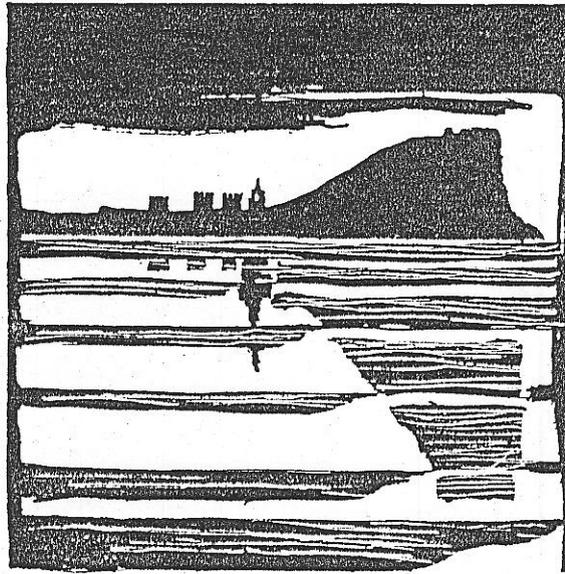


AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

NORMATIVA

ZONA DE ORDENACION PARTICULARIZADA

1

ZONA DE REESTRUCTURACION URBANA DE ORDENACION PARTICULARIZADA 1:
CONJUNTO URBANO DE LA FUNDACION S. EUTIQUIO.

NORMATIVA PARTICULARIZADA

Cap. 1. NORMATIVA : CONCEPTOS GENERALES.

1.1. Ambito de ordenación

1.2. Documentación

1.3. Calificación y regulación general de la edificación y los usos.

Cap. 2. NORMATIVA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION Y LOS USOS.

Sección 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Sección 2. CONDICIONES DE USO

Sección 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

3.1. Esquemas de ordenación

3.2. Condiciones de posición de los edificios

3.3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

3.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios

3.5. Condiciones estéticas y formales

Sección 4. COORDINACION DE LA ORDENACION CON LA ACTUACION PREVISTA EN LA ZONA COLINDANTE DEL CERRO DE SANTA CATALINA.

Cap. 3. SISTEMAS DE ACTUACION Y GESTION.

Sección 1. SISTEMAS DE ACTUACION

Sección 2. PROCEDIMIENTO PREVIO AL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES

Cap. 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION.

Cap. 1. NORMATIVA: CONCEPTOS GENERALES

1.1. AMBITO DE ORDENACION.

Se establece en el presente Título la normativa de ordenación, sistemas de gestión e instrumentos de ejecución de la Zona de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada nº 1, cuya delimitación se establece en los Planos IZ1-2.

1.2. DOCUMENTACION.

La ordenación particularizada de la Zona se efectúa mediante los documentos escritos y gráficos generales de ordenación del Plan Especial y mediante los documentos escritos y gráficos que se señalan a continuación, y que incluyen asimismo recomendaciones sobre actuaciones y usos:

1.2.1. Documentos escritos: Normativa particularizada

- 1) Conceptos Generales
- 2) Normativa de ordenación de la edificación y los usos.
- 3) Sistemas de actuación y gestión
- 4) Instrumentos de ejecución de las actuaciones

1.2.2. Planos de información:

- IZ1-1. Estado actual. Fotografía aérea
- IZ1-2. Edificaciones existentes y parcelas

1.2.3. Planos de ordenación

- OZ1-1. Ambito de la Unidad de Actuación e instrumentos de ordenación, gestión y ejecución.
- OZ1-2. Calificación y normativa de actuación en los edificios existentes.

1.2.4. Planos de recomendaciones

RZ1-1. Recomendaciones: planta.

RZ1-2. Recomendaciones: axonométrica.

1.3. CALIFICACION Y REGULACION GENERAL DE LA EDIFICACION Y LOS USOS EXISTENTES.

1. La edificación existente. de declara Fuera de Ordenación en el Grado FR, previéndose su demolición o reestructuración volumétrica.

Se autorizan las siguientes modalidades de obras:

- a) de mantenimiento y reparación exigidas por motivos de seguridad, salubridad y ornato.
- b) de consolidación, por las circunstancias previstas en el Art. 59 de la Ley del Suelo.
- c) de acondicionamiento interior que fuesen requeridas -- por el correcto desarrollo de las actividades docentes.

No podrán realizarse obras de mejora que no estuviesen justificadas por necesidades del uso docente, ni obras de aumento de volumen.

2. Se declaran conformes a ordenación los actuales usos - docentes, si bien se autoriza su cambio de acuerdo con lo señalado en el Cap. 2. de esta presente Normativa.

Cap. 2. NORMATIVA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

Sección 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACION

La Zona se ordenará mediante Estudio de Detalle promovido por la propiedad, que se ajustará a las normas establecidas en el presente Capítulo y a la normativa general del Plan Especial relativa a las condiciones de la edificación.

La documentación del Estudio de Detalle comprenderá los aspectos exigidos en el Capítulo 3 del Título II de la Normativa del Plan Especial, y además incluirá:

- a) Definición arquitectónica detallada a escala 1:200.
- b) Descripción pormenorizada de los usos previstos, cuantificando las superficies asignadas en la edificación, justificando el cumplimiento de la normativa específica de cada uso.
- c) Memoria económica y de gestión, expresando, costes previstos, propiedad o uso de los edificios, modalidades de gestión y otros aspectos jurídicos y económicos de la actuación.
- d) Justificación de la coordinación con la actuación de equipamiento prevista en la zona colindantes del Cerro de Santa Catalina.
- e) Perspectivas, fotomontajes u otra documentación gráfica que refleje la adecuada inserción de la edificación en el conjunto urbano y en el paisaje del Cerro de Santa Catalina.
- f) Fases de actuación, en caso de diferenciación de edificios independientes, previendo la coordinación de las obras.

Sección 2. CONDICIONES DE USO

2.1. Se autorizan los siguientes usos:

VIVIENDA

DOTACIONAL (En cualquiera de sus clases)

OFICINAS

HOSTELERIA

- 2.2. Se autorizan asimismo los usos complementarios de los mismos, de acuerdo con lo previsto en el Plan Especial.
- 2.3. Los usos anteriores tendrán las siguientes limitaciones:
- a) Las superficies destinadas a oficinas no podrán suponer más del 40% de la superficie edificable total.
 - b) Las superficies destinadas a hostelería no podrán suponer asimismo más del 40% de la superficie edificable total.
 - c) En caso de disponer conjuntamente usos de hostelería y de oficinas, la suma de las superficies destinadas a ambos usos no podrá suponer más del 50% de la superficie edificable total.
 - d) Los usos de vivienda o dotacionales podrán alcanzar la totalidad de la superficie edificable.
- 2.4. Deberá destinarse a garaje, -aparcamiento- en espacios bajo rasante, una superficie equivalente, como mínimo al 70% de la superficie de la zona.
- 2.5. Se dispondrá un espacio libre unitario con una superficie mínima de 400 m².
- 2.6. En caso de que la ordenación conserve parcialmente la actual edificación, se mantendrá el carácter dotacional de la parte que se conserve.

Sección 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

- 3.1. La ordenación podrá suponer:
- a) La reestructuración integral de la Zona, procediendo a la demolición de los edificios existentes.
 - b) La reestructuración parcial, conservando parcialmente la edificación existente.

Cap. 3. SISTEMAS DE ACTUACION Y GESTION

Sección 1. SISTEMA DE ACTUACION

1.1. La Zona Constituye una Unidad de Actuación, a los efectos previstos en la Ley del Suelo.

La ejecución de las actuaciones previstas en la misma se efectuará por el sistema de compensación, con los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística para los casos de Unidades de propiedad única.

1.2. La redacción del Estudio de Detalle se efectuará por iniciativa de la propiedad unitaria de la zona.

Sección 2. PROCEDIMIENTO PREVIO AL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES

2.1. Con anterioridad a la redacción del Estudio de Detalle o simultáneamente a la presentación del mismo para su tramitación, la propiedad presentará al Ayuntamiento una propuesta de Convenio en la que se reflejará:

- a) Los usos previstos para la ordenación de la zona, determinando pormenorizadamente las superficies asignadas a las diferentes actividades.
- b) Una Memoria económica y de gestión, expresando las formas de financiación y promoción previstas, las modalidades de cesión y uso de las edificaciones, y, en general, todos los aspectos necesarios para la correcta evaluación de las implicaciones económicas y operativas de las actuaciones.

En caso de promoción de edificios de viviendas, se expresará el programa previsto, indicando asimismo su régimen de promoción (libre o de protección oficial).

2.2. En el supuesto de que la propiedad propusiese la localización - de la actividad en edificios o terrenos de propiedad municipal, se especificará:

- a) La cuantificación de la superficie necesaria, en función de la capacidad del Centro, organización didáctica y alumnado - previsto.
- b) el procedimiento de construcción o rehabilitación del edificio o edificios en que se localizaría la actividad, salvo - que se previese la instalación en un edificio existente adecuado para tal finalidad.
- c) Una oferta económica respecto a las condiciones de instalaa-- ción, según el procedimiento que se propusiera (compra o alquiler de un edificio existente, compra de terrenos o cesión del derecho de superficie para la construcción en los mis--- mos, u otros).

2.3. El Ayuntamiento podrá aceptar la propuesta de Convenio o formular un documento definiendo las condiciones necesarias para su estimación.

2.4. El establecimiento del Convenio entre el Ayuntamiento y la propiedad, en el que se expresen los aspectos señalados en el artículo 2.1., será requisito para la aprobación del Estudio de Detalle, incorporándose a la documentación del mismo.

En cualquiera de los dos casos se aplicarán las condiciones de la edificación que se definen en este Capítulo.

3.2. CONDICIONES DE POSICION DE LOS EDIFICIOS

La zona se considerará como área de movimiento de la edificación.

Esta podrá disponerse libremente dentro del área, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) El borde con la calle Maximino Fernández constituirá línea de edificación de fachadas en al menos un 30% de su longitud.
- b) Se dispondrá al menos un espacio libre unitario con acceso directo desde calle, con una superficie mínima de 400 m².
- c) Deberá formalizarse una fachada continua de al menos 35 m. de longitud, en el frente a la calle La Salle, pudiendo seguir una línea de edificación recta o curva, pero no quebrada.

3.3. CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

3.3.1. Superficie ocupada:

La edificación ocupará como máximo el 75% del área.

3.3.2. Superficie edificable sobre rasante

Se fija una superficie edificable máxima sobre rasante de 5.750 metros cuadrados construidos.

3.3.3. Superficie ocupable bajo rasante

Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la zona, con los siguientes usos:

- a) garaje-aparcamiento
- b) instalaciones generales y servicios de uso localizados en los edificios.

3.4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

3.4.1. Altura de los edificios en plantas

Se distinguen dos subzonas a efectos de limitación de la altura:

a) Subzona izquierda:

(Incluye la superficie de la zona hasta una distancia de 63 m, a partir del linde de la zona con escaleras de acceso al Cerro).

En esta subzona los edificios tendrán como máximo cuatro (4) plantas (Tres y baja).

b) Subzona derecha:

(Incluye la superficie restante de la zona) dividiendo la zona en dos partes, por una línea perpendicular a la alineación de la calle La Salle, en su punto medio, se aplicarán las siguientes alturas máximas:

- Tres plantas en la mitad superior (Baja y dos)
- Cuatro plantas en la mitad inferior (Baja y tres)

3.4.2. Altura de los edificios en unidades métricas

a) Subzona izquierda:

La altura de cornisa no podrá superar 12 m. medidos desde la cota actual de calle en cada punto.

En caso de que se previese la conservación de la edificación existente, se autoriza el mantenimiento de la altura actual.

b) Subzona derecha:

Dividiendo la zona en dos partes, por una línea perpendicular a la alineación a la c/ La Salle, en su punto medio, se aplicarán las siguientes alturas máximas:

- 9 m. en la mitad superior, entre la línea media divisoria y el borde con el Cerro de Santa Catalina.
- 12 m. en la mitad inferior, entre la línea media divisoria y el linde con la c/ Maximino Fernández.

Como en el caso anterior, la altura de cornisa se medirá - desde la actual cota de calle en cada punto.

3.4.3. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA

En caso de disponer edificios de vivienda, se ajustarán a los siguientes requisitos:

- a) La tipología edificatoria se desarrollará preferentemente en bloques sin patios interiores, siendo recomendable una crujía máxima de 10 metros.
- b) Se admite la combinación de viviendas de diferente superficie y programa, con una superficie total mínima de 40 m² y máxima de 110 m².
- c) Los edificios se dispondrán con cubierta inclinada, de 30° de pendiente.
- d) Se admiten los usos bajo cubierta, disponiendo trasteros vinculados a las viviendas, o espacio habitables - unidos en tipología de vivienda "duplex" a las viviendas de última planta.

3.5. CONDICIONES ESTETICAS Y FORMALES

1. Se aplicarán las condiciones estéticas y formales definidas en el Plan Especial con carácter general.

Se establecen las siguientes precisiones:

- a) En caso de prever la combinación de edificios de diferentes usos, la composición arquitectónica expresará esa diversidad funcional, pero con soluciones constructivas y formales integradas, empleando materiales y acabados análogos en el tratamiento de elementos exteriores.

- b) Si se previese la ordenación de edificios de vivienda, las fachadas de éstos se organizarán con predominio de huecos de balcones sin voladizo, autorizándose miradores y galerías acristaladas.

Las cubiertas podrán incorporar buhardillas con las características constructivas definidas en el Plan Especial. Se prohíben terrazas y balcones con voladizo.

Sección 4. COORDINACION DE LA ORDENACION CON LA ACTUACION PREVISTA EN LA ZONA COLINDANTE DEL CERRO DE SANTA CATALINA

- 4.1. El Plan Especial de Reforma Interior del Cerro de Santa Catalina preve la construcción de un edificio de equipamiento de enseñanza sobre los terrenos municipales del Cerro, colindantes con la zona objeto de ordenación.

- 4.2. La ordenación de volúmenes y configuración arquitectónica de los edificios de la Zona deberá integrarse adecuadamente con el edificio de equipamiento en los terrenos del Cerro.

Para ello, se seguirá el procedimiento siguiente:

La propiedad de la Zona de la Fundación S. Eutiquio, cuando previera redactar el Estudio de Detalle requerido para el desarrollo de las actuaciones, se dirigirá al Ayuntamiento solicitando información sobre la ordenación del edificio y condiciones previstas para su realización.

Si el Ayuntamiento hubiese aprobado el correspondiente Proyecto de edificación podrá exigir de la propiedad la adecuación del Estudio de Detalle a las características del proyecto.

En caso contrario, el Ayuntamiento podrá adoptar uno de los dos procedimientos siguientes:

- a) Considerar como ordenación definitiva la reflejada en los Planos de Recomendaciones del Plan Especial del Cerro de Santa Catalina.

Cap. 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

4.1. Una vez aprobado el Estudio de Detalle, las actuaciones se ejecutarán mediante Proyecto o Proyectos de Edificación, que podrán tramitarse simultánea o posteriormente a la licencia municipal para la demolición de las edificaciones existentes.

El Proyecto o Proyectos de Edificación incluirán las obras de urbanización y acondicionamiento de los espacios libres.

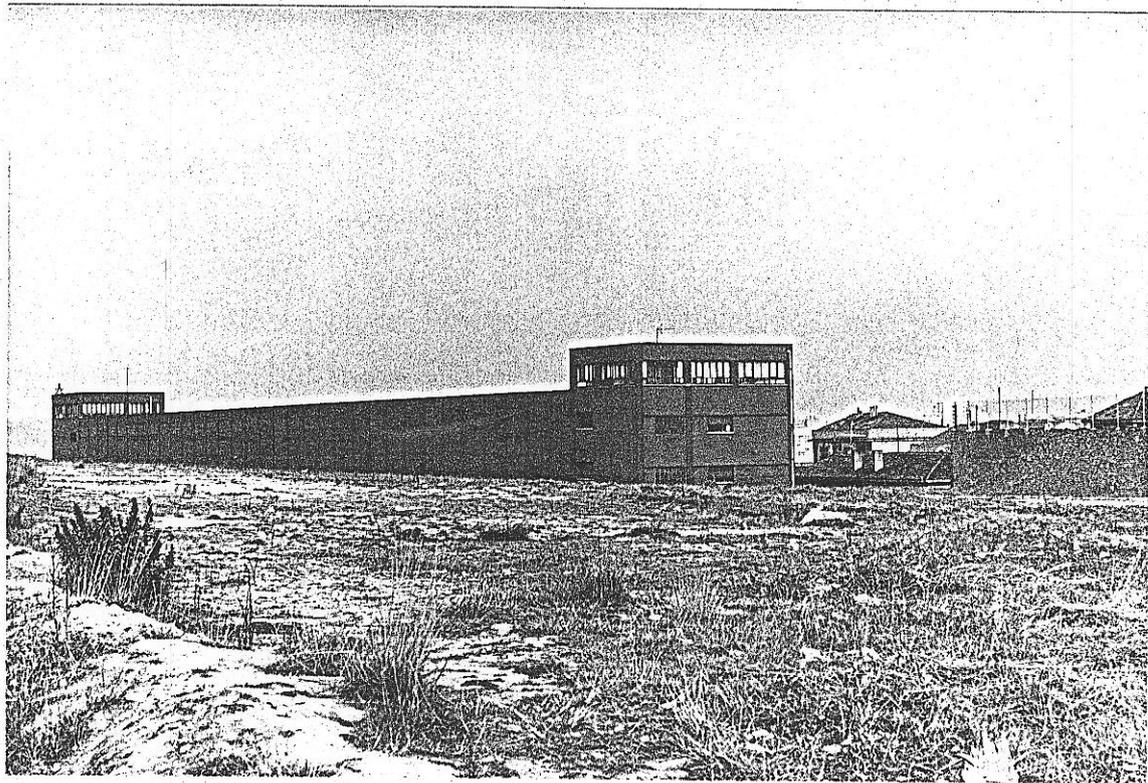
4.2. La ejecución de las actuaciones se desarrollará de acuerdo con las fases y procedimientos de coordinación señalados en el Estudio de Detalle.

edificio

código del edificio

--	--	--	--	--

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

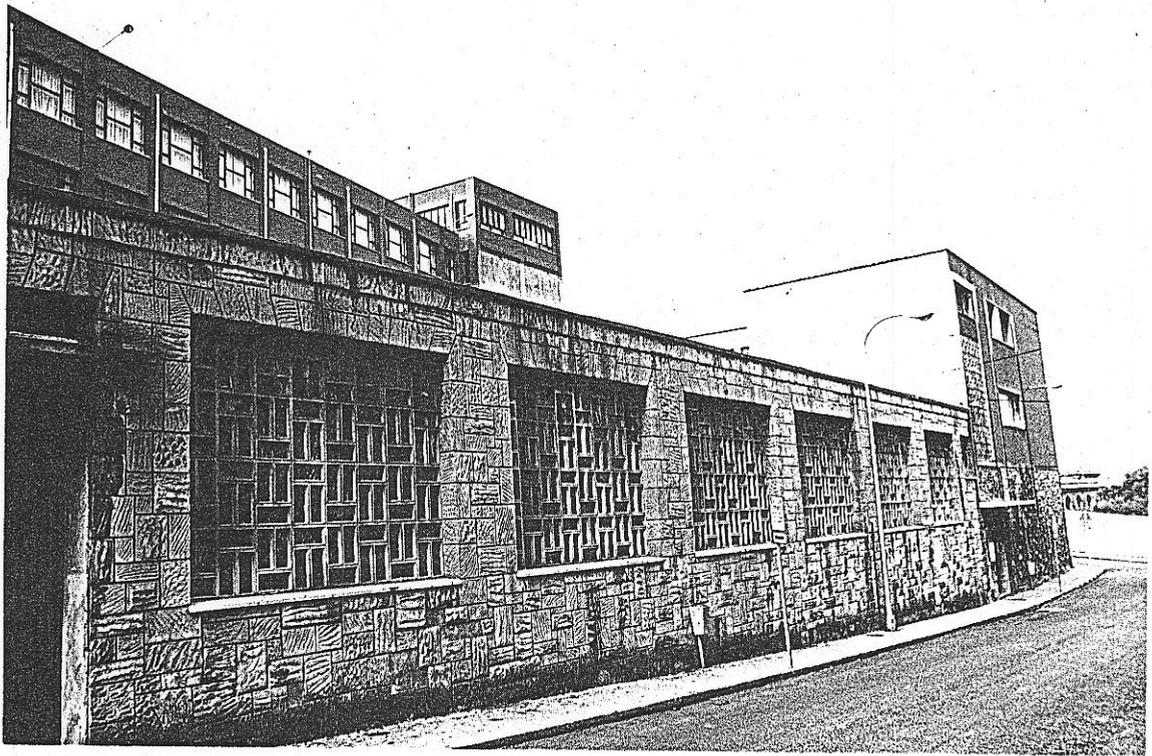


edificio

código del edificio

--	--	--	--	--

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



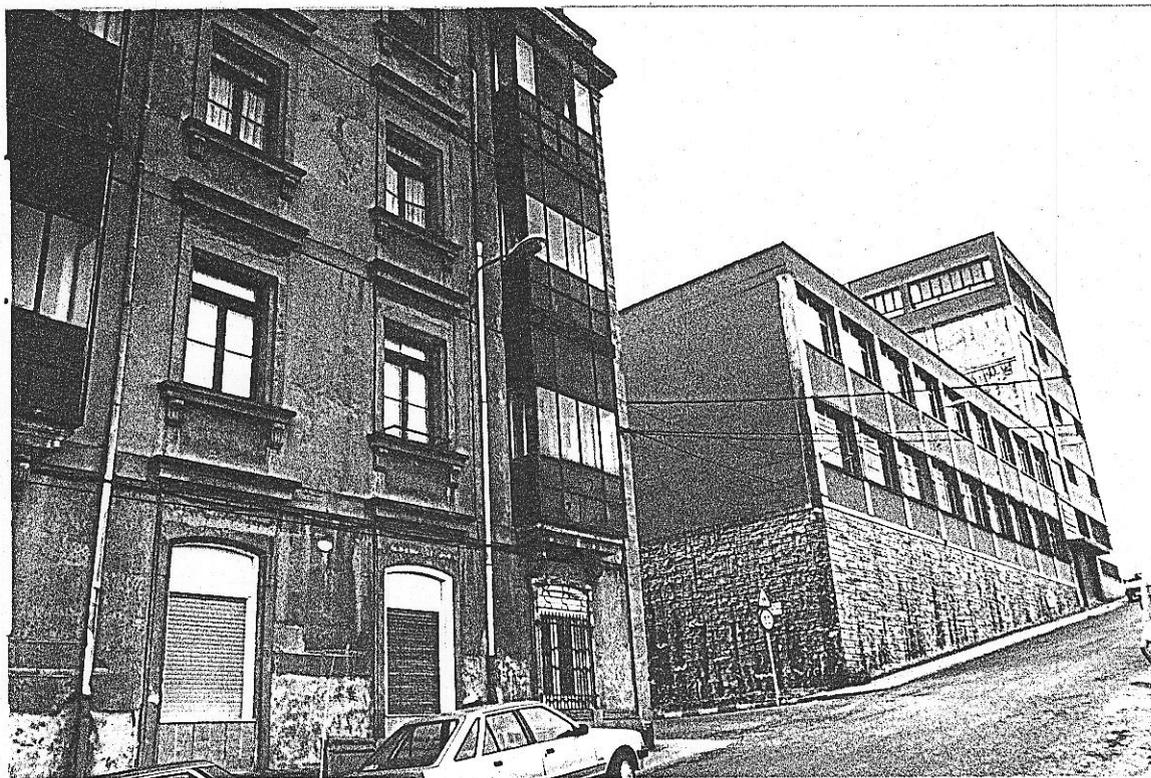
© Fichas de información y análisis
de actuaciones de rehabilitación
ANC. GRUSA

edificio

código del edificio

--	--	--	--	--

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

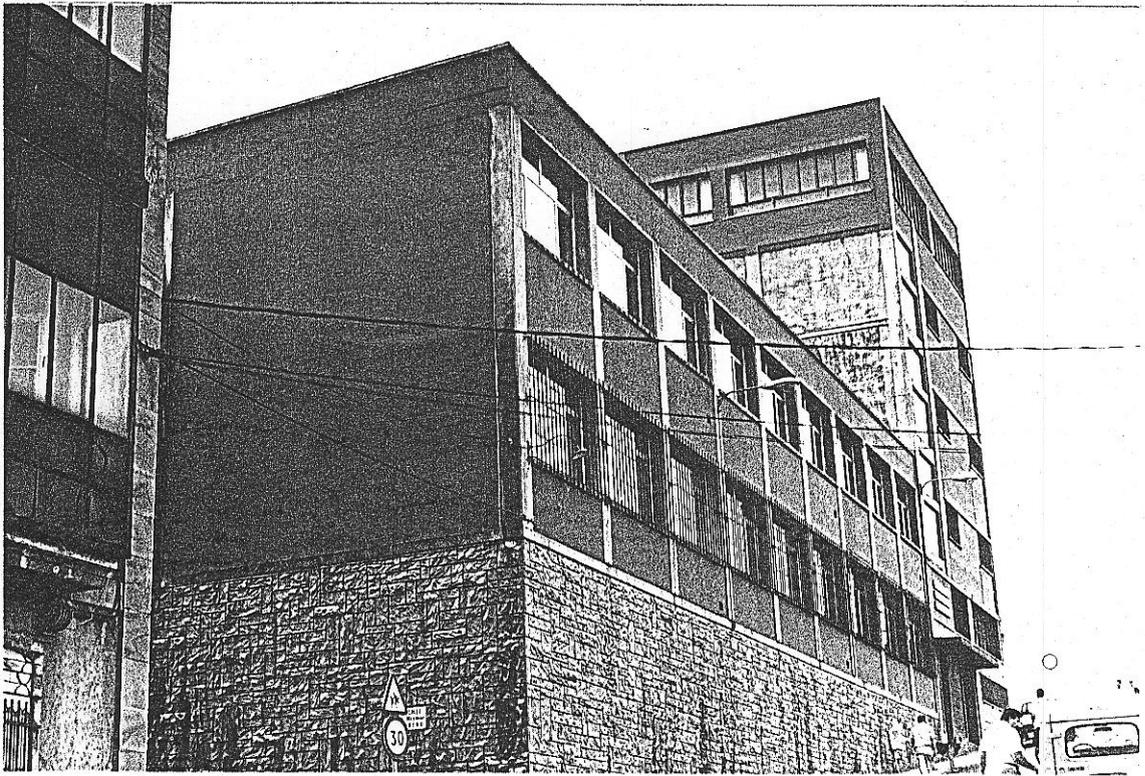


edificio

código del edificio

--	--	--	--	--

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

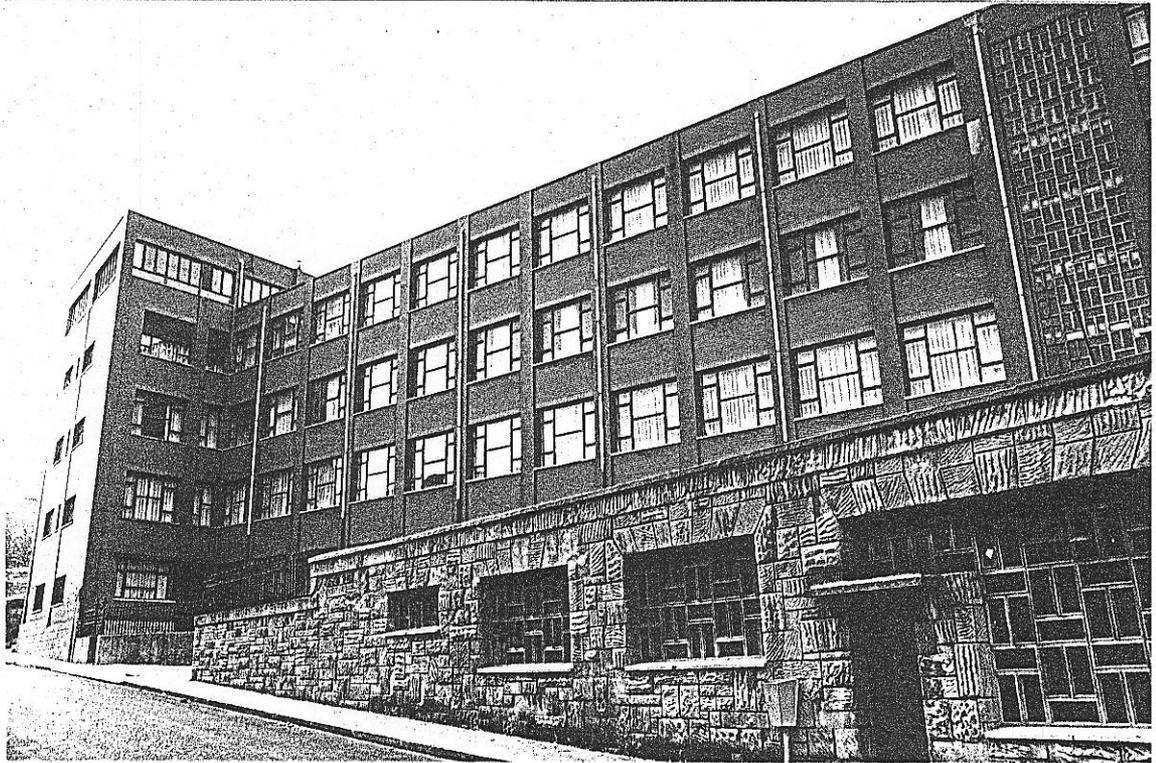


edificio

código del edificio

--	--	--	--	--	--

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

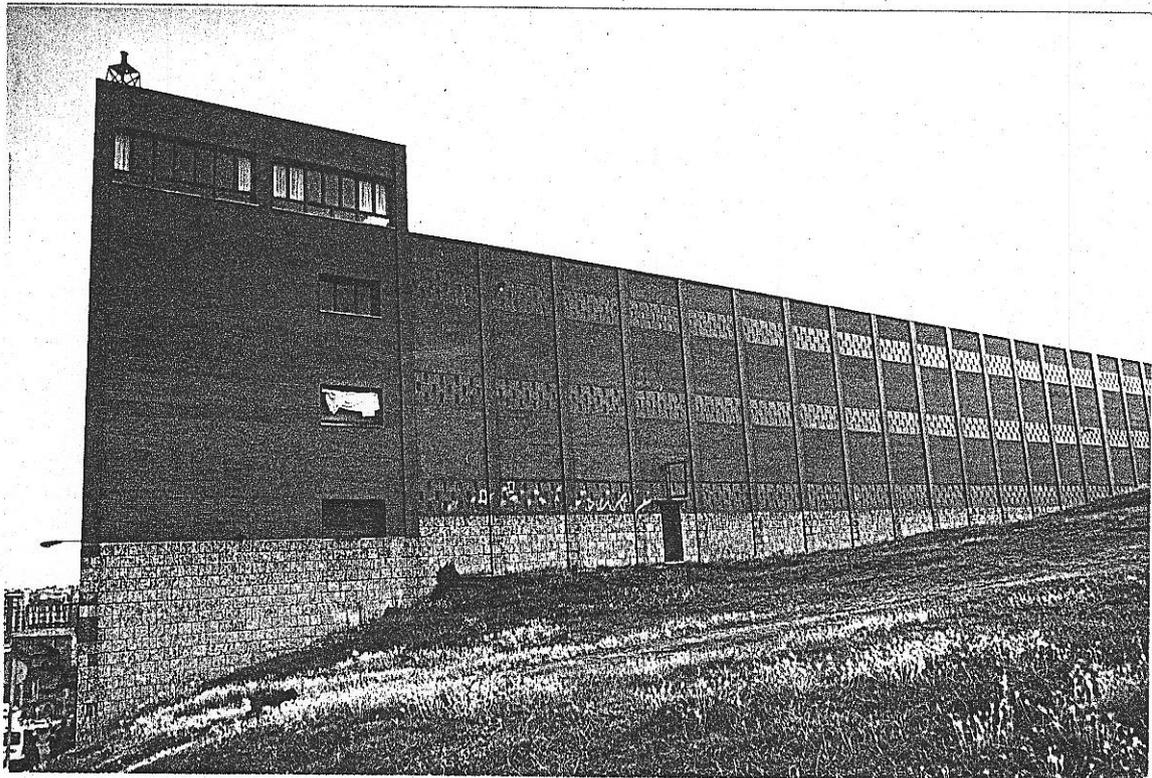


edificio

código del edificio

--	--	--	--	--	--

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



edificio

código del edificio

--	--	--	--	--

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

