obras de nueva edificación como a las que se ejecuten en edificios existentes en los que se autorice la modificación de sus dimensiones. Para la aplicación de estas condiciones se utilizarán las variables que se señalan en los artículos siguientes:

2. Superficie edificada por planta

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. En el cómputo de la superficie edificada en planta baja quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, las plantas bajas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construídos con estructura ligera desmontable. En planta bajo cubierta no se computa la superficie cuando se autoriza explícitamente su utilización para espacios de vivienda unidos a la vivienda de planta inferior, o cuando se destinan a trasteros o instalaciones generales del edificio.

3. Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas - que componen el edificio.

2.5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

1. Definición y aplicación.

Las condiciones de volúmen y forma son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones, siendo de aplicación tanto a las obras de nueva edificación como a las - que se ejecuten en edificios existentes en los que se autorice su alteración volumétrica o formal. Para la aplicación de estas condiciones se utilizarán las variables que se señalan en los artículos siguientes.

2. Altura en unidades métricas

Es la altura del edificio en unidades métricas medidas en la forma - que en su caso determine la normativa particularizada del edificio, - distinguiéndose:

- a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
- b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

3. Altura en número de plantas

Es el número de plantas por encima de la rasante, incluida la planta baja.

4. Cota de planta, y altura libre de piso

- 1. Se entiende por cota de planta la distancia vertical medida entre la cota de origen de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a que se refiera la medición.
- 2. Se considera altura de piso la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- 3. Altura libre es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Cap. 2. REGULACION DE LAS CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMETRICAS DE LOS EDIFICIOS

Sección 1. CONDICIONES DE LA PARCELA: SEGREGACION Y AGREGACION DE PARCELAS

1.1. SEGREGACION DE PARCELAS

1. Se autoriza la segregación de parcelas en el ámbito de las Zonas de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada, en conformidad con las determinaciones de su normativa y del Estudio de Detalle, una vez aprobadas o realizadas las obras de urbanización.

Salvo en las Zonas de reestructuración Urbana, se prohíbe la segregación de parcelas, debiendo conservarse el parcelario existente.

1.2. AGREGACION DE PARCELAS

1. Se autoriza la agregación de solares colindantes existentes con anterioridad a la aprobación del Plan Especial, si bien la composición de fachadas de la edificación resultante deberá diferenciar las unidades parcelarias originarias.
2. En edificios colindantes no afectados por Normativa de Protección, en las que se autorice su sustitución o reestructuración mayoritaria o total, se permite la agregación registral de parcelas, formando una sola unidad edificatoria, cuando su forma o sus dimensiones no permitan la consecución de las Condiciones de Uso de vivienda establecidas en el Plan Especial. Esta autorización se extiende a edificios colindantes con solares existentes.

1.3. PARCELAS NO EDIFICABLES

Se señalan en el Plano general de Calificación de la edificación las parcelas no edificables, declaradas Fuera de Ordenación, que serán sometidas a expropiación, para la creación de espacios libres públicos o para su integración en actuaciones de reestructuración urbana.

2.1. ALINEACIONES EXTERIORES

1. Son las fijadas en el Plano general de Normativa de las Condiciones de la Edificación y, en su caso, en los Planos específicos de las Zonas de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada.
2. En los edificios declarados Fuera de Ordenación en el Grado FR, para los que se fijan nuevas alineaciones exteriores, el Ayuntamiento cederá gratuitamente el espacio actualmente público, comprendido entre la edificación existente y las nuevas alineaciones.

2.2. ALINEACIONES INTERIORES

1. El Plano general de Normativa de las Condiciones de la Edificación N-1 establece las alineaciones interiores de los edificios de nueva construcción sobre solares o por actuaciones de sustitución, y, en de terminados casos, las nuevas alineaciones interiores de edificios en los que se regula su reestructuración con modificación de las mismas.
2. La definición de esas alineaciones interiores no se encuentra determinada por la aplicación genérica de parámetros cuantitativos comunes para todo el ámbito del Plan, sino por las características particulares de la parcela y del edificio, así como de las edificaciones colindantes.

Por ello, se admitirá la modificación de las alineaciones interiores fijadas en el Plano, siempre que se justifique que las propuestas permiten unas condiciones de uso y habitabilidad más adecuadas en el edificio objeto de actuación, y que redundan en la mejora de las condiciones ambientales y de habitabilidad de los colindantes.

La posible modificación de alineaciones interiores no significará en ningún caso el incremento de la superficie ocupada, medida sobre el Plano 1:500.

3. Cuando las Fichas N-2 de Normativa Particularizada del edificio fijen la alineación interior, a través de la definición del fondo edificable, se aplicará esta medida, no admitiéndose modificaciones

2.3. PLANO DE FACHADA

El plano o planos de fachada coincidirán con la alineación exterior, no admitiéndose retranqueos.

Sólo podrán sobresalir del plano de fachada los siguientes elementos:

- a) miradores y galerías, en los casos autorizados.
- b) aleros y cornisas.

2.4. FONDO EDIFICABLE

La dimensión del fondo edificable se fija con los criterios establecidos para la definición de las alineaciones interiores:

- a) Cuando las Fichas N-2 de Normativa Particularizada fijen su medida, se aplicará obligatoriamente la misma.
- b) En otros casos, se admitirán modificaciones, siempre que no se incrementen la ocupación de planta del edificio, reflejada en el Plano de Normativa de las Condiciones de la Edificación, (N-1) y que supongan las mejoras exigidas para la modificación de alineaciones interiores.

Sección 3. CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

3.1. SUPERFICIE OCUPABLE EN PLANTA

Se fija en el Plano general de Normativa de Condiciones de la Edificación (N-1) mediante la definición de alineaciones exteriores e interiores.

La posible modificación de alineaciones interiores, no supondrá nunca un incremento de su superficie en m².

3.2. SUPERFICIE OCUPABLE BAJO RASANTE

En actuaciones de nueva edificación se admite la ocupación en sótano de la totalidad de la parcela, con los siguientes usos:

- a) instalaciones generales del edificio.
- b) garaje-aparcamiento, cuando se cumplan las condiciones específicas de este uso.
- c) usos complementarios de locales autorizados en planta baja, de acuerdo con la regulación específica de usos.
- d) trasteros anejos a las viviendas.

3.3. PATIOS DE PARCELA

1. La localización y dimensionamiento de los patios de parcela no responde a la aplicación de parámetros cuantitativos homogéneos para todo el ámbito del Plan, sino que se encuentra determinada por las características específicas de la parcela y del edificio, así como por las características de los edificios colindantes cuando éstos se incluyan en Normativa de Protección, tratando siempre de contribuir a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los mismos.
2. El Plano general de Normativa de las Condiciones de la Edificación define la situación y las dimensiones mínimas de los patios de parcela (N-1).

La situación y dimensiones de los mismos podrán modificarse, siempre su superficie sea igual o superior a la indicada en el plano, y se justifique por la funcionalidad de la distribución interior o por la contribución a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los edificios colindantes.

3. Cuando las Fichas N-2 de Normativa Particularizada de los edificios fijen la situación y/o dimensiones mínimas de los patios, se aplicarán esas determinaciones, admitiéndose la ampliación de su superficie.
4. Las dimensiones de los patios fijadas en los documentos indicados, no podrán reducirse mediante cuerpos volados, como galerías o elementos en voladizo.
5. Los patios podrán cubrirse al nivel de forjado de techo de la planta baja, salvo que prevea en el Plano correspondiente su tratamiento como espacio libre de uso privado.
6. En cualquier caso, tanto si se efectúa la cubrición del patio como si su pavimento se sitúa a nivel de suelo de planta baja, se accederá al mismo desde un espacio de uso común del edificio, para su limpieza y mantenimiento.
7. Se autoriza la cubrición de los patios mediante claraboyas o lucernarios, siempre que se asegure la solución constructiva adecuada para la ventilación del patio, mediante espacios verticales sin cerramiento alguno.
8. En caso de imprecisión en la determinación de la situación, dimensiones u otras características de los patios, se aplicará lo establecido al respecto en las Ordenanzas del Plan General.

Sección 4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

4.1. SUPERFICIE EDIFICABLE

Se fija multiplicando la superficie ocupable en planta por la altura en plantas del edificio.

No se computan en la superficie edificable:

- a) los cuerpos volados autorizados, como miradores o galerías.
- b) la superficie bajo cubierta inclinada destinada a vivienda unida - en "duplex" a la vivienda de última planta, siempre que se autorice explícitamente en la Ficha N-2 de Normativa Particularizada del edificio.
- c) la superficie bajo cubierta, destinada a trasteros, o instalaciones generales del edificio.
- d) los soportales o plantas bajas porticadas.
- e) torreones o elementos ornamentales en cubierta, cuando se autoricen explícitamente.

4.2. OCUPACION BAJO CUBIERTA INCLINADA

Quando las Fichas de Normativa Particularizada del edificio no autoricen explícitamente el uso de vivienda bajo cubierta, sólo podrán disponerse trasteros o instalaciones generales del edificio.

4.3. COMPUTO DE ENTREPLANTAS

No se computarán en la superficie edificable las entreplantas unidas a local de planta baja, siempre que ocupen menos del 50% de la superficie del local en planta baja, y que cumplan las condiciones de altura y otras condiciones fijadas en el Plan General.

Sección 5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

5.1. ALTURA EN PLANTAS

La altura en plantas se fija en el Plano de Normativa de Condiciones de la Edificación, así como en las Fichas N-2 de Normativa Particularizada del edificio.

En el número de plantas se encuentra siempre comprendida la planta baja.

No se encuentra incluida en ese número la posible planta realizada - bajo cubierta inclinada, siempre que se ajuste a las condiciones de forma y normas de uso fijadas en el Plan.

5.2. ALTURA DE PISOS Y DE CORNISA

1. Cuando se trate de una actuación de nueva edificación colindante - con uno o dos edificios afectados por Normativa de Protección, las alturas de piso y la altura total de cornisa se ajustarán coherentemente a las alturas de dichos edificios, o a uno de ambos cuando sean diferentes.

El proyecto de edificación deberá reflejar la inserción del edificio con los colindantes o en su caso con el conjunto del tramo de calle, con sus correspondientes cotas, de acuerdo con lo exigido - en el Título II.

2. Cuando el edificio no sea colindante con edificios afectados por - Normativa de Protección, se aplicarán las siguientes alturas libres mínimas:

1) Altura libre mínima de piso en planta baja

Se medirá sobre la rasante de acera, a cara inferior de forjado en techo.

La altura libre mínima será de 3 m. (Tres metros) y la máxima - de 4'20 (Cuatro metros veinte cms.).

Si se tratase de una calle en pendiente, para la medición de la altura se aplicarán los criterios fijados en el Plan General:

- a) Si la diferencia de nivel entre ambos extremos de la fachada fuese inferior a 1'20 m., la altura máxima se medirá en el - punto de cota intermedio entre ambos niveles.

b) Si la diferencia de niveles fuese superior a 1'20 m. se dividirá la fachada en varios tramos iguales, de modo que pueda aplicarse la regla anterior.

2) Altura libre mínima de piso en plantas superiores

La altura libre mínima de piso estará comprendida entre 2'50 m. y 2'90 m. (dos metros cincuenta cms, y dos metros noventa cms.)

3) Cota de piso en planta baja

Cuando se trate de una calle en pendiente la cota de piso de locales de planta baja podrá situarse hasta + 10 cms. respecto a la cota más baja de la rasante siempre que la puerta de acceso se sitúe en ese punto.

5.3. CARACTERISTICAS DE LA CUBIERTA

1. La cubierta será inclinada.

Cuando el edificio sea colindante con edificios afectados por Normativa de Protección, con cubierta inclinada, la cubierta adoptará su misma pendiente.

2. En cualquier caso, la inclinación de la cubierta estará comprendida ~~entre 30° y 35°~~. (modificado) 30% y 40% (comprendida entre)
BOPPA

3. El plano de forjado de cubierta se definirá por la línea inclinada, trazada desde el punto de intersección de la cara superior de forjado de la última planta con la cara exterior del plano de fachada, con el ángulo autorizado.

4. La altura máxima de cumbreras respecto a la cara superior del forjado de techo de última planta o altura de cornisa será de 3'50 m.

5.4. ELEMENTOS CONSTRUIDOS SOBRE CUBIERTA: BUHARDILLAS, LUCERNARIOS Y OTROS ELEMENTOS

1. Se autoriza la disposición de buhardillas, cuando se permita explícitamente el uso como vivienda en planta bajo cubierta, ~~unida en "duplex" a la vivienda de planta inferior~~. En caso contrario no se permitirá su realización, autorizándose en todo caso claraboyas para iluminación cenital y ventilación de trasteros.
2. En caso de construcción de buhardillas, su plano frontal de cerramiento deberá encontrarse retranqueado como mínimo 1 metro respecto al plano de fachada.
3. La disposición de las buhardillas se ajustará a los criterios definidos en las Condiciones Estéticas y Formales.

Se compondrán siguiendo la modulación de huecos verticales, admitiéndose asimismo la realización de un sólo casetón en ático, conforme a la solución tradicional en el ámbito del Plan, siempre que se encuentre separado al menos 1 m. respecto a cada muro medianero y que su longitud total no sea superior a 3 metros.

La disposición de un ático abuhardillado será incompatible con la composición de buhardillas en el mismo plano de cubierta.
4. Los lucernarios o claraboyas se situarán en el mismo plano que la cubierta, y preferentemente según los ejes de modulación de huecos de fachada.
5. En caso de realización de lucernario de escalera o patio, se autoriza un diseño especial, sobresaliendo respecto al plano de cubierta.
6. Se procurará integrar en la cubierta los cuartos de maquinaria de ascensores o instalaciones, admitiéndose sólo su realización en cuerpos sobre cubierta cuando se justifique la imposibilidad técnica o constructiva de otra solución más acorde con el entorno.

Capítulo 3. CONDICIONES ESTÉTICAS Y FORMALES

Sección 1. CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO Y COMPOSICION GENERAL DE FACHADAS

1.1. CRITERIOS GENERALES

La composición exterior de fachadas y definición de acabados será coherente con las características morfológicas, históricas, tipológicas, ambientales y formales del entorno, distinguiéndose en este aspecto varias áreas generales homogéneas, que se reflejan en el Plano I.3. :

- Area del Casco Antiguo de Cimadevilla
- Area de formación reciente de Castro Romano
- Area de formación reciente, al este del casco antiguo de Cimadevilla
- Area del primer Ensanche Gijónés.

1.2. CRITERIOS DE DISEÑO

La definición proyectual de los nuevos edificios responderá, en general, a uno de los dos criterios siguientes:

- a) integración en el entorno, en coherencia con las características del contexto arquitectónico, referencias históricas y valores ambientales, y con un diseño acorde siempre con las condiciones de uso específico del edificio.

Las soluciones formales se basarán en la interpretación de elementos tradicionales en la edificación histórica del entorno, con veracidad constructiva, y sin recurrir a la repetición o mimesis de las soluciones tradicionales, definiendo por tanto el edificio en conformidad con su entorno edificado, pero con identidad formal contemporánea.

- b) inserción mimética, aplicando integra o mayoritariamente esquemas compositivos y soluciones constructivas repetitivas de la edificación histórica gijonesa.

Sin embargo, cuando el edificio sea colindante con edificios protegidos, no se permitirá la repetición idéntica de las características de los mismos, debiendo definirse elementos diferenciados, dentro de las soluciones predominantes en el entorno.

1.3. DOCUMENTACION Y FORMAS DE SUPERVISION MUNICIPAL DE LAS ACTUACIONES

1. Los proyectos incluirán la documentación escrita y gráfica exigida en el Capítulo 4 del Título II del Plan Especial.
2. Se realizarán o se aportarán muestras de acabados, texturas y colores, para su supervisión por los Servicios Técnicos municipales, de acuerdo asimismo con lo señalado en el Capítulo 6 del Título. II.

1.4. CRITERIOS GENERALES DE COMPOSICION DE FACHADAS A ESPACIOS PUBLICOS

1. Las fachadas a espacios públicos se compondrán, en general, mediante la disposición modulada de huecos rectangulares verticales, rasgados hasta cota de piso, configurados como balcones sin voladizo, con los esquemas predominantes en los diversos lenguajes formales y períodos de la edificación histórica gijonesa.
2. Asimismo, como criterio general, las fachadas se ordenarán mediante los elementos tradicionales compositivos de la edificación gijonesa: zócalo en planta baja, cadenas laterales enmarcando la fachada respecto a la de los edificios colindantes, impostas, y elementos de coronación como aleros, cornisas o peto de remate.

3. La composición de fachada, basada en la disposición de huecos de balcones sin voladizo, podrá incluir miradores volados, o galerías siempre que no se encuentre explícitamente prohibido en las Fichas de Normativa Particularizada del edificio.
4. Las plantas bajas se proyectarán y ejecutarán siempre de forma unitaria con el conjunto del edificio. La composición de las fachadas de locales de planta baja seguirá la modulación de huecos de la fachada del edificio, con las relaciones dimensionales que se establecen en esta Normativa.
5. Asimismo, sólo en circunstancias especiales, y siempre que la calidad del diseño lo justifique, se admitirán soluciones no utilizadas en la edificación histórica, o que presentan características singulares, como terrazas rehundidas respecto al plano de fachada, miradores o galerías a haces de fachadas y otras.

1.5. CRITERIOS GENERALES EN AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

1. Las fachadas a espacios públicos de edificios incluidos en el Area Morfológica Homogénea de la Plaza Mayor y el primer Ensanche gijonés podrán incluir columnas de miradores volados o a haces de fachada, dispuestos junto a huecos de balcones, en coherencia con cualquiera de los esquemas de modulación tradicionales.

En cualquier caso, se prohíben los huecos de ventana en fachadas principales a espacios públicos, debiendo utilizarse huecos rectangulares verticales rasgados hasta cota de piso (balcones sin voladizo)

En casos excepcionales, estas fachadas podrán incluir balcones con voladizo.

2. Las fachadas a espacios públicos de edificios situados en el Area Morfológica Homogénea del casco antiguo de Cimadevilla se compondrán, en general, mediante huecos de balcones sin voladizo dispuestos regularmente, pudiendo incluir mirador volado cuando se autorice explícitamente o el edificio tenga tres o más plantas, y más de 6 (seis) metros de longitud de fachada.

No se autorizarán los balcones con voladizo. En actuaciones enmarcadas en parcelas y alturas con rasgos estructurales característicos de la vivienda histórica popular, con frente reducido y dos o tres plantas, se admitirán composiciones de huecos dispuestos irregularmente y con dimensiones y formas diferentes, o con soluciones tradicionales - singulares como balconadas, o galería corrida retranqueada en planta en ático, o galería en planta última o en todas las plantas salvo la baja, si bien el criterio de composición general será la disposición de huecos de balcones sin voladizo modulados con los huecos de planta baja.

En edificios en extremo de manzanas, la fachada paralela a la medianera podrá componerse de modo ordenado y regular, con huecos de balcones sin voladizo o de ventanas, o podrá disponerse de manera irregular, con huecos de ventanas de formas y dimensiones diferentes.

En general, se preferirán las composiciones irregulares cuando esta fachada refleje la sección del edificio, con planos de cubierta inclinada, y se utilizarán composiciones ordenadas y regulares cuando esta fachada sea rectangular con línea de cornisa horizontal, por poseer faldón de cubierta hacia la misma.

3. Las fachadas a espacios públicos de edificios situados en Areas de formación reciente sin valor histórico ni interés ambiental, como el Area de Castro Romano-Honesto Batalón o el Area al este de Cimadevilla, se compondrán siempre con predominio de huecos de balcones sin voladizo dispuestos regularmente, pudiendo incluir miradores o galerías voladas o a haces de fachada.

1.6. CRITERIOS GENERALES DE COMPOSICION DE FACHADAS SECUNDARIAS A ESPACIOS PRIVADOS O PUBLICOS

1. Se consideran fachadas secundarias, en edificios entre medianeras, - las que se disponen a espacios libres privados, como patios de manzana o parcela.

En edificios entre medianeras con fachadas a dos calles y una vivienda por planta, en caso de disponer la cocina a fachada, se considerará ésta como secundaria.

2. Las fachadas secundarias a espacios públicos o a espacios privados - visibles desde los mismos, podrán componerse mediante huecos de balcones sin voladizo o galerías, o combinando ambas soluciones.

Las galerías podrá ocupar total o parcialmente una o varias plantas o el conjunto de la fachada salvo planta baja. Sólo se autoriza la utilización de ventanas si se combinan con las anteriores soluciones, pero nunca exclusivamente.

3. Las fachadas a patios de parcela o manzana, no visibles desde espacios públicos, podrán tratarse con galerías, huecos de balcones sin voladizo o ventanas, admitiéndose la composición exclusiva a base de cualquiera de estas tres soluciones.
4. En las fachadas secundarias no se autorizará la disposición de balcones con voladizo ni miradores.

Sección 2. ACABADOS Y ELEMENTOS DE FACHADAS

2.1. ACABADOS GENERALES DE PARAMENTOS DE FACHADAS.

1. Se autorizan los siguientes acabados para la conformación general - de paramentos de fachadas:
 - a) Plaqueta de azulejo
 - b) Enfoscados con pinturas especiales de exteriores, o revocos de - técnica tradicional.
2. En edificios de características particulares por su tipología o contexto en el Area Homogénea del casco antiguo de Cimadevilla, podrán

admitirse paramentos de mampostería o sillería vista, o chapados de losas de piedra.

3. Se prohíben, explícitamente, los siguientes acabados: ladrillo visto o plaqueta de ladrillo; teselas cerámicas, tipo "gresite" o similares; hormigón visto; bloques de hormigón; paneles prefabricados - en cualquier material; revestimientos ejecutados por proyección mecánica, imitando revocos; plaqueta de grés.

Se admite el hormigón visto o los bloques de hormigón en elementos particulares de la fachada.

2.2. ACABADOS DE FACHADAS EN AZULEJO

1. Las plaquetas serán preferentemente de forma rectangular de dimensión aproximada 10 x 20 cms. colocándose de forma apaisada. Su acabado superficial será vitrificado brillante, rechazándose, salvo - aprobación previa, las de acabados mates.

Se recomienda la utilización de plaqueta con bordes biselados.

2. Se admiten los colores utilizados tradicionalmente en las fachadas de azulejo gijonesas de finales del XIX y primeras décadas del XX, y en particular, los siguientes: blanco, azul ultramar, verdes, tonos carmines, violáceos y rosáceos.

Se autoriza la disposición de plaquetas de dos colores formando dibujos geométricos, con esquemas miméticos de las soluciones tradicionales gijonesas, con bandas horizontales, recuadros u otras, o con formas interpretativas de dichas soluciones, siendo preferentemente el blanco el color de base.

3. La elección del color tendrá en cuenta el contexto urbano y, en particular, los acabados y tonalidades del tramo de calle en que se inserte el edificio, cuando predominen en el mismo los edificios protegidos.

La documentación del proyecto se ajustará a lo establecido en el Título II, en cuanto a representación gráfica de la fachada y, en su caso, del tramo de calle o edificios colindantes.

En caso de prever la combinación de plaquetas de dos colores formando dibujos geométricos, éstos se definirán en los planos del Proyecto.

4. El Ayuntamiento podrá establecer una Carta de Colores para la regulación de estos acabados.

2.3. ACABADOS EN ENFOSCADO Y PINTURA, O REVOCOS

1. En caso de efectuar revocos, se ejecutarán mediante la técnica tradicional "a la catalana" o similar. No se admitirán despieces simulando sillería, ni dibujos geométricos.
2. Se admiten en todos los casos acabados de enfoscado y pintura, sistema tradicional en la edificación gijonesa. Las pinturas podrán ser especiales de exteriores, con aditivos y tratamientos dirigidos a mejorar su durabilidad e impermeabilidad al agua.
3. Los acabados serán lisos o de textura de grano fina, excluyéndose los de textura rugosa, tanto en soluciones de enfoscado como en revocos.
4. Se autorizan los siguientes colores:
 - a) color rojo almagre, característico de la edificación histórica gijonesa. No podrá utilizarse este color cuando el edificio sea colindante con un edificio protegido acabado en el mismo color.

- b) gamas de grises-azulados, grises-viólaceos grises-verdosos, en tonalidades claras.
- c) gamas en tonalidades tierras naturales ocre o sienas.
- d) gamas grises claras.

No se autoriza el color blanco puro, ni en tonalidad marfil o hueso. Asimismo, no se autorizan los restantes colores básicos, puros ni aclarados.

- 5. La elección del color tendrá en cuenta las características del entorno inmediato. Si el edificio se situase en un tramo de calle compuesto mayoritariamente por edificios protegidos, o fuese colindante con edificios con esta normativa, se definirá el color en coherencia formal con los colores de los mismos.
- 6. En caso de que se realicen recercados de huecos en enfoscado, se tratarán con una tonalidad más clara que la de los paramentos, dentro de la misma gama.
- 7. El Ayuntamiento podrá establecer una Carta de Colores para la definición de los mismos.

2.4. CARACTERISTICAS DE LOS HUECOS EN FACHADAS

1. Huecos de balcones sin voladizo

Conforme a lo indicado en el Artículo 1.4. las fachadas principales a espacios públicos se compondrán predominantemente con huecos rectangulares verticales configurados como balcones sin voladizo, rasgados hasta cota de piso.

Sus dimensiones serán proporcionales a las de la fachada y a la altura libre entre pisos. En cualquier caso, su altura libre estará comprendida entre 2'10 metros y 2'40 metros y su anchura se proporcionará a la altura, debiendo estar comprendida entre 1 m. y 1'30 m.

Su distribución será modulada y regular. La anchura de los paños de muros entre huecos será como mínimo de 1 metro y como máximo de 2 metros.

Cuando los huecos sean practicables contarán con balaustres de madera o metálicos, o elementos metálicos calados, con las características que se señalan en el Artículo 2.11., remetidos entre las caras laterales del hueco, sin poder sobresalir respecto al plano de fachada.

2. Ventanas

Los huecos de ventanas, cuando se autorice su uso en fachadas principales, tendrán forma cuadrada o rectangular vertical, no admitiéndose formas rectangulares apaisadas.

Su anchura estará comprendida entre 1 y 1'30 metros.

3. Balcones con voladizo

Excepcionalmente, y siempre que la calidad del diseño lo justifique, se admitirán balcones con voladizo, sobresaliendo como máximo 45 cms. respecto al plano de fachada y con un ancho no superior en 40 cms. a la anchura del hueco.

El voladizo no podrá realizarse en ningún caso mediante vuelo del forjado de piso.

Se admiten las siguientes soluciones para la formación del voladizo:

- a) con elementos de piedra, hormigón u otros; mediante molduración cuyo espesor irá disminuyendo desde su arranque, no pudiendo tener en su frente de remate un espesor superior a 8 cms. En cualquier caso, la definición de la sección de la molduración no podrá sobresalir de un plano trazado con un ángulo de 70° respecto al plano de fachada.

b) mediante bastidores de perfiles metálicos, con un frote de anchura no superior a 8 cms.

Las dimensiones de los huecos y su distribución de fachada se regularán con los mismos criterios aplicados en el epígrafe 1 para los huecos sin voladizo.

2.5. CARACTERISTICAS DE LA COMPOSICION Y ACABADOS EN PLANTAS BAJAS

1. Composición y dimensiones

Los huecos de planta baja seguirán la modulación de huecos de la fachada de plantas superiores.

Tendrán forma rectangular vertical, con una anchura que no podrá exceder de 50 cms. a la anchura de huecos de fachada de plantas superiores.

Cuando el hueco se sitúe en el eje de una columna de miradores su anchura será inferior al menos en 80 cms. a la anchura de los mismos.

Los huecos podrán ser rasgados hasta el suelo del local, o disponerse sobre un zócalo de altura no superior a 90 cms. En este último caso la relación altura/anchura del hueco será como mínimo de 1'5.

Se exceptúan de la aplicación de estas condiciones las puertas de garaje, si bien su línea de dintel deberá coincidir horizontalmente con la de los restantes huecos de plantas baja.

Los muros de cerramiento en planta baja tendrán una anchura entre huecos como mínimo de 1 metro y como máximo de 2 metros.

2. Acabados de fachada

a) Zócalos:

La planta baja podrá componerse con un zócalo, con una altura mínima de 90 cms. con los siguientes materiales:

- piedra de sillería o placas de piedra caliza ocre de espesor superior a 5 cms, no admitiéndose granito, pizarra ni otras piedras no tradicionales en la edificación gijonesa.
- enfoscado, liso o con llagueados y despiezes, en color diferente al de la fachada.
- en plaqueta de azulejo, cuando la fachada sea de este mismo material, debiendo diferenciarse el color.

Los acabados de paramentos de planta baja, superiores al zócalo - serán idénticos en material y color a los de fachada de plantas superiores.

b) Tratamiento unitario de acabados de planta baja.

Los muros de cerramiento de planta baja podrán tratarse asimismo de forma unitaria, con un acabado homogéneo hasta la imposta de forjado de piso de planta primera, admitiéndose los mismos acabados señalados para los zócalos.

2.6. CARPINTERIA EXTERIOR DE HUECOS DE FACHADA

1. Disposición constructiva

En el Area del casco antiguo de Cimadevilla las carpinterías exteriores de huecos de balcones sin voladizo o de ventanas en fachadas principales, se realizarán preferentemente a haces de fachada, conforme a la solución tradicional de la edificación histórica gijonesa. En las restantes áreas podrán realizarse con esta solución o remeti-das a cara interior de muros.

2. Materiales y acabados

Las carpinterías podrán realizarse con los siguientes materiales y acabados:

- a) en madera pintada
- b) en P.V.C.
- c) en perfiles metálicos lacados o esmaltados.

Se prohíben explícitamente la madera vista, así como las carpinterías de aluminio anodizado, tanto en su color natural como en tonos bronceados.

- 3. Se recomienda la utilización de contraventanas interiores de madera en huecos de balcones o ventanas con carpinterías a haces de fachada.

4. Persianas

En balcones con voladizo, con carpintería remetida, se recomienda la utilización de fraileros o contraventanas exteriores, o de persianas "de librillo", en madera pintada o en chapa esmaltada.

Se autorizan persianas enrollables de materiales plásticos, en tonos claros y acabados mates.

5. Colores

Se admite cualquier color que armonice con el de los paramentos de fachada, excluyéndose tonos cercanos a los colores de la madera. En general, no se emplearán los colores básicos puros, salvo en composiciones irregulares análogas a las de la vivienda popular histórica, en los que podrán admitirse.

2.7. MIRADORES

Cuando se autorice la disposición de miradores en fachada, estos se diseñarán con los siguientes criterios:

1. Disposición

En general, los miradores se dispondrán en columnas verticales desde planta primera a última del edificio, si bien se admiten soluciones diferentes, como la interrupción en penúltima planta, rematando la columna con hueco de balcón, u otras disposiciones compositivas utilizadas ocasionalmente en la edificación histórica gijonesa.

La disposición de las columnas de miradores, conforme a los criterios indicados para la composición de fachadas, podrá adoptar esquemas diferentes: a) en el eje vertical central de fachada; b) a un lado de la fachada; c) a ambos lados de la fachada, con esquema simétrico; d) alternando de forma regular una columna de miradores y una o varias columnas de huecos, en caso de fachadas de gran desarrollo longitudinal.

2. Forma y dimensiones

Los miradores podrán realizarse con planta rectangular o achaflanada, con un ángulo comprendido entre 45° y 60° respecto al plano de fachada.

Su anchura estará proporcionada a su altura y a las formas y dimensiones de fachada. En cualquier caso, la anchura no será inferior a 2 m. ni superior a 2'50 m. medidos en plano de fachada, y estará comprendida entre un 70% y un 80% de su altura.

3. Diseño

Podrán realizarse con cualquiera de los tres criterios siguientes:

- a) repitiendo miméticamente las soluciones de los miradores tradicionales.
- b) interpretando dichas soluciones tradicionales, con criterios de simplificación constructiva.
- c) con soluciones de diseño de orientaciones formales y estéticas contemporáneas, integradas en el entorno.

En el primer supuesto se utilizará carpintería de madera pintada, con secciones y molduración conforme a esquemas tradicionales.

En el segundo y tercer supuesto se admiten carpinterías de madera pintada o de elementos metálicos pintados.

En ningún caso se admite la formación de miradores mediante cerramientos de fábrica, o con cerrajería de aluminio no lacado.

2.8. GALERIAS

Se entiende por galería el corredor que se comunica con varias piezas de la vivienda, cerrado al exterior con grandes superficies acristaladas y antepecho continuo, utilizado normalmente en Gijón en fachadas secundarias.

Las galerías pueden disponerse con los criterios señalados en los artículos 1.4. 1.5. y 1.6. de este Capítulo, y podrán ocupar la totalidad de la fachada excepto planta baja o disponerse sólo en la última planta.

Las Fichas de Normativa Particularizada de los edificios fijan, en cada caso, su autorización o exclusión en fachadas interiores.

En cualquier caso, no podrán volar más de 1 metro respecto al plano de fachada de planta baja.

La superficie acristalada supondrá al menos el 60% de la superficie de cerramiento de la galería.

Los acabados exteriores del antepecho se realizarán mediante entablado de madera pintada, mimético de las soluciones tradicionales o con diseño basado en una interpretación actualizada de las mismas.

La carpintería se realizará con madera y, en general, con despiezes de pequeñas dimensiones y elementos de secciones reducidas.

2.9. OTROS ELEMENTOS VOLADOS O ENTRANTES

1. En casos singulares se autorizan otros elementos volados o entrantes en fachada, como balconadas, corredores abiertos o terrazas entrantes.

a) Se entiende por balconada el balcón común a varios huecos, que no sobresalga más de 45 cms. respecto del plano de fachada.

En general, sólo se autorizará su disposición en edificios de vivienda de dos o tres plantas de carácter unifamiliar, en el área homogénea del casco antiguo de Cimadevilla, si bien puede admitirse excepcionalmente en otras áreas.

b) Se admiten en casos singulares terrazas entrantes respecto al plano de fachada, con caras laterales perpendiculares o en chaflán respecto a dicho plano y con una profundidad comprendida entre 1 m. y 1'75 m. y una anchura no superior a 2'75 m.

c) El corredor abierto, común a varios huecos, podrá sobresalir en voladizo respecto al plano de fachada hasta 1 m, y deberá desarrollarse en última planta en toda la anchura de fachada.

Sólo se autorizará en casos excepcionales en el área del casco antiguo de Cimadevilla y área al este del casco antiguo, en edificios de dos o tres plantas, con esquemas compositivos populares.

2. Se prohíben explícitamente otros cuerpos volados distintos de los miradores y galerías y de los elementos de uso excepcional antes - indicados, como balconadas o corredores, y de los balcones con voladizo a que se hace referencia en el epígrafe 3 del Artículo 2.4.

2.10. RECERCADOS DE HUECOS, IMPOSTAS Y CADENAS

1. Recercados

Los huecos de balcones se realizarán preferentemente con recercados definiendo jambas y dintel.

Podrán ejecutarse en chapado de piedra caliza, elementos de piedra caliza maciza, o enfoscados.

No tendrán una anchura superior a 20 cms. ni sobresaldrán más de 5 cms. respecto al plano de fachada.

En caso de fachadas enfoscadas o revocadas, con recercados en el mismo acabado, éstas se tratarán con una tonalidad más clara que la de la fachada, dentro de la misma gama.

Los huecos de ventanas se recercarán con similares criterios.

2. Impostas

Podrán definirse impostas, en chapados de losas de piedra caliza o enfoscados.

En caso de que los huecos se realicen con recercados, se empleará idéntico material y acabado en ambos elementos.

3. Cadenas laterales o de esquina

Podrán utilizarse cadenas laterales enmarcando la fachada respecto a los edificios medianeros, o definiendo la/s esquina/s en el caso de edificios con esta disposición. Su anchura no será superior

a 70 cms. y se realizarán en el mismo material y acabado que las impostas, recercados o zócalo.

4. Dinteles

Se admitirán excepcionalmente dinteles de huecos de balcones o ventanas, o de huecos de plantas bajas, formados por perfiles metálicos vistos, piezas de piedra o elementos prefabricados de hormigón.

2.11. CERRAJERIA

Los huecos de balcones sin voladizo incorporarán elementos de protección frente a caídas, mediante balaustres o elementos metálicos calados, en tubo, perfiles o pletinas esmaltadas, colocados entre caras interiores de las jambas, sin sobresalir respecto al plano de fachada.

En los balcones con voladizo se realizarán balaustres, compuestos predominantemente por elementos metálicos verticales.

En ambos casos, el diseño de los elementos de cerrajería podrá interpretar los esquemas tradicionales o aplicar soluciones formales actuales, con criterios de integración en el entorno. Salvo casos excepcionales, se rechazarán soluciones imitativas de los balaustres de forja tradicionales.

2.12. ELEMENTOS DE CORONACION DE FACHADAS: ALEROS, CORNISAS Y PETOS

En coherencia con la diversidad de soluciones constructivas utilizadas en la edificación histórica del ámbito del Plan Especial, las fachadas podrán rematarse con aleros, cornisas o petos.

La adopción de la solución constructiva y su definición formal será acorde con la configuración del edificio, la composición general de fachada y las características del entorno, ajustándose a los siguientes criterios:

1. ALEROS

Los aleros podrán adoptar soluciones miméticas de los aleros formadas por canchillos de madera de la edificación histórica gijonesa. Se autoriza, asimismo, la utilización de soluciones de diseño actual, basadas en la interpretación de esas formas tradicionales mediante perfiles y elementos metálicos.

En cualquier caso, se realizarán con veracidad constructiva, utilizando los elementos de madera o perfiles con función sustentante.

Se prohíbe explícitamente la formación de los aleros volando el forjado de techo de la última planta o volando el forjado de cubierta.

Los aleros deberán volar entre 40 y 60 cms.

2. CORNISAS

Las cornisas podrán ser realizadas con sistemas y formas miméticas de las cornisas predominantes en la edificación histórica gijonesa, con las proporciones y molduración coficiadas en los modelos del neoclasicismo o con soluciones simplificadas derivadas de esos modelos, autorizándose tanto las realizadas en piedra como las formadas mediante fábrica y enfoscados.

Asimismo, se autoriza la realización de cornisas mediante diseño y materiales actuales, interpretando esas soluciones históricas. En particular, se admite la formación de cornisas de hormigón, siempre que su anchura en el arranque del plano de fachada no sea superior a 20 cms, y que se defina una molduración, de modo que el canto en su extremo no sea superior a 10 cms.

3. ANTEPECHOS Y PETOS

Se autoriza la coronación de las fachadas mediante antepechos o petos situados en el mismo plano vertical de fachada, pudiendo emplearse cornisas o impostas como soluciones compositivas de diferenciación de la fachada y de esos elementos de coronación.

Los acabados de antepechos o petos podrán ser idénticos o diferentes a los de fachada. En el caso de que ésta se realice en revoco o en enfoscado y pintura, el peto deberá ejecutarse con el mismo procedimiento, pudiendo variar el color, o podrá componerse mediante balaustres. En fachadas de azulejo el peto o antepecho podrá acabarse en ese mismo material, con placado de piedra, con enfoscado y pintura o revoco, o con balaustres.

Sección 3. CARACTERISTICAS DE LAS CUBIERTAS Y ELEMENTOS EN LAS MISMAS

3.1. FORMA DE LA CUBIERTA

La cubierta será siempre inclinada, con las pendientes señaladas en el Artículo 5.3. del Capítulo 2.

3.2. MATERIALES

Con carácter general, se empleará teja cerámica curva, admitiéndose -asimismo teja cerámica plana o romana.

Cuando la composición y diseño general de la fachada responda a criterios formales actuales, podrán utilizarse otros materiales, como chapas metálicas lacadas.

Se prohíbe la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento, y los recubrimientos bituminosos continuos o compuestos por piezas.

3.3. BUHARDILLAS

En caso de realización de buhardillas, se aplicarán las condiciones - definidas en el Artículo 5.4. del Capítulo 2, debiendo cumplir además los siguientes requisitos formales:

- a) el frente de la buhardilla tendrá una anchura entre 0'90 y 1'10 m. entre ejes de los cerramientos laterales, con anchura óptima de 1 m. Su altura estará comprendida entre 1'30 y 1'50 m. con dimensión óptima de 1'40 m.
- b) El grueso aparente de los cerramientos laterales no será superior a 15 cms.
- c) La cubierta será a tres aguas, con pendiente idéntica a la de la - cubierta del edificio.
- d) Se prohíbe explícitamente volar el forjado de cubierta de la buhardilla, debiendo formarse el alero mediante vuelo directo de la teja o mediante perfiles metálicos o elementos de madera.

3.4. ATICOS ABUHARDILLADOS

En caso de realización de casetones abuhardillados en ático se aplicarán las condiciones dimensionales del Artículo 5.4. del Capítulo 2, así como las condiciones b) c) y d) establecidas para las buhardillas. Podrán realizarse con superficies acristaladas continuas o incorporando elementos de cerramiento opacos, constituidos por entablillados de madera semejantes a los de las galerías.

3.5. CHIMENEAS

Se situarán en cumbrera o cercanas a la línea de cumbrera, debiendo - sobresalir al menos 1 m. respecto a la misma.

Se realizarán preferentemente con elementos tubulares metálicos, de sección circular, esmaltados.

Sólo se admiten chimeneas de fábrica si se sitúan en cumbrera o a menos de 1 m. de la misma.

3.6. CANALONES

Los canalones vistos serán metálicos, así como las bajantes vistas, que en los 2 metros inferiores se compondrán de elementos de fundición o acero.

Sección 4. PORTADAS DE LOCALES COMERCIALES, MUESTRAS Y ROTULOS

4.1. PORTADAS Y ESCAPARATES DE LOCALES

Las fachadas de plantas bajas de los edificios se proyectarán y construirán de modo unitario con el conjunto del edificio, conforme a lo indicado en el Artículo 1.4. de este Capítulo.

Se compondrán siguiendo la modulación de huecos de plantas superiores, alternando vanos y macizos, con las dimensiones que se establecen en el Artículo 2.5. de este mismo capítulo.

Las portadas de locales comerciales no podrán ocultar con ningún revestimiento los acabados de los muros o machones del edificio, ni los zócalos. En caso de que la planta baja incluya un zócalo, los paramentos superiores a éste se pintarán en el mismo color que los del conjunto de la fachada del edificio, en caso de que este tenga ese acabado.

En estos paramentos de muros o machones sólo se admitirá la colocación de rótulos y banderines con las características que se señalan en el Artículo 4.4 y 4.6.

Los escaparates se situarán en los huecos correspondientes, no pudiendo sobresalir sobre el plano de fachada.

4.2. MARQUESINAS Y TOLDOS

1. Marquesinas

Se prohíben explícitamente las marquesinas en los edificios afectados por normativa de protección y en todos los edificios situados en el Area Homogénea del casco antiguo de Cimadevilla.

En el resto de las Areas Homogéneas podrán instalarse siempre que se realicen con vidrio de seguridad u otro material translúcido que reúna las debidas condiciones de seguridad, sobre perfiles metálicos, - con un frente de canto máximo de 15 cms.

La marquesina se situará como mínimo a una altura de 2'75 sobre la acera, y no podrá situarse por encima del nivel de la cara superior de forjado de piso de la planta primera.

No podrán verter el agua por goteo a la vía pública.

2. Toldos móviles

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2'25 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 cms. sin sobrepasar los 3 m.

4.3. CARPINTERIA EXTERIOR

La carpintería exterior deberá cumplir las mismas condiciones que la del edificio, admitiéndose por ello sólo carpinterías de madera pintada, PVC o carpintería metálica esmaltada o lacada.

4.4. ROTULOS

Se autorizan los siguientes tipos de rótulos de locales comerciales - en planta baja:

- a) en franja encajada bajo el dintel del hueco de la fachada, remetida respecto a la cara exterior del recercado o del muro.

Esta franja o banda no podrá tener una anchura superior a 30 cms.

Podrá ejecutarse en chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, piedra u otros materiales acordes con el edificio y el entorno inme--diato, prohibiéndose explícitamente los materiales plásticos y el acero inoxidable, aluminio visto, o acabados metalizados brillan--tes.

El rótulo con la denominación del establecimiento, actividad u - otros aspectos se inscribirá en esa franja, pudiendo ejecutarse mediante letras en relieve de bronce o latón, grabadas o pintadas sobre vidrio, formadas en pletino, grabadas en bajo relieve.

En casos particulares, en edificios de nueva construcción, podrán admitirse rótulos de neón con diseño especial, colocados sobre - esas franjas.

- b) en placas adosadas a machones de muros.

Estas placas tendrán una forma acorde con la composición de fachada, no pudiendo tener una anchura superior a 2/3 de la anchura del machón, ni una altura superior a 1/3 de su altura.

Estarán separadas de la cara exterior del machón al menos 2'5 cms y se sujetarán al mismo mediante grapas o patillas.

Las placas podrán ser de vidrio transparente, translúcido u opa--co, tanto liso como grabado; de chapa metálica esmaltada o lacada, piedra, bronce, latón u otros materiales acordes, prohibiéndose explícitamente los materiales plásticos, el acero inoxidable, alumi--nio visto o acabados metalizados brillantes.

El rótulo con la denominación del establecimiento se ejecutará con los criterios señalados en el apartado anterior.

4.5. ILUMINACION

La iluminación de fachadas de locales comerciales y, en particular, de los rótulos, se efectuará mediante focos exteriores, colocados a una distancia máxima de 50 cms. respecto al paramento.

En ningún caso se situarán a una altura inferior a 2'50 m. respecto al plano de la acera.

4.6. BANDERINES

1. Se entiende por banderines los anuncios con la denominación o actividades del establecimiento, perpendiculares al plano de fachada.

Sólo podrán colocarse a una altura mínima sobre la acera de 2'50 m con un saliente máximo de 90 cms. y una dimensión vertical máxima de 45 cms.

En caso de incluir una placa para la colocación del rótulo u otro elemento gráfico, ésta podrá ser metálica esmaltada o lacada, vidrio de seguridad, bronce u otros materiales acordes, prohibiéndose materiales plásticos.

2. Se prohíben explícitamente los banderines luminosos, admitiéndose en casos excepcionales los de diseño especial con tubos fluorescentes exentos, formando rótulo o anagrama, con las dimensiones máximas antes indicadas.

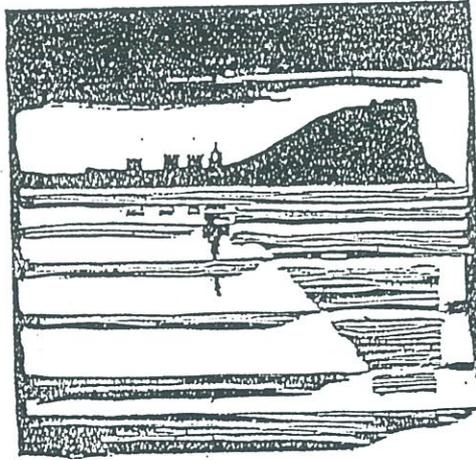
3. La iluminación de los banderines con placa podrá efectuarse con focos exteriores, con las características señaladas en el artículo 4.5.

4.7. ROTULOS Y ANUNCIOS EN PLANTAS ALTAS

1. Se prohíben los rótulos y anuncios de cualquier tipo en plantas superiores a la baja, con la excepción que se señala a continuación.

2. En edificios no afectados por normativa de protección, los establecimientos en plantas altas podrán identificarse únicamente mediante rótulo colocado bajo el dintel del hueco, o con placa de vidrio sobre las jambas o machones, con las características señaladas en el Artículo 4.4., con iluminación mediante focos.

AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

NORMATIVA

TITULO VII
Regulación
de los usos de los edificios

1.1. CONCEPTOS PARA LA REGULACION DE LOS USOS

Se aplicarán en la Normativa del Plan Especial los conceptos generales - establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana para la regulación de los usos, en el Capítulo 3 de sus Normas Urbanísticas en suelo urbano:

a) usos obligatorios

Son aquellos a los que deberá destinarse un edificio o terreno, sin que se admita su sustitución por otro uso.

b) usos principales, dominantes o predominantes

Se consideran como tales los mayoritarios en un edificio o conjunto urbano, que admiten el desarrollo cuantitativamente secundario de otros usos compatibles o complementarios.

c) usos complementarios

Se entienden como tales los usos que deben desarrollarse necesariamente para el adecuado funcionamiento del uso principal, con independencia de su exigencia en la legislación urbanística.

d) usos compatibles

Son aquellos que pueden desarrollarse conjuntamente con un uso principal, sin disturbar su adecuado funcionamiento, pero cuya implantación no es necesaria para el mismo.

e) usos prohibidos

Son aquellos que se excluyen explícitamente de un edificio, conjunto urbano o área determinada.

1.2. CLASIFICACION DE LOS USOS

A efectos de la aplicación de la normativa de regulación de las actividades, se establece la siguiente clasificación de usos:

USOS RESIDENCIALES

Se distinguen dos calificaciones:

USO RESIDENCIAL PREDOMINANTE

Se entiende que en un edificio predomina el uso residencial cuando se destina a vivienda al menos el 70% de su superficie construida sobre rasante, excluyendo de este cómputo los locales destinados a usos no residenciales situados, en planta baja.

USO RESIDENCIAL EXCLUSIVO

Se entiende que un edificio posee un uso residencial exclusivo cuando se destina totalmente a vivienda, unifamiliar o colectiva, incluyendo en su caso locales de servicios de las viviendas, como cuartos de basuras, espacios comunes de juegos, garajes vinculados a las viviendas y otros espacios, incluidos en los elementos comunes del edificio.

USOS DE COMERCIO

Comprenden las distintas actividades de compraventa de mercancías al por menor, así como las que tienen por finalidad prestar servicios personales.

USOS DE OFICINAS

Se incluyen en esta calificación las actividades terciarias cuya función principal es proporcionar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, comprendiendo explícitamente sedes empresariales, bancos, consultas médicas o clínicas privadas, gestorías, agencias de todo tipo, despachos profesionales, etc, de naturaleza privada.

No se encuentran comprendidas en esta calificación las actividades terciarias proporcionadas por las diversas Administraciones Públicas y sus Organismos Autónomos.

USOS DE INDUSTRIA

Los usos industriales tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

USOS DE HOSTELERIA

Se consideran usos de hostelería los que tienen por finalidad proporcionar alojamiento temporal a las personas, de forma retribuida, incluyendo las actividades complementarias de ese uso principal.

USOS RECREATIVOS

Se incluyen en esta calificación las actividades de carácter recreativo y de relación social, desarrolladas en locales o edificios destinados específicamente a esta finalidad, como bares, cafeterías y restaurantes, salas de fiesta, discotecas, salas de juegos recreativos, etc.

USOS DE GÁRAJE APARCAMIENTO

Comprenden los que tienen por finalidad la estancia y estacionamiento - de vehículos, así como su reparación y mantenimiento.

USOS DE EQUIPAMIENTOS

Se consideran usos de equipamientos los que tienen por finalidad proporcionar los servicios educativos, asistenciales, sanitarios, culturales, deportivos, y otros servicios que hagan posible el adecuado desarrollo individual y social de los ciudadanos.

Se distinguen varias edificaciones específicas de equipamientos, que se señalan en el Capítulo 9.

SERVICIOS DE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS

Comprenden las diversas actividades de gestión de las Administraciones Públicas y de sus Organismos Autónomos, incluyendo las actividades desarrolladas por las administraciones que tienen por fin el proporcionar - servicios de información o atención a los ciudadanos.

Se incluyen, por ejemplo, la sede del Ayuntamiento y oficinas municipales, delegaciones y oficinas de la Administración Central, de las Consejerías y organismos del Principado de Asturias, cuarteles, comisarías y otros organismos de seguridad.

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Esta calificación incluye los espacios libres, destinados a la estancia, paseo y esparcimiento, separados de las vías de circulación de vehículos o con circulación restringida de los mismos, como plazas, jardines y paseos.

1.3. CODIGO DE USOS EN LA DOCUMENTACION DEL PLAN ESPECIAL

Con el fin de reflejar los usos autorizados en los edificios en los correspondientes Planos de Ordenación y de codificar la subdivisión de los usos en sus distintas categorías, se establecen las siguientes claves genéricas de los usos:

USOS RESIDENCIALES

RP: Uso Residencial Predominante

RE: Uso Residencial Exclusivo

ACTUACIONES INDUSTRIALES

Industria

USOS TERCIARIOS

M: Comercio

O: Oficinas

H: Hostelería

J: Recreativos

G: Garaje-Aparcamiento

EQUIPAMIENTOS

EE: Educativo

EC: Cultural

EO: Recreativo-cultural

ES: Sanitario

EA: Socio-asistencial

ED: Deportivo

ER: Religioso

EP: Socio-político

EX: Indefinido

SA: Servicios de la Administración

V: Espacios libres públicos

Cap. 2. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE VIVIENDA

Sección 1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. Se establecen dos modalidades de regulación:

- a) condiciones de las viviendas en edificios de nueva construcción, o en edificios existentes que sean objeto de actuaciones de reestructuración interior mayoritaria o total.
- b) condiciones de las viviendas en edificios existentes, que sean objeto de actuaciones de rehabilitación, o de reestructuración parcial.

1.2. En cualquier caso, las viviendas deberán cumplir las disposiciones técnicas que les sean de aplicación.

En particular, las Viviendas de Protección Oficial deberán sujetarse a las Normas de Diseño y Calidad y normativa técnica específica en ese régimen de promoción.

Asimismo, las viviendas objeto de actuaciones de rehabilitación en los marcos de financiación previstas por el Real Decreto 1494/87 cumplirán los requisitos establecidos en esa disposición.

Sección 2. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS DE NUEVA CONSTRUCCION O EN EDIFICIOS EXISTENTES QUE SEAN OBJETO DE ACTUACIONES DE REESTRUCTURACION INTERIOR MAYORITARIA O TOTAL.

2.1. PROGRAMA MINIMO

1. Toda vivienda constará como mínimo de una estancia, un dormitorio -doble, un cuarto de baño completo, una cocina y un vestíbulo.
2. Cuando la vivienda incluya un sólo dormitorio, constituyendo un -apartamento, la estancia podrá ir unida a la cocina, siendo obligatorio el vestíbulo en cualquier caso. Su superficie útil no será inferior a 30 m² no computándose en esta superficie terrazas, balcones, miradores ni espacios con altura libre inferior a 2'20 m.

3. Las piezas de la vivienda tendrán, como mínimo, las siguientes superficies útiles y dimensiones:

a) Estancia

Su superficie mínima dependerá del número de dormitorios que incluya la vivienda:

- Un dormitorio.....	12 m ²
- Dos dormitorios.....	16 m ²
- Tres dormitorios.....	18 m ²
- Más de tres dormitorios.....	20 m ²

En cualquier caso, la forma de la estancia admitirá la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a 3 metros.

b) Dormitorios

El dormitorio doble tendrá una superficie útil mínima de 10 m² y un lado de longitud libre no inferior a 2'40 m.

El dormitorio sencillo tendrá una superficie útil mínima de 6 m² y un lado de longitud libre no inferior a 2 metros.

c) Cocina

Tendrá una superficie útil mínima de 5 m² y uno de sus lados tendrá una longitud libre no inferior a 1'60 metros.

d) Cuarto de baño

El cuarto de baño completo incluirá al menos un lavabo, bañera o ducha, inodoro y bidet.

Su superficie útil mínima será de 3'50 m².

El acceso al cuarto de baño no podrá realizarse desde la cocina. Si el acceso se realizara desde la estancia deberá disponerse un distribuidor con doble puerta.

Se admite el acceso directo desde los dormitorios, siempre que existan al menos dos cuartos de baños completos y uno de ellos disponga de acceso independiente.

e) Vestíbulo

Tendrá una superficie útil no menor de 1'40 m², y un lado libre mínimo de 1'10 m.

f) Tendedero

Toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero, configurado como espacio cubierto y abierto al exterior, de al menos 2'50 m², salvo si el edificio contase con un tendedero común o se pudiese efectuar el tendido de ropa a patio interior de parcela, en cuyo caso no será obligatorio.

Cuando el tendedero se sitúe en fachada a espacio público, deberá contar con un sistema de cerramiento visual.

4. En las piezas abuhardilladas o bajo cubierta, se computarán sólo las superficies con altura libre mínima igual o superior a 2'00 m, a efectos de la determinación de las superficies útiles mínimas.

2.2. ALTURAS

Altura libre mínima de suelo a techo: 2'50 m.

Se admiten las siguientes excepciones:

- a) edificaciones afectadas por normativa de protección.
- b) viviendas en duplex, en las que se admitirá que en la planta superior la altura libre mínima sea de 2'50 m. en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse a 1'75 m. en el resto.

2.3. OTRAS DIMENSIONES

Las dimensiones mínimas de escaleras, pasillos, portal y otras no señaladas en los artículos anteriores serán las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana.

En edificios de nueva construcción las escaleras cumplirán además las condiciones fijadas en las Ordenanzas de V.P.O.

2.4. ILUMINACIÓN Y VENTILACION

1. Todas las viviendas serán exteriores, cumpliéndose esta condición - cuando la estancia y un dormitorio tengan huecos a espacio libre público o privado en contacto con la vía pública, o tengan huecos a galerías o miradores abiertos a esos espacios.

En caso de apartamentos de un dormitorio bastará que sea exterior la estancia.

2. Todas las piezas habitables tendrán huecos al exterior, o a mirador o a galería con cerramientos acristalados practicables no inferiores al 50% de su superficie de fachada.

Se exceptúan de este requisito las despensas, aseos, vestíbulos y - otras piezas no habitables de menos de 6 m², así como cocinas unidas a la estancia.

3. Los cuartos de baño, cocinas y despensas estarán dotados de conductos de ventilación activada.

4. No se permitirán viviendas en sótano o semisótano.

2.5. CONDICIONES DE LOS ASCENSORES

1. Será obligatoria la instalación de ascensor en todos los edificios - de nueva construcción de más de 4 plantas de altura (incluida planta baja). La altura máxima de arranque del mismo no será superior a 1'50 m.
2. En edificios existentes de más de 4 plantas objeto de actuaciones de reestructuración, se exigirá, asimismo la instalación de ascensor, - que deberá ser hidráulico cuando la realización de cuartos de maquinaria sobre cubierta degrade la escena urbana.

En caso de edificios existentes afectados por Normativa de Protección, no se admitirá la instalación de ascensor cuando resulte disconforme con la tipología del edificio.

2.6. CONDICIONES DE LAS ESCALERAS

En edificios de altura igual o inferior a 4 plantas podrá iluminarse - la caja de escalera cenitalmente siempre que el hueco de iluminación a través de cada planta tenga una superficie superior a 1'20 m².

En cualquier otro caso la iluminación y ventilación de la caja de escalera deberá ser directa con huecos de superficie no inferior a 1'00 m² en todas las plantas.

Sección 3. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS EXISTENTES, QUE SEAN - OBJETO DE ACTUACIONES DE REHABILITACION O DE REESTRUCTURACION - PARCIAL

3.1. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

En edificios existentes que sean objeto de actuaciones generales de rehabilitación o de reestructuración parcial, o las viviendas en que se ejecuten obras particulares de rehabilitación, deberán alcanzar las - condiciones del Nivel de Adecuación de Habitabilidad que se definen en la presente Sección.

3.2. CONDICIONES DEL NIVEL DE ADECUACION DE HABITABILIDAD DE UNA VIVIENDA

Se entenderá, que una vivienda posee un nivel de Adecuación de Habitabilidad cuando se sitúe en un edificio que cuente con un nivel de Adecuación Estructural y presente las siguientes condiciones generales:

1. Superficie mínima habitable y programa mínimo.

1. Toda vivienda deberá disponer de una superficie útil mínima de - 30 m² no siendo computables a estos efectos, las piezas inferiores a 6 m² no destinadas a cocina o aseo, ni los espacios con altura inferior a 2'40 metros.

2. La vivienda constará como mínimo de las siguientes piezas habitables:

a) un espacio de uso común, destinado a estancia y comedor, con una superficie útil mínima de 13 m².

En viviendas de un dormitorio podrá encontrarse unida a la cocina, debiendo tener entonces una superficie útil mínima de 16 m².

b) un dormitorio de superficie útil mínima de 10 m². En su caso, los restantes dormitorios deberán tener una superficie superior a los 6 m².

c) una cocina independiente, con una superficie útil mínima de 5 m², salvo en viviendas de un sólo dormitorio, en las que podrá estar unida a la estancia-comedor.

d) un cuarto de baño.

2. Distribución interior

1. La distribución interior asegurará las necesarias condiciones de intimidad de los espacios de uso privado y la adecuación de los espacios de uso común a la vida familiar y social, así como la funcionalidad general en el uso de la vivienda.
2. Asimismo, la distribución interior se ajustará a criterios de higiene, garantizando, en particular, que las cocinas independientes no sirvan de paso a los aseos, salvo cuando existiera previamente un cuarto de aseo con servicios completos en comunicación con la cocina y no fuera posible la realización de acceso independiente.
3. Deberán cumplirse las condiciones de distribución, acceso a cuartos de baño y otras condiciones fijadas en la Sección 1 para las viviendas de nueva construcción, salvo que resultase manifiestamente incompatibles con la tipología de la vivienda.

3. Ventilación, iluminación natural y aireación de los espacios de vivienda.

Todas las viviendas deberá presentar, al menos, las siguientes condiciones:

- a) Todas las piezas habitables, exceptuando los aseos, deberán disponer de aberturas acristaladas practicables al exterior, o abertura a una pieza como galería, corredor u otra pieza habitable - que cumpla con aquella condición al disponer de huecos al exterior.

La superficie suma de las aberturas al exterior de todas las piezas de la vivienda no será inferior al 10% de la superficie útil total de la misma.

- b) Se garantizará la renovación del aire mediante un sistema de ventilación activada, situado en la cocina y el aseo.

4. Funcionalidad de las instalaciones y conductos

1. La instalación eléctrica de la vivienda, para alumbrado y usos domésticos, se encontrará ajustada a lo establecido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y disposiciones concordantes, asegurando en particular los niveles mínimos de electrificación previstos en el mismo.
2. La instalación de suministro de agua potable de la vivienda se encontrará en buen estado, y asegurará el nivel de servicios exigido por la normativa vigente.
3. Asimismo, se garantizará el correcto funcionamiento y buen estado de conservación de otras instalaciones privativas de que dispusiese la vivienda.

5. Aislamiento térmico y frente a la humedad

1. En viviendas situadas en edificios de viviendas plurifamiliares que den a muros medianeros en contacto con el exterior o que po sean espacios habitables bajo cubierta, se garantizará que dichos elementos cumplan el artículo 5 de la Norma Básica de Edificación sobre condiciones térmicas de los edificios.
2. Se obtendrá, por medios técnicos normales, la estanquidad de las redes de agua de la vivienda, así como la consecución de adecuadas condiciones de aislamiento frente a la humedad en elementos privativos de la vivienda.

6. Disposición de servicios higiénicos completos y de las instalaciones de cocina.

1. Toda vivienda deberá disponer de un espacio de aseo cerrado y estanco, conteniendo al menos, un lavabo, un inodoro y media bañera. La evacuación de aguas sucias se asegurará por un desa---güe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo. Sus paramentos verticales deberán encontrarse alicatados o revestidos de otro material impermeable hasta una altura mínima de 1'40 m. y los afectados por la ducha hasta 2'00 m.
2. Asimismo, toda vivienda deberá disponer de una instalación de cocina y fregadero: cuando la cocina sea independiente, sus paramentos verticales deberán encontrarse alicatados o revestidos por otro material impermeable hasta una altura mínima de 1'40 m. Si se encontrase integrada con la estancia, se exigirán estas condiciones en el paramento en el que se sitúe la instalación de cocina y fregadero.

7. Acabados.

Los acabados privativos de la vivienda, como pavimentos, paramentos verticales y horizontales, puertas de paso y carpintería interior, etc, presentarán un buen estado de conservación.

3.3. CONDICIONES DEL NIVEL DE ADECUACION ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL DE UN EDIFICIO

CONDICIONES GENERALES

Se entenderá que un edificio posee un nivel de Adecuación Estructural y Funcional, cuando presente las siguientes condiciones generales:

1. Seguridad estructural y constructiva.

La seguridad estructural y constructiva se garantizará mediante el mantenimiento o la recuperación, como mínimo, de las características de funcionamiento y resistencia originales de los elementos estructurales y constructivos generales del edificio, así como mediante la adecuación de esos elementos a las nuevas condiciones que pudieran producirse por efecto de otras obras de rehabilitación. De igual forma, se garantizará la compatibilidad entre los sistemas estructurales y constructivos existentes y los nuevos que pudieran introducirse.

2. Adecuación de las condiciones de accesibilidad.

Se garantizará la adecuada accesibilidad de personas y bienes desde el espacio público exterior hasta las viviendas y diferentes compartimentos de los edificios mediante el buen estado de conservación y uso de las redes de acceso existentes.

3. Funcionalidad de las instalaciones y conductos.

1. La instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos se encontrará ajustada a lo establecido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y disposiciones concordantes, asegurando en particular los niveles mínimos de electrificación previstos en el mismo.

2. La instalación de suministro de agua potable se encontrará en -
buen estado, y asegurará el nivel de servicios exigido por la -
normativa vigente.

3. Se garantizará el adecuado funcionamiento de la red de saneamien-
to existente vertical y horizontal.

En caso de que para la consecución de esta exigencia fuera nece-
saria la sustitución o nueva realización total o parcial de la -
red, se garantizará el cumplimiento de la normativa específica -
vigente en los elementos afectados.

4. Asimismo, se garantizará el correcto funcionamiento y buen esta-
do de conservación de otras instalaciones generales de que dispu-
siese el edificio.

5. El edificio no presentará antenas de televisión individuales en
fachadas ni en cubiertas, disponiendo, en su caso, de una antena
colectiva y su red de conexiones en cada vivienda, de acuerdo -
con la Ley de 23 de Junio de 1968, sobre este tipo de instalacio-
nes.

4. Estanquidad y aislamiento frente a la lluvia y la humedad.

1. Se garantizará la perfecta estanquidad de las cubiertas al agua
y nieve, así como la resistencia a la presión y succión del vien-
to. Asimismo, se garantizará la impermeabilidad de los paramen-
tos exteriores.

2. Se obtendrán, a través de medios técnicos normales, la estanqui-
dad de las redes de agua, la adecuada ventilación de las vivien-
das, la correcta disposición de los materiales de cerramiento -
frente al vapor y agua y las humedades de origen externo, y la -
impermeabilidad de las soleras de plantas en contacto con el sue-
lo.

5. Medios de seguridad frente a accidentes y siniestros.

El edificio contará con unas adecuadas condiciones de seguridad frente a posibles accidentes y siniestros, y será exigible al menos:

- a) En edificios de vivienda plurifamiliar, la existencia de un extintor manual normalizada por cada cinco plantas y al menos uno en el portal por caja de escalera.
- b) En edificios de vivienda plurifamiliar, la protección de antena colectiva, si ésta existiera, así como de los cuadros y tomas de corriente de espacios comunes.
- c) La ventilación específica de cuartos de calderas, conducciones y almacenamiento colectivo de combustible, en caso de existencia de estas instalaciones.

6. Acabados generales.

Los acabados generales y elementos arquitectónicos o decorativos - tanto exteriores como interiores, presentarán un buen estado de conservación.

3.4. APLICACION DE LA NORMATIVA DE AMBITO ESTATAL SOBRE LA REHABILITACION DEL PATRIMONIO RESIDENCIAL Y URBANO

A efectos de aplicación de la normativa de ayudas a la rehabilitación de viviendas regulada por el Real Decreto 1494/87, de 4 de diciembre, en los epígrafes a) y b) de su artículo 7º, se considerará que un edificio alcanza el Nivel de Adecuación Estructural y Funcional y que una vivienda posee el Nivel de Adecuación de Habitabilidad cuando se cumplen las condiciones establecidas en los artículos 3.2. y 3.3. de esta Sección.

Cap. 3. CONDICIONES GENERALES DEL USO COMERCIAL

3.1. SUBDIVISION DEL USO COMERCIAL

A efectos de regulación de los usos comerciales admisibles en el ámbito del Plan Especial se establecen las siguientes categorías del uso comercial, definidas en el Plan General de Ordenación Urbana:

- M.1. Instalación de menos de 150 m² de superficie sita en planta baja y (o) sótano de un edificio destinado mayoritariamente a otros usos.
- M.2. Instalación de menos de 400 m² de superficie situada en planta baja y (o) sótano o planta primera de un edificio destinado mayoritariamente a otros usos.
- M.3. Instalación del tipo de la anterior y más de 400 m² de superficie.
- M.4. Instalación sita en un edificio destinado predominantemente a usos comerciales.
- M.5. Edificio dedicado íntegramente a comercio o mercado.

3.2. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS LOCALES

- 1. Cuando el local se sitúe en un edificio de viviendas se cumplirán los siguientes requisitos:
 - a) las viviendas contarán con portal, escaleras de acceso y, en su caso ascensores, independientes.
 - b) No podrá haber comunicación directa del local con las viviendas, la caja de escalera o portal si no es a través de una habitación o paso intermedio con puerta de salida inalterable al fuego.
- 2. Sólo se admitirán piezas de locales comerciales bajo rasante cuando estén unidas por escalera al local a nivel de planta baja.
La superficie del local a nivel de planta baja será superior a 1/3 del total de superficie.

3. Se aplicarán las siguientes dimensiones mínimas:

- a) altura libre mínima en planta baja: 3'00 m
(salvo en edificios existentes con altura menor)
- b) altura libre mínima en planta primera, semisótano o sótano: 2'50 m
- c) anchura mínima de escaleras de servicio al público:
 - En categorías M.1 y M.2..... 1'00
 - En categoría M.3..... 1'20
 - En categoría M.4..... 1'50

Se prohíben mesetas partidas y escaleras compensadas.

- 4. Se dispondrán servicios sanitarios con los requisitos establecidos - en la Normativa del Plan General.
- 5. Se aplicará la Normativa de prevención y protección frente a incendios establecida en la NBE-CPI/82 y otra normativa técnica legalmente aplicable. ⁹⁶
- 6. En edificios existentes, se aplicará el procedimiento previsto en el Plan General respecto al control municipal de la iluminación, ventilación y acondicionamiento ambiental.

Cap. 4. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO DE OFICINAS

4.1. SUBDIVISION DEL USO DE OFICINAS

A efectos de regulación de los usos de oficinas admisibles en el ámbito del Plan Especial se establecen las siguientes categorías del uso de oficinas, definidas en el Plan General de Ordenación Urbana:

- 0.1. Oficinas de profesión liberal anexas a la vivienda del titular.
- 0.2. Oficinas de profesión liberal en edificios de uso residencial predominante, independientes de la vivienda del titular.
- 0.3. Locales situados en planta baja y/o semisótano y/o planta primera de edificio destinado a uso residencial predominante.
- 0.4. Edificios dedicados única o predominantemente a oficinas.

4.2. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO DE OFICINAS

Se aplicarán las condiciones señaladas en el artículo 2 del Capítulo 3 para los locales comerciales, con la siguiente salvedad: la anchura mínima de escaleras de servicio al público en las categorías 0.3 y 0.4 será de 1'20 m.

Se exigirán los servicios sanitarios previstos en la normativa del Plan General y en la reglamentación sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

5.1. SUBDIVISION DEL USO DE INDUSTRIA

A efectos de regulación de los usos industriales admisibles en el ámbito del Plan Especial se establecen las siguientes categorías del uso de industria, definidas en el Plan General de Ordenación Urbana:

- I.0. Servicios propios de una comunidad de viviendas tales como: maquinaria de aparatos elevadores, instalaciones de climatización, etc, cumpliendo sus reglamentaciones específicas.
- I.1. Instalación situada en planta baja de un edificio de varias plantas destinado a otros usos, ocupando menos de 150 m² de superficie, con una potencia instalada inferior a 5 KVA, con una producción de ruidos inferior a 70 dBA medido en el exterior del forjado de techo (y de 36 dBA en el exterior de los demás paramentos perimetrales), no desprendiendo gases inflamables, explosivos, nocivos ni molestos.
- I.2. Instalación situada en planta baja de un edificio de varias plantas destinado a otros usos, ocupando menos de 400 m² de superficie, con una potencia instalada inferior a 10 KVA, con un consumo de agua inferior a 8 m³/día, con una emisión de ruidos inferior a 80 dB y una transmisión de sonido exterior inferior a 27 dBA medido en el exterior del forjado de techo y de 42 dBA medido en el exterior de los paramentos perimetrales, no desprendiendo gases inflamables, explosivos, nocivos ni molestos.

5.2. COMPATIBILIDAD DEL USO DE INDUSTRIA Y REGULACION DE LOS DISTINTOS USOS ESPECIFICOS

1. Regulación particularizada de la Categoría I.0

Se exigirá exclusivamente el cumplimiento de la reglamentación técnica específica y de la Normativa urbanística aplicable.

2. Regulación particularizada de la Categoría I.1. y I.2.

Se admitirán los siguientes usos específicos:

a) Almacenes y depósitos al por menor.

En caso de almacenamiento de sustancias combustibles se exigirán - las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana y normativa técnica aplicable.

b) Talleres de vidrios, hojalateros, fontaneros y elaboración, cortado y decorado de vidrio.

c) Talleres de pintura, decoración y pequeños almacenes a su servicio.

d) Talleres de carpintería, ferretería, construcción y reparación - electrónica y demás electrometalúrgicos.

e) Talleres de carpintería, ebanistería y demás de trabajo de madera y materiales análogos.

f) Laboratorios de productos químicos, farmacéuticos y de perfumería que no produzcan gases nocivos o perjudiciales, cumpliendo las condiciones del apartado a.

g) Industrias de la confección, vestido y adorno, comprendidas las de reparación, limpieza y acabado a su servicio y pequeños almacenes complementarios, cumpliendo las condiciones del apartado a.

h) Industrias de preparación de productos alimenticios excluidas vaquerías y demás, con las condiciones adicionales siguientes:

- Que la superficie de los hornos no exceda de 20 m² y el número - de hornos de dos.

- Que las chimeneas rebasen en dos metros las edificaciones colindantes.

i) Talleres de artes gráficas, incluso encuadernaciones y elaboración de papel y cartón.

j) Instalaciones de los servicios de distribución de energía, agua y gas, con arreglo al plan de ordenación de los mismos y sus reglamentos especiales.

k) Instalaciones frigoríficas anejas a las instalaciones referidas - en los apartados anteriores.

5.3. CONTROL DE LA CONTAMINACION INDUSTRIAL

En todos los casos será de aplicación lo establecido en el Capítulo 3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, donde se fijan los baremos de aplicación para controlar la contaminación industrial.

5.4. SERVICIOS HIGIENICOS

Se cumplirá lo previsto en la reglamentación sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Cap. 6. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO DE HOSTELERIA

6.1. SUBDIVISION DEL USO DE HOSTELERIA

A efectos de regulación de los usos de hostelería admisibles en el ámbito del Plan Especial se establecen las siguientes categorías, definidas en el Plan General de Ordenación Urbana:

- H.1. Instalación de, como máximo, 18 camas o 500 m² de superficie, ocupando parte de una edificación destinada predominantemente a otros usos.
- H.2. Instalación ocupando parte de un edificio destinado a otros usos, superando las dimensiones definidas para la categoría H.1.
- H.3. Instalación ocupando total o mayoritariamente un edificio.

6.2. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO DE HOSTELERIA

1. Los dormitorios dobles o sencillos tendrán como mínimo las dimensiones establecidas para las viviendas en la presente normativa, y dispondrán en cualquier caso de un armario ropero de longitud superior a 1'50 m.
2. En casos especiales en que las habitaciones dispusiesen de cocina, deberán disponer asimismo de cuarto de baño completo, con una superficie útil total no inferior a 25 m².
3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos establecidos para las viviendas.
4. En edificios de uso exclusivo de hostelería de altura igual o superior a tres plantas será obligatoria la instalación de ascensor, con los requisitos señalados para los edificios de vivienda.
5. Los locales de utilización por el público dispondrán de servicios higiénicos, con las características exigidas por la reglamentación vigente para establecimientos hosteleros.

Cap. 7. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RECREATIVO

7.1. SUBDIVISION DEL USO RECREATIVO

- J.1. Instalación situada en plantas baja y/o bajo rasante o planta prmera de un edificio destinado mayoritariamente a otros usos, y dedicada a bar, cafetería o restaurante, no autorizada para actua--ciones musicales.
- J.2. Instalación situada en planta baja y/o bajo rasante o planta prmera de un edificio destinado mayoritariamente a otros usos y dedicada a bar, cafetería, restaurante, autorizada para actuaciones musicales.
- J.3. Instalación cumpliendo la especificación J.1 dedicada a Sala de - Máquinas Recreativas, Video Club, Salas de fiesta y similares, - con las condiciones señaladas para J.2.
- J.4. Instalaciones situadas en edificios exclusivamente destinados a - tal fin.

7.2. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO RECREATIVO

- 1. Los locales deberán cumplir las condiciones de aislamiento de sonido establecidas para el uso industrial en el apartado 3.3.2. de la Normativa General y de Suelo Urbano del Plan General, con las si--guientes especificaciones:
 - a) los locales incluidos en Categorías J.1, J.2, J.3 y J.4 deberán cumplir las condiciones de aislamiento exigidas para la catego--ría de uso industrial I.1 y especialmente lo dispuesto en el pá--rrafo tercero del citado apartado 3.3.2.
 - b) los locales de Categoría J.4 deberán cumplir las condiciones - exigidas para la categoría de uso industrial I.3.

2. En lo relativo a servicios higiénicos, iluminación y ventilación, condiciones ambientales, protección de incendios y otros aspectos particulares de este uso, cumplirán los requisitos del uso comercial y los establecidos por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

7.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS RECREATIVOS DE CATEGORIA J.3.

1. A partir de la aprobación del Plan Especial, no se autorizarán - nuevas instalaciones de actividades recreativas incluídas en la categoría J.3., como salas de máquinas recreativas, boites, clubs nocturnos, salas de fiesta y similares, en plantas baja, bajo rasante o primera, de edificios destinados mayoritariamente a otros usos.

En el caso de que los locales existentes incluídos en esta categoría cesasen su actividad, no se autorizará la prosecución de ese uso o la instalación de otro uso similar por parte de otro titular.

7.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS RECREATIVOS DE CATEGORIA J.4.

1. Asimismo, a partir de la aprobación del Plan Especial y salvo los edificios calificados como tales en el mismo no se autorizarán - nuevas instalaciones de actividades recreativas incluídas en la categoría J.4., esto es, ocupando edificios completos, a no ser - que cumplan las siguientes condiciones:

- a) sólo podrán incluir, de forma independiente o conjuntamente, - actividades propias de bar, cafetería, café-concierto, restaurante, club social, sala de fiesta o discoteca, autorizándose en todos los casos audiciones musicales.
- b) sólo se autorizarán salas de juegos de azar destinadas a bingo, con los requisitos legales propios de esta actividad, excluyéndose salas de juegos de máquinas de azar o recreativas.

- c) el edificio tendrá como máximo tres plantas, y deberá ser exento o tener tres fachadas a espacios públicos, no pudiendo tener ninguna de ellas menos de 3 m.
- d) en caso de que el edificio esté afectado por normativa de protección, se justificará que las actuaciones previstas para su adecuación al nuevo uso recreativo resultan plenamente coherentes con la conformación arquitectónica originaria del mismo.

Cap. 8. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

8.1. SUBDIVISION DEL USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

A efectos de regulación de los usos de garaje-aparcamiento admisibles en el ámbito del Plan Especial se establecen las siguientes categorías, definidas en el Plan General de Ordenación Urbana:

- G.1. Garaje vinculado a vivienda unifamiliar A1, con una superficie útil no superior a 40 m².
- G.2. Garaje en planta baja y/o plantas bajo rasante, vinculado a viviendas A1 o A2, con una superficie útil no superior a 600 m² o 30 plazas de aparcamiento.
- G.3. Garaje en planta baja y/o planta/s bajo rasante de un edificio de varias plantas, con una superficie útil no superior a 600 m² o 30 plazas de aparcamiento.
- G.4. Tipos G.2 o G.3 con más de 600 m² de superficie útil.
- G.5. Taller de reparación de automóviles situado en planta baja y/o bajo rasante, con una superficie útil no superior a 600 m².
- G.6. Garaje subterráneo, al servicio de varios edificios y/o con carácter público.

8.2. PLAZAS DE APARCAMIENTO OBLIGATORIAS Y AUTORIZADAS

- 1. Las Zonas de Reestructuración Urbana incluirán garajes-aparcamiento en plantas bajo rasante o a nivel de planta baja, con las superficies mínimas exigidas en la correspondiente Normativa Particularizada.
- 2. Se autoriza la disposición de garajes en planta baja de edificios no afectados por normativa de protección.

Se excluye la disposición de garajes en planta baja de edificios -- protegidos, cuya conformación originaria de fachada no incluya huecos con dimensiones suficientes para acceso de automóviles.

3. En edificios de nueva construcción se exigirán garajes-aparcamiento bajo rasante, siempre que la parcela tenga una dimensión mínima de 200 m², y la vía de tráfico al menos una anchura de 7'00 m. entre alineaciones. Se reservará como mínimo una plaza por vivienda, y -- una plaza por cada 100 m² destinados a uso comercial, de oficinas o industrial, o por cada unidad de piso o local destinado a esos -- usos.

8.3. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS GARAJES

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana que se reproducen a continuación:

1. Los garajes de categorías G.2 o G.6 tendrán una capacidad mínima de 5 plazas.

2. Dimensiones de las plazas

Las dimensiones mínimas de las plazas de garaje serán 2'20 x 4'50 - con las siguientes excepciones:

- Se admite que, como máximo el 20% de las plazas tenga una dimensión mínima de 2'20 x 3'80 m.
- En los garajes de más de 50 plazas deberá haber por cada 50 plazas o fracción una plaza reservada para vehículo de minusválidos, sita en la planta de más fácil acceso y de una dimensión mínima - de 3'30 x 4'50 m.

En cualquier caso el cociente de dividir la superficie construida del garaje por el n° de plazas no podrá ser inferior a 20'00 m².

3. Rampas de acceso

La rampa de entrada, si la hubiere, tendrá las siguientes características:

Tipo de garaje	Ancho mínimo	Pendiente máxima de tramo recto	Pendiente máxima en curva
G.1.	2'25	21%	--
G.2, G.3	2'75	18%	14%
G.4, G.5	2'75	16%	10%
G.6	5'00	13%	--

En todo caso existirá entre la terminación de la rampa y la salida al exterior un tramo de 3'50 m. de anchura con pendiente no superior al 8%.

Los tramos curvos no tendrán un radio inferior a 6'00 m. medido en el eje de la rampa y en ellos el ancho mínimo correspondiente a cada categoría deberá ampliarse en 0'50 m.

4. Accesos

La puerta de acceso tendrá una anchura mínima de 3'00 m. Si no existiera un acceso directo e independiente de peatones al garaje deberá disponerse una acera adicional con ancho mínimo de 0'75 m.

Los garajes G.4 y G.6 contarán con un acceso peatonal independiente de la rampa y distanciado de ella, dotado de vestíbulo-estanco con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para salvamento de personal. Su ancho mínimo será de 1 m.

En los garajes G.4 y G.6 de más de 80 plazas de aparcamiento deberán existir dos salidas de vehículos independientes o diferenciadas con un ancho mínimo de 2'75 m. para cada dirección.

5. Altura, iluminación y ventilación

- a) la altura libre mínima suelo-techo será de 2'20 m. sin que puedan existir instalaciones colgadas a menos de 2'00 m. de altura.
- b) existirá una iluminación artificial mediante lámparas de incandescencia garantizando un nivel mínimo de iluminación de 15 lux. entre las plazas de garaje y de 50 lux. en la entrada.

c) el sistema de ventilación deberá garantizar la no acumulación de vapores o polvos nocivos en las partes bajas. Cuando se verifique artificialmente mediante conductos de ventilación activada éstos deberán ser independientes del resto del inmueble y dimensionarse para garantizar 3 renovaciones por hora. Cuando se verifique mediante aberturas al exterior, éstas deberán ser de sección igual a 5 por mil de la superficie del local si están en fachadas opuestas o 10 por mil en otro caso.

6. Protección contra incendios

Se exigirá lo dispuesto en la Norma NBE/CPI/82⁹⁶ y otras disposiciones legales.

Se prohíbe explícitamente la instalación en los garajes de surtidores de gasolina o almacenes de carburante y materiales combustibles.

7. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches.

Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez.

8. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

9. Los garajes de menos de 400 m² pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.

9.1. SUBDIVISION DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS

A efectos de regulación de las actividades dotacionales en el ámbito del Plan Especial se distinguen las siguientes calses de equipamientos específicos:

EDUCATIVO

Agrupar las diferentes actividades que tienen por finalidad la formación y educación en cualquier nivel de enseñanza reglado, así como las guarderías, enseñanzas no regladas y la investigación.

CULTURAL

Comprende las actividades de formación, conservación y transmisión de los conocimientos y las artes, en edificios o locales específicamente destinados a esos fines (bibliotecas, salas de conferencias, museos, salas de exposiciones).

RECREATIVO CULTURAL

Incluye actividades de carácter recreativo en las que predominan los contenidos culturales (teatro, cine, etc).

SANITARIO

Comprende la asistencia y prestación de servicios de asistencia médica y quirúrgica, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se prestan en despachos profesionales.

SOCIO-ASISTENCIAL

Incluye diversas actividades de asistencia de carácter social, no enmarcadas en los anteriores tipos de equipamientos.

DEPORTIVO

Incluye las distintas actividades de práctica, enseñanza o exhibición - de deportes y cultura física.

RELIGIOSO

Práctica del culto y de las diversas formas de vida religiosa.

SOCIO-POLITICO

Abarca las diferentes actividades de participación de los ciudadanos - en la vida política y social.

Se consideran explícitamente como equipamientos **socio-políticos** las se des de los partidos políticos, organizaciones sindicales, asociaciones de vecinos y fundaciones o entidades no lucrativas de carácter socio-político.

EQUIPAMIENTO INDEFINIDO

Esta calificación se aplica a edificios o terrenos cuyo uso deberá ser necesariamente dotacional, pero cuya **definición de equipamiento/s espe** cífico/s se efectuará a través de acuerdos municipales posteriores a - la aprobación del Plan Especial.

9.2. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS.

1. Se exigirán las normas legales y reglamentaciones específicas de cada uso, salvo cuando se localizasen en edificios protegidos y no fuese posible el cumplimiento total de esa normativa sin conllevar alteraciones incongruentes y disconformes con su configuración ar-- quitectónica.

2. Se aplicará específicamente la normativa de protección de incendios NBE/CPI/82.
3. Los espacios destinados a equipamiento recreativo-cultural (E0) cumplirán las condiciones de aislamiento acústico exigidos para la categoría de uso industrial I.1., cuando se trate de locales, y las exigidas para la categoría I.3. cuando se trate de edificios exclusivamente destinados a este uso.

Cap. 10. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE SERVICIOS DE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS

1. Cumplirán las condiciones exigidas a los usos de Oficinas, señalados en el Cap. 4. así como la normativa legal y reglamentación específica que sea de aplicación a los diferentes tipos de servicios.
2. Los servicios de las Administraciones Públicas se localizarán - preferentemente en edificios completos.
3. En edificios de nueva construcción deberá reservarse una plaza - de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construída salvo - que se den las condiciones de imposibilidad señaladas en el artículo 8.2. de este Título.
4. Se considerará preferente la instalación de servicios de las Administraciones Públicas en edificios protegidos.

Cap. 11. CALIFICACION DE USOS DE LA EDIFICACION

Sección 1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. DOCUMENTOS PARA LA CALIFICACION DE USOS

1. La calificación de usos de la edificación se efectúa en el Plano de Ordenación N-3.
2. Los usos autorizados en las Zonas de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada se encuentran regulados en la Normativa Particularizada de cada Zona.
3. Las fichas de Normativa Particularizada de cada edificio establecen asimismo el uso del mismo.

1.2. USOS OBLIGATORIOS, COMPATIBLES Y COMPLEMENTARIOS

1. La calificación de uso de cada edificio, efectuada en los documentos indicados en el artículo anterior, indica la actividad exclusiva o predominante a la que deberá destinarse el mismo, de acuerdo con la ordenación del Plan Especial.
2. En cualquier calificación de uso se admitirán otros usos complementarios del mismo, de acuerdo con el concepto señalado en el Artículo 1.1. de este Título, debiendo justificarse su necesidad para el adecuado funcionamiento del uso principal.
3. Salvo en los edificios con calificación de uso Residencial Exclusivo (RE), o de Servicios de la Administración (SA), se admitirán otros usos compatibles con el uso asignado, con las condiciones que para cada tipo de uso se establecen en este Capítulo.

1.3. POSIBILIDADES DE CAMBIO DE USO

1. No obstante lo dispuesto en el epígrafe 1. del Artículo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar el cambio de uso de los edificios,

con las modalidades, requisitos y procedimientos que se expresan en el presente Capítulo.

2. El nuevo uso podrá ser predominante o exclusivo, dependiendo de las condiciones particulares de su actividad.

En caso de poseer un carácter predominante se admitirán los usos - compatibles con el mismo que se definen en la Sección 2.

Sección 2. USOS COMPATIBLES CON LOS USOS PREDOMINANTES

2.1. USOS COMPATIBLES EN LOS EDIFICIOS CON CALIFICACION DE USO RESIDENCIAL PREDOMINANTE

Los edificios calificados con uso Residencial Predominante deberán destinarse a vivienda al menos la proporción de superficie que se señala en el Artículo 2. del Capítulo 1. de este Título.

El resto de la superficie podrá destinarse a los siguientes usos compatibles con la vivienda, con las condiciones que se señalan en cada caso:

a) USOS COMERCIALES COMPATIBLES

Se autorizan las siguientes categorías:

- M1
- M2, cuando el edificio tenga al menos cuatro plantas.
- M3, en la edificación residencial de las Zonas de Reestructura---ción Urbana 1 y 4.

b) USOS DE OFICINAS COMPATIBLES

Se autorizan las siguientes categorías:

- 01
- 02, cuando se tratase de consultas privadas de servicios médicos, psicológicos, etc, sólo podrán instalarse en plantas baja o primera.
- 03, cuando el edificio tenga al menos cuatro plantas.

c) USOS DE INDUSTRIA COMPATIBLES

Se autorizan las categorías:

- I.0
- I.1
- I.2, en la Zona de Reestructuración Urbana 4.

d) USOS DE HOSTELERIA COMPATIBLES

Se autoriza la categoría H.1. en la Zona de Reestructuración Urbana 4.

e) USOS RECREATIVOS COMPATIBLES

Se autoriza exclusivamente la categoría J.1.

f) USOS DE GARAJE-APARCAMIENTO COMPATIBLES

Se aplicarán las condiciones señaladas en el Artículo 2. del Capítulo 8 del presente Título, para los edificios existentes y los edificios de nueva construcción.

g) USOS DE EQUIPAMIENTO COMPATIBLES

Sólo serán compatibles con el uso residencial predominante los siguientes usos específicos de equipamiento siempre que se sitúen en planta baja (o primera, cuando el edificio tenga al menos cuatro plantas):

- 1.) Academias y actividades de enseñanza no regladas
- 2.) Equipamientos culturales.
- 3.) Locales de servicios socio-asistenciales.
- 4.) Equipamientos religiosos.
- 5.) Locales de actividades socio-políticas.

h) SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION PUBLICA COMPATIBLES

Se autorizan en planta baja completa, o en planta primera completa - cuando el edificio tenga al menos cuatro plantas.

2.2. USOS COMPATIBLES EN LOS EDIFICIOS CON CALIFICACION DE USO PREDOMINANTE DE OFICINAS

Se autorizan los siguientes usos compatibles, en planta baja y/o sótano, o primera:

a) USOS COMERCIALES COMPATIBLES:

- M1
- M2, cuando el edificio tenga al menos cuatro plantas.

b) USOS DE INDUSTRIA COMPATIBLES:

- I.0
- I.1

c) USOS RECREATIVOS COMPATIBLES:

- J.1
- J.2

d) USOS DE GARAJE-APARCAMIENTO COMPATIBLES

Se aplicará lo señalado en el Art. 2. del Cap. 2. del presente Título.

2.3. USOS COMPATIBLES EN LOS EDIFICIOS CON CALIFICACION DE USO PREDOMINANTE DE EQUIPAMIENTOS

1. En los edificios con calificación de equipamientos se admitirán usos compatibles, que coadyuden al desarrollo de las actividades dotacionales previstas, aunque no sean imprescindibles para el desarrollo de las mismas.

Entre los usos compatibles se encuentran comprendidos a título de -
ejemplo, comercios directamente relacionados con la actividad del -
equipamiento, bar, cafetería o restaurante, oficinas o Servicios de
la Administración.

2. Se excluirá el uso residencial, que sólo podrá disponerse para la vi
vienda familiar del personal encargado de la custodia del edificio o
para residencial comunitaria de personal del mismo.
3. Los usos compatibles con la actividad principal no ocuparán en nin--
gún caso más del 20% de la superficie destinada a dicha actividad.

Sección 3. REGULACION DE LOS CAMBIOS DE USO DE LOS EDIFICIOS

3.1. REGULACION DE CAMBIOS DE USO EN LOS EDIFICIOS DE CALIFICACION DE USO - RESIDENCIAL PREDOMINANTE (RP)

En los edificios con calificación de uso Residencial Predominante (RP) podrá admitirse la sustitución de ese uso por cualquiera de los siguientes:

- a) Equipamientos: (EE) Educativo; (EC) Cultural; (ES) Sanitario; (EA) Socio-asistencial; (EP) Socio-político.
- b) Servicios de la Administración (SA)
- c) Hostelería (H)

3.2. REGULACION DE CAMBIO DE USO EN LOS EDIFICIOS CON CALIFICACION RESIDENCIAL EXCLUSIVA (RE)

1. En los edificios con calificación de uso Residencial Exclusivo (RE) podrá admitirse la sustitución de ese uso por cualquiera de los siguientes:

- a) Equipamientos: (EE) Educativo; (EC) Cultural; (ES) Sanitario; (EA) Socio-asistencial; (EP) Socio-político.
- b) Oficinas (O)
- c) Servicios de la Administración (SA)
- d) Uso recreativo, exclusivamente de bar, cafetería o restaurante - en las categorías J.1. y J.2. Se prohíben explícitamente clubs, discotecas y salas de juegos recreativos o de azar.
- e) Comercio (M).

3.3. REGULACION DEL CAMBIO DE USO EN LOS EDIFICIOS CON CALIFICACION DE OFICINAS

1. En los edificios con calificación de Oficinas (O), se admitirá la -
sustitución del mismo por cualquiera de los siguientes:
 - a) Equipamientos (E)
 - b) Servicios de la Administración (SA)

3.4. REGULACION DEL CAMBIO DE USO EN LOS EDIFICIOS CON CALIFICACION DE USO -
DE HOSTELERIA

Los edificios con calificación de uso de Hostelería (H), se admitirá su
sustitución por usos residenciales, de carácter predominante o exclusi-
vo (RP o RE).

3.5. REGULACION DEL CAMBIO DE ACTIVIDAD DOTACIONAL ESPECIFICA, EN EDIFICIOS
CON CALIFICACION DE EQUIPAMIENTOS.

1. El Ayuntamiento podrá autorizar el cambio de un uso de equipamiento
específico a otro, dentro de las siguientes modalidades:
 - a) los equipamientos educativos (EE) podrán ser sustituidos por -
cualquier otro equipamiento específico con excepción de los re-
creativos-culturales (EO).
 - b) en los equipamientos culturales podrán modificarse sus activida-
des particulares, siempre que se enmarquen dentro del concepto -
general de las dotaciones culturales.
 - c) los equipamientos recreativos-culturales (EO), como cines, po---
drán cambiar su uso por otro uso de equipamiento o de carácter -
no residencial, como comercial, oficinas o industrial.

En caso de que se prevea la sustitución del edificio, por no en-
contrarse protegido, la nueva edificación podrá acumular su volú-
men actual en m³, sin exceder de cuatro plantas y aplicando en -

cualquier caso las condiciones generales de la edificación del Plan Especial.

- d) los equipamientos sanitarios (ES) y socio-asistenciales (EA) podrán ser sustituidos por cualquier otro equipamiento específico salvo los recreativos-culturales (EO) y religiosos (ER).

3.6. REGULACION DEL CAMBIO DE USO DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION

En los edificios con calificación de uso de Servicios de la Administración (SA) sólo se admitirá su reconversión en Equipamientos (E)

3.7. REQUISITOS ARQUITECTONICOS Y FORMALES DE LAS ACTUACIONES EN LOS CAMBIOS DE USO DE LOS EDIFICIOS

1. En los edificios afectados por Normativa de Protección, la autorización del cambio de uso en cualquiera de los casos regulados en el presente Capítulo se subordinará al cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - a) se justificará plenamente la coherencia y adaptación del uso previsto respecto a la conformación arquitectónica originaria del edificio.
 - b) las actuaciones necesarias para la reconversión del uso del edificio se ajustarán a las autorizadas para su Grado de Protección específico.
 - c) se ejecutarán íntegramente las obras necesarias para su adecuación arquitectónica y valoración de los elementos de interés histórico.
2. Si se tratase de un edificio no protegido, las actuaciones de adaptación al nuevo uso deberán conllevar necesariamente la recomposición, transformación o adecuación de las fachadas y elementos exteriores, en conformidad con las Condiciones Estéticas y Formales del Plan Especial

3.8. REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO DEL CAMBIO DE USO EN LOS EDIFICIOS CON USO RESIDENCIAL PREDOMINANTE O EXCLUSIVO

1. Para la autorización del cambio de uso, deberá justificarse la necesidad funcional, el interés o la coherencia urbanística del nuevo uso, dentro de los criterios generales de Ordenación del Plan Especial.
2. La solicitud del cambio de uso deberá ser efectuada al Ayuntamiento, con anterioridad o simultáneamente a la presentación del correspondiente Proyecto de edificación, pero aportando siempre documentación escrita y gráfica que justifique el cumplimiento de los requisitos señalados en el epígrafe anterior, así como de las condiciones arquitectónicas y formales fijadas en el Artículo 3.7.
3. El Ayuntamiento podrá denegar la solicitud cuando estimase el incumplimiento de cualquiera de esos requisitos.
La denegación podrá ser provisional, condicionada a la corrección de cualquiera de los aspectos que la motivaron, o definitiva.
4. Con anterioridad a la solicitud formal de autorización de cambio de uso podrá efectuarse Consulta previa, cuya respuesta será indicativa, sin carácter vinculante.

3.9. CIRCUNSTANCIAS EXCEPCIONALES DE CAMBIO DE USO

Se exceptúan de los requisitos establecidos en esta Sección los edificios con Calificación D o DI (edificios situados en áreas de morfología histórica, disconformes por su altura excesiva) en los que el cambio de uso se enmarcará en las condiciones especiales establecidas en el Título V para su sustitución o reestructuración con reducción de altura.

En esas condiciones, podrán autorizarse cualquiera de los usos admitidos en el ámbito del Plan que se definen en este Título, en cualquiera de sus categorías o subdivisiones.

A N E X O

En el que se recogen las modificaciones que se proponen con respecto a la normativa (Ordenanzas) procedente (aprobada inicialmente), y que son producto, bien del propio acuerdo de aprobación provisional, o bien de las condicionales impuestas por la Comisión de Patrimonio, la C.U.O.T.A., y la D.G. de Costas en sus respectivos informes preceptivas, cuando no directa subsanación de defectos observados hasta la fecha.

APROBACION PROVISIONAL

Para los edificios incluídos en el grado de protección P3a, en los que se permiten incrementos de altura, aunque el criterio general siga siendo el no considerar como obras autorizadas la reestructuración interior mayoritaria o total, sin embargo el Ayuntamiento podría admitir este tipo de obras cuando las circunstancias particulares de un edificio concreto así lo aconsejaren.

También podrían admitirse este tipo de obras en los demás tipos de edificios protegidos cuando exista una previa declaración de ruina de conformidad con lo establecido en el apartado 4.7 del Título III, de las Normas Urbanísticas del Plan Especial.

INFORME C. PATRIMONIO

EN EL TITULO I

En el Capítulo I.

En el art. 1.5., Relación con la Legislación de protección del Patrimonio Histórico Español, en el apartado 4 deberá incluirse la competencia de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en los inmuebles incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, siendo condición el informe favorable de la misma.

En el Capítulo 3.

En el art. 3.7, Normativa y recomendaciones, deberá recogerse como requisito el informe favorable previo de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de Estudio de Detalle u otras figuras de planeamiento que supongan desarrollos parciales de este documento. Esta indicación deberá incluirse en los lugares en los que sea oportuno de la Normativa en relación con los distintos instrumentos de ejecución de este Plan Especial.

EN EL TITULO III

En el capítulo 4.

Supuestos de declaración de ruina y demolición de las edificaciones, deberá incluirse que las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales y solo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto, a tenor de lo que dispone el art. 21.3, de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español.

EN EL TITULO IV

En el Capítulo 1.

En el art. 2.4. apartado 3, deberá incluirse la condición de que en los edificios afectados por la normativa de protección, la adición de nuevas plantas requerirá informe favorable previo de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

En el art. 3.2. apartado a), para las actuaciones de nueva edificación que supongan la reconstrucción de partes o de la totalidad de los edificios preexistentes desaparecidos, se tendrá en cuenta lo que dispone el art. 39.2 de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español

EN EL TITULO VI

En el Capítulo 2.

En el art. 3.2., deberá recogerse la necesaria cautela arqueológica, incluyendo en el apartado que corresponda lo siguiente: en toda obra que implique remoción de tierras por debajo de la cota cero se realizará el pertinente control arqueológico, comunicando a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, con 15 días de antelación al comienzo de los trabajos para la concesión del oportuno permiso, a tenor de lo que dispone la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español. De igual modo deberá ser comunicada a esta Consejería el resultado de dicho control.

En el Artículo 5.4.

- Apartado 1, las buhardillas deberán adaptarse a las características tipológicas de las existentes en el lugar y a la composición de cada edificio en particular. El tratamiento material y los acabados serán los mismos que en el resto de la edificación.

Asimismo, cualquier elemento que se introduzca para la iluminación y ventilación de locales en cubierta debe adaptarse a las formas y sistemas constructivos tradicionales evitando la utilización de materiales que pudieran suponer un impacto visual negativo.

- Apartado 6, del mismo artículo y título, se recogerá la condición expresa de que los locales para instalaciones y maquinaria sobre el último forjado deberán integrarse en la cubierta sin sobresalir en ningún caso de la misma. No se admitirá la construcción de casetones o cuerpos emergiendo de la misma, debiendo adoptarse soluciones técnicas alternativas que eviten la alteración de su geometría.

En el Capítulo 3.

En el artículo 2.1.

- Apartado 1, se hará mención expresa de dar a las medianeras vistas un tratamiento similar en materiales, texturas y colores y en calidad de las mismas al resto de las fachadas.

- Apartado 2, se modificará en el sentido de eliminar la posibilidad de admitir "paramentos de mampostería vista" o "chapados de losa de piedra". Los acabados deberán ejecutarse a la manera tradicional a base de revoco y pintura, excepto en los casos en que la obra sea de sillería.

En el artículo 2.2.

- Apartado 1, se incluirá la prohibición expresa de utilizar como acabado de fachadas plaquetas que no sean del tipo tradicional, es decir, de dimensión aproximada a 10 x 20 cm. colocadas de forma apaisada, con acabado superficial vitrificado brillante y con bordes biselados. El color será plano, no admitiéndose las que presenten degradados o varios tonos diferentes. Cualquier solución que se aparte de estas condiciones deberá contar con el informe favorable previo de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

En el artículo 2.3.

Deberá recogerse la obligatoriedad de revocar y pintar aquellas fachadas cuyas cargas hayan sido eliminadas para dejar la fábrica de mampostería de piedra vista.

En el artículo 2.4.

- Apartado 1. Se recogerá la condición de que los balaustres de madera si los hubiera se acabarán en color a la manera tradicional excluyéndose el acabado en barniz.

En el artículo 2.5.

- Apartado 2. a), se recogerá que los zócalos, como es tradicional en Cimadevilla, no significarán un cambio de material a menos que así lo requiera la composición general de las fachadas. Se ejecutarán con el mismo material que el resto de los paramentos, significándose, si así se desea, con un cambio de color. En ningún caso se autorizarán el enfoscado con llagueados y despieces, ni los zócalos de plaqueta cerámica, excepto en aquellos casos en los que esta solución forme parte de la composición original del edificio.

En el artículo 2.8.

Se recogerá la condición de que las galerías constituyan espacios autonomos independientes del resto de las habitaciones de vivienda tal y como es tradicional en la arquitectura popular asturiana. En ningún caso formarán parte ni significarán una ampliación de piezas habitables.

En el artículo 2.12.

- Apartado 1, se introducirá la posibilidad de ejecutar aleros mediante la solución tradicional de superposición de hiladas de tejas.

En el artículo 3.4.

Se recogerá que, en el caso de realización de casetones abuhardillados en ático, estos se adecuarán a las soluciones que son tradicionales estética y constructivamente en el Conjunto Histórico.

En el artículo 4.2.

- Apartado 1. La prohibición explícita de marquesinas en el área homogénea del casco antiguo de Cimadevilla deberá limitarse únicamente al ámbito del Conjunto Histórico de Cimadevilla.

- En el apartado 2, se recogerá la prohibición expresa de colocar toldos fijos o en capota en los edificios del Conjunto Histórico, recomendando se busquen preferentemente soluciones alternativas que resuelvan el problema de oscurecimiento y no menoscaben el valor del Conjunto Histórico.

En el artículo 4.6.

Se prohíbe expresamente los banderines o rótulos en banderola.

En el artículo 4.7.

Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de rótulo o anuncio en plantas superiores a la baja. Los establecimientos en planta alta deberán identificarse mediante rótulos o placas situadas en planta baja de acuerdo con las condiciones expresadas anteriormente en esta normativa. Estas indicaciones deberán ser incluidas en la normativa en los artículos y apartados en los que sea necesario para la correcta interpretación de la documentación correspondiente a este P.E.P.R.I. evitando las posibles incongruencias a que pudieran dar lugar las correcciones requeridas en este acuerdo.

C U O T A

En lo que se refiere a condiciones de habitabilidad de las viviendas regirá exclusivamente el Decreto 34/89, del Principado de Asturias, de 23 de febrero, por el que se aprueban las normas de diseño en edificios de viviendas libres y de protección oficial, y, por tanto, se suprimen en el Capítulo 2, del Título VII, los epígrafes 2.1., 2.2., 2.3., 2.4. y 2.6. de la Sección 2, y los epígrafes 3.1. y 3.2., apartados 1 y 2 de la Sección 3.

DIRECCION GENERAL DE COSTAS

En los planos correspondientes se señala la línea provisional de deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el ámbito del Plan Especial, así como las zonas afectadas por las servidumbres de tránsito y de protección de conformidad con la Ley de Costas.

- ZONA DE DOMINIO PUBLICO: Las construcciones situadas en esta zona estarán a lo previsto en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

- ZONA DE TRANSITO: Se estará a lo dispuesto en el art. 27 de la Ley de Costas; de los dos edificios existentes que resultan afectados por la zona de servidumbre, el de la Iglesia de San Pedro se conservará según las condiciones establecidas en este Plan Especial para los edificios P, y el Club de Regatas estará a lo establecido en la transitoria cuarta.

- ZONA DE PROTECCION: Se respetarán los usos y construcciones existentes de conformidad con las previsiones del Plan Especial; en lo demás se estará a lo dispuesto en los art. 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.

OTRAS CORRECCIONES

TITULO VI - CAPITULO II - SECCION 5.

- En el Apartado 5.3.

En cualquier caso la inclinación de la cubierta estará comprendida entre el 30% y el 40%.

- En el Apartado 5.4.

Se suprimirá en el primer párrafo la siguiente frase: "... unida en duplex a la vivienda de planta inferior".

T I T U L O VII

En general, aunque se hace referencia en este título a la CPI-82, debe entenderse CPI-91, o cualquier otra que en adelante pudiera sustituirla.

Capítulo 3

- Apartado 3.2.

b) No podrá haber comunicación directa del local con las viviendas la caja de escalera o portal si no es a través de un vestíbulo de independencia en las condiciones que establece la NBE. CPI-91.

Capítulo 7

- Apartado 7.2.

Se suprime el último párrafo de b), añadiéndose el apartado siguiente:

3. En todo el ámbito del Plan Especial se limitará la implantación de nuevos usos recreativos a los restaurantes de las categorías J1 ó J4, y a las actividades de la categoría J5, en los edificios autorizados expresamente para ello, según el Plano de Ordenación N-3.

Se suprimen los apartados 7.3 y 7.4.

Capítulo 8

En los garajes G4 y G5 se cumplirán las condiciones de diseño del Decreto 34/89, del Principado de Asturias.

Capítulo 11 - Sección 1ª

- Apartado 1.2.

2.- En cualquier calificación de uso, salvo en el residencial exclusivo (RE), se admitirán otros usos complementarios del mismo, de acuerdo con el concepto señalado en el Artículo 1.1. de este Título, debiendo justificarse su necesidad para el adecuado funcionamiento del uso principal.

3.- Se suprime.

Capítulo 11 - Sección 2ª

- Apartado 2.2.

También se considera uso compatible, sin limitación alguna, los Servicios de Administración Pública.

- Apartado 2.3.

USOS COMPATIBLES EN LOS EDIFICIOS CON CALIFICACION DE USO PREDOMINANTE DE EQUIPAMIENTO O SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION.

3.- Los usos compatibles con la actividad principal limitarán su implantación a la planta baja o al 20% de la superficie total construída en otro caso.

- Nuevo apartado 2.4.

Cuando los demás usos no referidos en los tres apartados precedentes de este capítulo fueran predominantes en un edificio, se excluirá del mismo el uso residencial, de modo que sólo podrá disponerse una vivienda para el personal encargado de la custodia del edificio.

Capítulo 11 - Sección 3ª

3.2. d) Uso recreativo, referido exclusivamente a restaurante.

CONDICIONES ESPECIFICAS PARA ALGUNOS EDIFICIOS CONCRETOS

- Referencia 2.3.01.3

En este edificio se admite el uso G5 en la planta baja, por c/Alvargonzález. También se admitiría el uso garaje-aparcamiento en plantas sobre rasantes, incluso ocupando la totalidad del edificio, sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 7, del Título V.

3-VI-92
J
J

