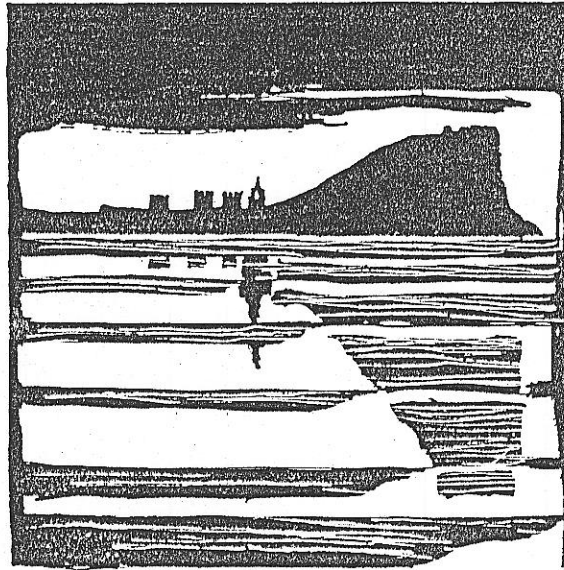


AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

NORMATIVA

ZONA DE ORDENACION PARTICULARIZADA

3

ZONA DE REESTRUCTURACION URBANA DE ORDENACION PARTICULARIZADA 3:
CONJUNTO DE EDIFICIOS DE VIVIENDA EN EL ENTORNO DE LA PLAZA DE LA SOLEDAD

NORMATIVA PARTICULARIZADA

Cap. 1. NORMATIVA: CONCEPTOS GENERALES

1.1. Ambito de Ordenación

1.2. Documentación

1.3. Calificación y regulación general del suelo y la edificación existente.

1.4. Procedencia de la declaración de ruina.

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

Cap. 3. SISTEMAS DE ACTUACION Y GESTION

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, sistema de gestión e instrumentos de ejecución de la Zona de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada nº 3, cuya delimitación se establece en los -- Planos: OZ3-1 y Plano general de las Zonas de Ordenación Particularizada.

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:

- IZ3-1. Estado actual. Fotografía aérea
- IZ3-2. Edificaciones existentes y parcelas

1.2.3. Planos de ordenación:

- OZ3-1. Ambito de la Unidad de Actuación e instrumentos de ordenación, gestión y ejecución.
- OZ3-2. Calificación y normativa de actuación en los edificios existentes.
- OZ3-3. Normativa de las condiciones de edificación.

1.2.4. Planos de recomendaciones:

- RZ3-1. Recomendaciones: planta
- RZ3-2. Recomendaciones: axonométrica.

1.3. CALIFICACION Y REGULACION GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACION EXISTENTE.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones comprendidas en la Zona se declaran Fuera de Ordenación, debiendo ser demolidas para la ejecución de las actuaciones definidas en la Ordenación.

No podrán realizarse obras de consolidación, mejora o aumento de volumen.

Se autorizan obras de mantenimiento y reparación de ligera entidad, exigidas por motivos de seguridad, salubridad y ornato.

1.4. PROCEDENCIA DE LA DECLARACION DE RUINA.

La calificación de Fuera de Ordenación que afecta a estas edificaciones constituirá causa procedente para la declaración de ruina de las mismas, de acuerdo con lo pre--visto en el apartado c) del epígrafe 2 del Artículo 183 - de la Ley del Suelo, a todos los efectos legales de tal - declaración

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 Junta de Compensación, conforme al procedimiento previsto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

La documentación del Estudio de Detalle comprenderá los aspectos exigidos en el Capítulo 3 del Título II de la Normativa del Plan Especial, incluyendo una Memoria de gestión que señale fases de actuación y exprese los plazos, modalidades y formas de ejecución de las plantas en sótano -- destinadas a garaje-aparcamiento, así como de los espacios libres públicos.

Sección 2. CONDICIONES DE USO

2.1. La edificación se califica con el uso de Residencial - Predominante

2.2. Los usos autorizados compatibles con la actividad residencial predominante son los siguientes:

- a) Comercial, en sus grados M1, M2 y M3.
- b) Industrial, en sus grados I0 y I1.

En caso de actividades comprendidas en el Grado I1, sólo podrán instalarse en planta baja, ocupando en conjunto menos de 400 m². de superficie.

- c) Oficinas, en sus grados O1, O2 y O3.
- d) Recreativo, en sus grados J1 y J2.
- e) Garaje-aparcamiento, en sus grados G2, G3, G4 y G5.

Los usos de garaje-aparcamiento se dispondrán sólo en sótano o semisótano, salvo talleres de reparaciones de automóviles que podrán situarse en planta baja, siempre que ocupen una superficie inferior a 300 m².

f) Dotacional, en todas sus clases.

2.3. La ordenación preverá planta/s bajo rasante dedicadas a garaje-aparcamiento, reservando como mínimo las plazas de aparcamiento exigidas por el Plan Especial para los diferentes usos.

No se establece superficie máxima destinada a garaje-aparcamiento en plantas bajo rasante.

En cualquier caso, la superficie mínima de aparcamiento subterráneo será de 1.250 m² o de una plaza por vivienda o local.

2.4. Los espacios libres exteriores grafiados en los Planos de Ordenación tendrán carácter público, y se cederán gratuitamente al Ayuntamiento, adecuadamente urbanizados.

Sección 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

INTRODUCCION

A efectos de esta Normativa, se distinguen los edificios señalados en el Plano 0Z3-2 , con los números 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

3.1. CONDICIONES DE POSICION DE LOS EDIFICIOS

3.1.1. Alineaciones exteriores e interiores.

Serán las señaladas en el Plano de Normativa de Características de la Edificación, a escala 1:500, debiendo ajustarse y acotarse en los planos correspondientes del Estudio de Detalle, en su exacta a la edificación existente.

3.1.2. Deberán diferenciarse las unidades edificatorias que se grafían como 1, 2, 3, 4, 5 y 6 que funcionarán como edificios con accesos independientes. Se admite la subdivisión de estas unidades, incorporando más de un acceso.

3.1.3. Fondo edificable

Se aplican los fondos edificables señalados en los Planos citados.

3.2. CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

3.2.1. Superficie edificable sobre rasante: la superficie edificable máxima sobre rasante será de 3.420 m² construídos (tres mil cuatrocientos veinte metros cuadrados)

3.2.2. Superficie ocupable bajo rasante: podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la superficie de la Zona con destino a:

- a) garaje aparcamiento, con las reservas mínimas obligatorias, y una superficie mínima de 1.250 m² o una plaza por vivienda y local.
- b) almacenes y servicios complementarios de los usos de planta baja.
- c) instalaciones generales y servicios de los edificios.

3.2.3. Procedimiento para el cómputo de la superficie edificable sobre rasante.

Se computarán íntegramente en la superficie máxima indicada de 4.000 m² construídos sobre rasante los espacios construídos correspondientes a plantas baja, primera, segunda, y, en su caso, tercera con independencia de la cota de planta baja respecto a rasante de acera.

No se computarán en esa superficie los espacios que pudieran ocuparse bajo cubierta inclinada, tanto si se destinan a trasteros, instalaciones, etc, como si se usan como piezas habitables unidas a la vivienda de última planta, en las condiciones establecidas en el Plan Especial.

No se computarán en dicha superficie edificable máxima cuerpos sobre cubierta, de carácter funcional u ornamental, como torres o similares.

3.3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

3.3.1. Altura en número de plantas

- a) Tres plantas (3) en los edificios 1, 2, 3 y parte del 6 medianero con el edificio de la Plaza de la Soledad.
- b) Cuatro plantas (4) en los edificios 4, 5 y 6.

3.3.2. Altura en unidades métricas

En planta baja la altura libre mínima será de 3'60 m. y la altura máxima de 4'20 m.

En plantas de piso la altura libre mínima será de 2'50 m. y la máxima de 2'90,.

3.3.3. Patios

Tendrán las siguientes dimensiones mínimas y localización:

Edificio 1). 12 m² en la posición indicada en Plano.

Edificio 2). 12 m² en disposición libre:

Edificio 3). 12 m² en disposición libre.

Edificio 4). 3'5 m. x 12 m. en la posición indicada en Plano, que deberá cubrirse con acristalamiento.

Edificio 5). Un patio de 3 m. x 8 m. o dos patios de 3 m. x 4 m

Edificio 6). No se exige patio.

3.3.4. Cubierta

Será inclinada, con una pendiente entre 30° y 35° con la forma recomendada en el Plano RZ3-2.

Edificio 1). A tres aguas, o dos aguas.

Edificio 2). A tres aguas, o dos aguas.

Edificio 3). A tres aguas.

Edificio 4). A tres aguas.

Edificio 5). A un agua.

Edificio 6). A un agua.

El forjado de cubierta se definirá a partir de la línea de --
cornisa (cara superior del forjado de techo de la última plan-
ta).

3.3.5. Se autorizan miradores volados en fachadas, con las dimensio-
nes y ordenación establecidas en el Plan Especial.

3.3.6. Soportales obligatorios en planta baja del edificio 4.

En el edificio 4 se dejará libre el espacio grafiado en los -
Planos, con anchura equivalente al ancho de la calle Castro -
Romano (distancia entre fachadas opuestas) en su encuentro -
con el edificio (aproximadamente 12 m. medidos sobre plano -
parcelario), y ocupando todo el fondo del edificio.

Este espacio tendrá el carácter de espacio libre privado.

Se comunicará verticalmente con el patio del edificio, de -
3'5 x 12 m. que deberá abrirse con acristalamiento.

Estos soportales se comunicarán mediante escaleras en la c/
Castro Romano.

3.4. CONDICIONES ESTETICAS Y FORMALES

Se aplicarán las condiciones estéticas y formales generales del Plan
Especial. El Estudio de Detalle definirá las condiciones específicas
con arreglo a los siguientes criterios:

a) se configurará un conjunto urbano integrado, pero basado en solu-
ciones arquitectónicas, compositivas y formales no uniformes ni -
repetitivas.

Por ello, se diferenciará la composición arquitectónica de facha-
das de las diferentes unidades edificatorias 1,2,3,4.5 y 6, pero
empleando soluciones formalmente coherentes entre sí.

b) se evitarán acabados y colores uniformes de fachada en todo el conjunto, diferenciando preferentemente tres subconjuntos: la unidad 1; el formado por las unidades 2,3 y 4; y el que integra las unidades 5 y 6.

c) Fachadas

Sólo se autorizará el empleo de miradores en el subconjunto 2,3 y 4, con las características generales definidas en la Normativa del Plan Especial.

Se prohíben explícitamente huecos de balcones con voladizos.

Las fachadas al espacio público se compondrán preferentemente con huecos de balcones rectangulares verticales, sin voladizo, empleando en su caso secundariamente huecos de ventanas, que no serán nunca apaisadas.

Las fachadas traseras a los edificios 2, 3 y 4 podrán tratarse con galerías.

Se admiten asimismo soluciones de galerías en fachadas a espacios públicos, sin volar respecto al plano de fachada.

4. CONDICIONES DEL ESPACIO LIBRE PUBLICO

El Estudio de detalle definirá la forma, organización y acabados del espacio libre público, que se refleja en el Plano OZ3-2, de acuerdo con los siguientes requisitos:

- 1) El diseño y tratamiento de acabados será adecuado para su uso público como espacio peatonal, si bien se admitirá el paso restringido de automóviles para servicio de los edificios.
- 2) Se admiten los siguientes acabados en la pavimentación, pudiendo combinarse entre sí:

- a) losa de cemento, color ocre, dimensiones mínimas 30 x 40 cms, - imitación caliza, conforme a modelo a definir por los Servicios Técnicos Municipales para su utilización en las Areas de Reestructuración y Rehabilitación Urbana, según Recomendaciones del Plan Especial.
- b) encachado, con trazado en cuadrados y aspas, en diseño a definir por los Servicios Técnicos Municipales, para su utilización en las Areas de Reestructuración y Rehabilitación Urbana, según Recomendaciones del Plan Especial.
- c) losa de piedra caliza tradicional en los pavimentos urbanos históricos gijoneses.

El Estudio de Detalle podrá proponer otros acabados conformes al entorno histórico, prohibiéndose explícitamente la pavimentación con asfalto continuo o en losetas, así como la baldosa de cemento gris u otros materiales de pavimentación en hormigón.

- 3) Se utilizarán luminarias a definir por los Servicios Técnicos Municipales, con los modelos a emplear en las Zonas de Reestructuración Urbana y Rehabilitación Urbana.
- 4) Se recomienda la utilización de elementos vegetales ornamentales.

Cap. 3. SISTEMAS DE ACTUACION Y GESTION

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

Su desarrollo y actuación se efectuará mediante el sistema de compensación, en las condiciones establecidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Se cederá gratuitamente al Ayuntamiento, urbanizado y acondicionado conforme al correspondiente Proyecto, el área delimitada en los Planos 0Z3-2 y RZ2-1, con el carácter de espacio libre público.

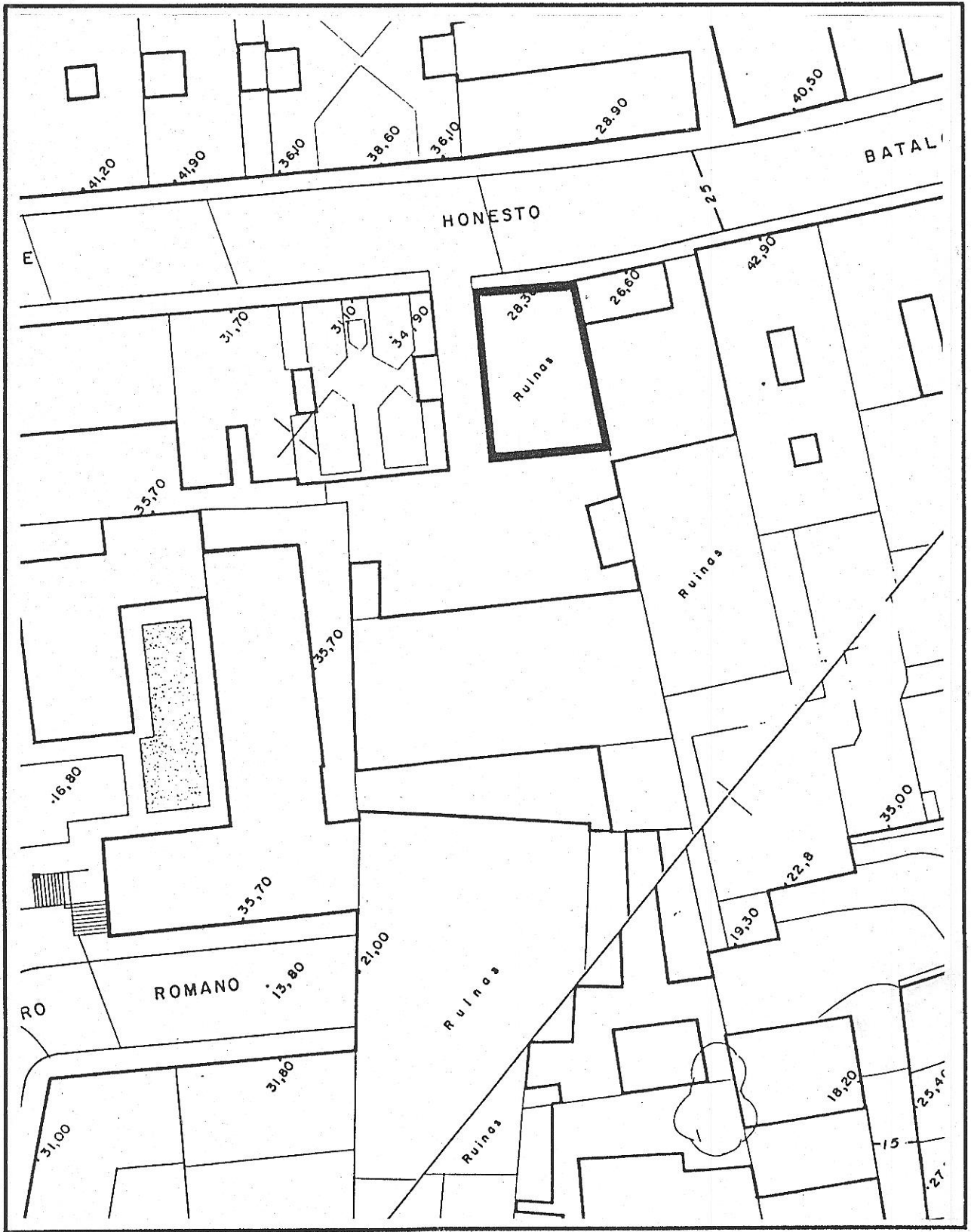
Cap. 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Una vez aprobado el Estudio de Detalle, las actuaciones se ejecutarán mediante Proyectos de Edificación, que deberán tramitarse - simultáneamente a los correspondientes proyectos de Demolición de las edificaciones existentes.

El Proyecto de Edificación comprenderá las obras de urbanización, jardinería y acondicionamiento del espacio libre a ceder para su uso público.

1

LOCALIZACION



© Fichas de información y análisis de actuaciones de rehabilitación ARC/GRUSA

edificio

código del edificio

--	--	--	--	--

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

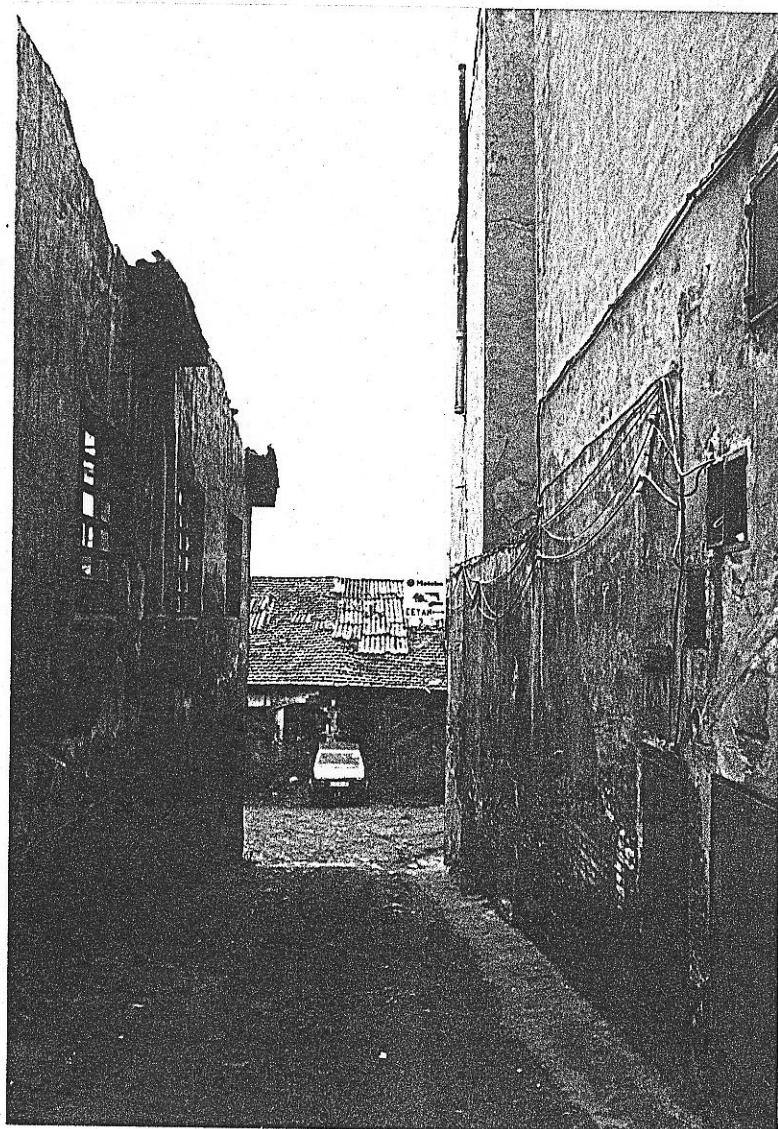


Fichas de información y análisis
de actuaciones de rehabilitación
ARC/GRUSA



--	--	--	--	--

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



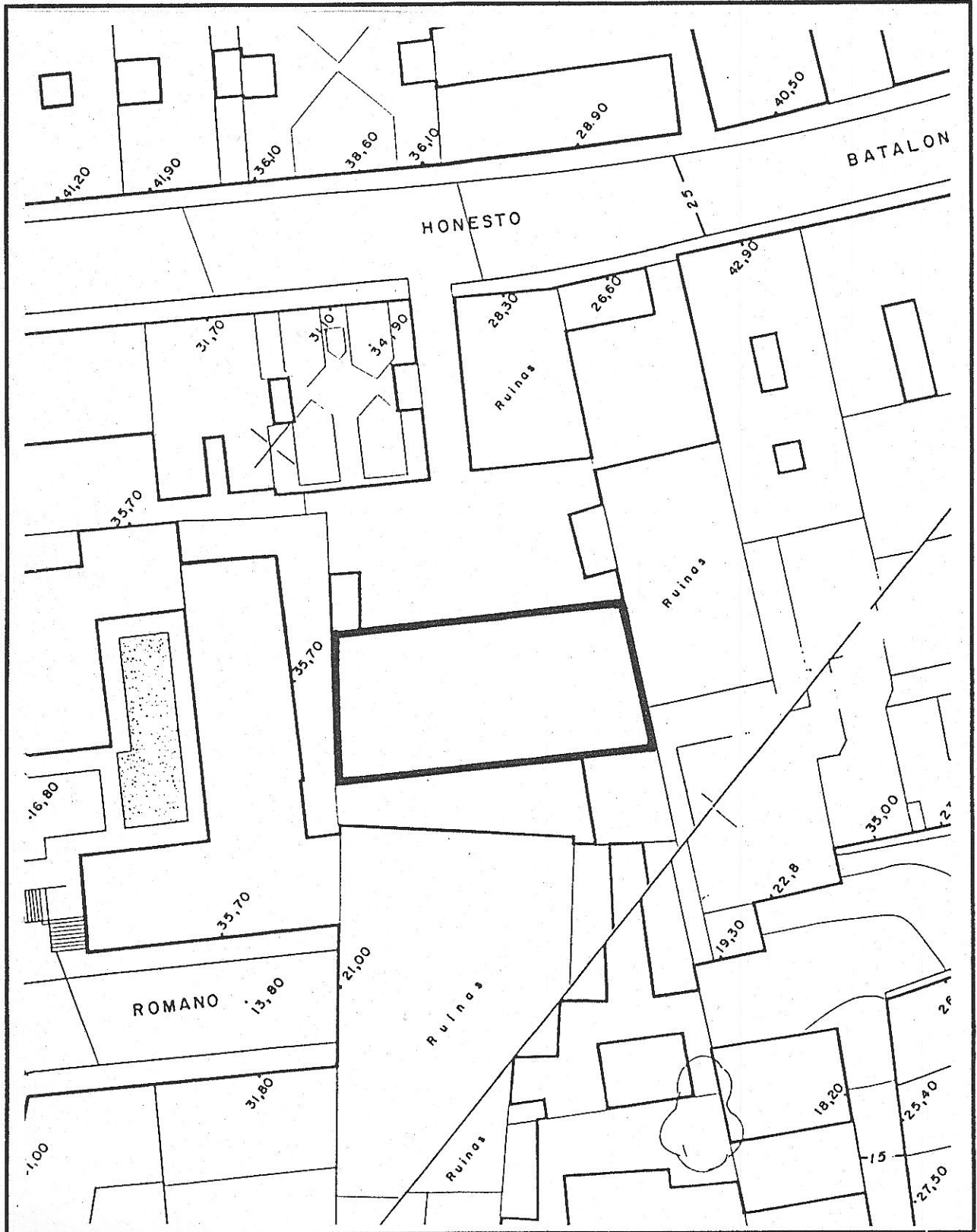
edificio

código del edificio

--	--	--	--	--

1

LOCALIZACION



© Fichas de información y análisis de actuaciones de rehabilitación ARC/GRUSA

edificio

código del edificio

--	--	--	--	--

1

LOCALIZACION



© Fichas de información y análisis de actuadores de rehabilitación ARC/CRUSA

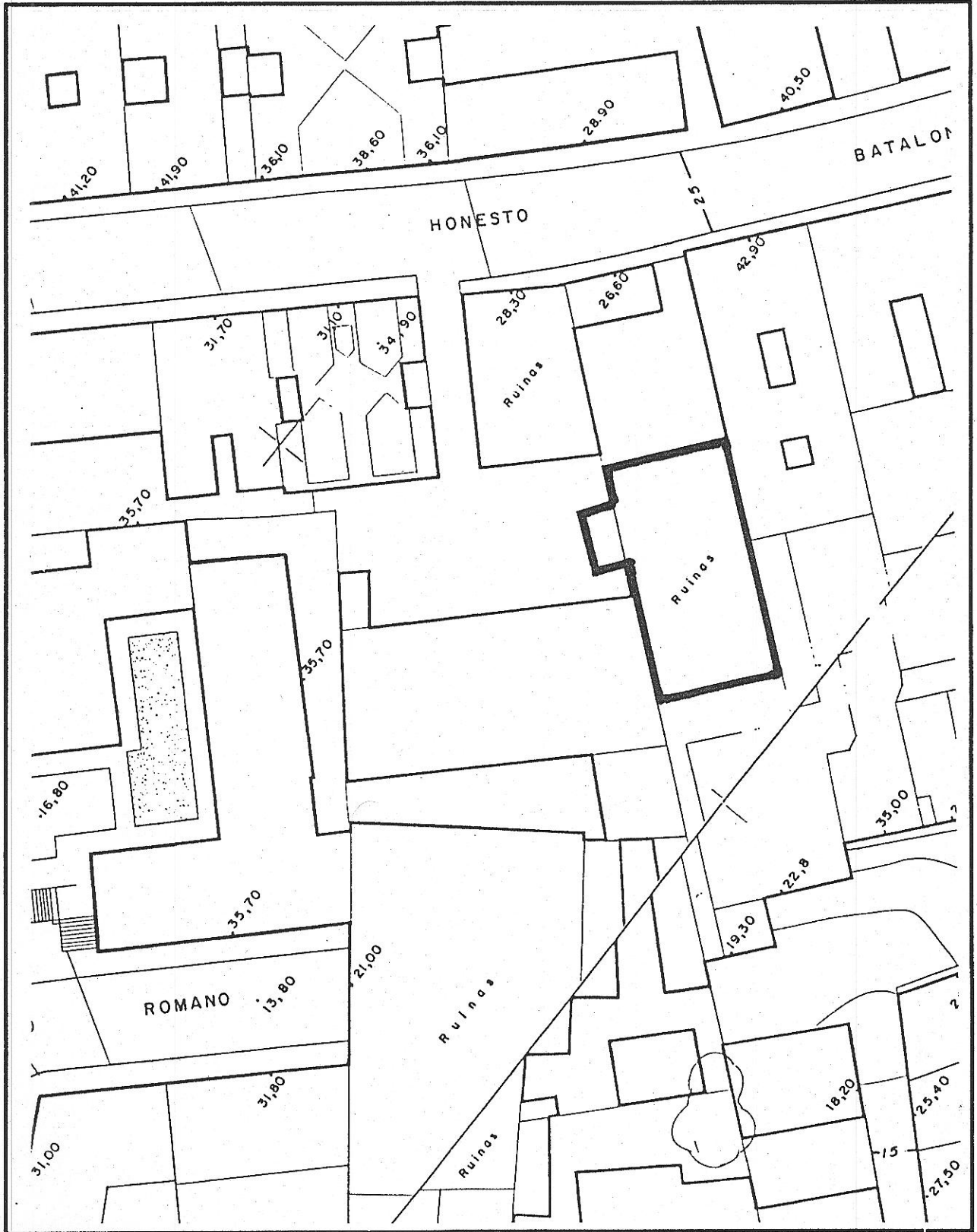
edificio

código del edificio

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

1

LOCALIZACION



© Fichas de información y análisis
de actuaciones de rehabilitación
AHC/GRUSA

edificio

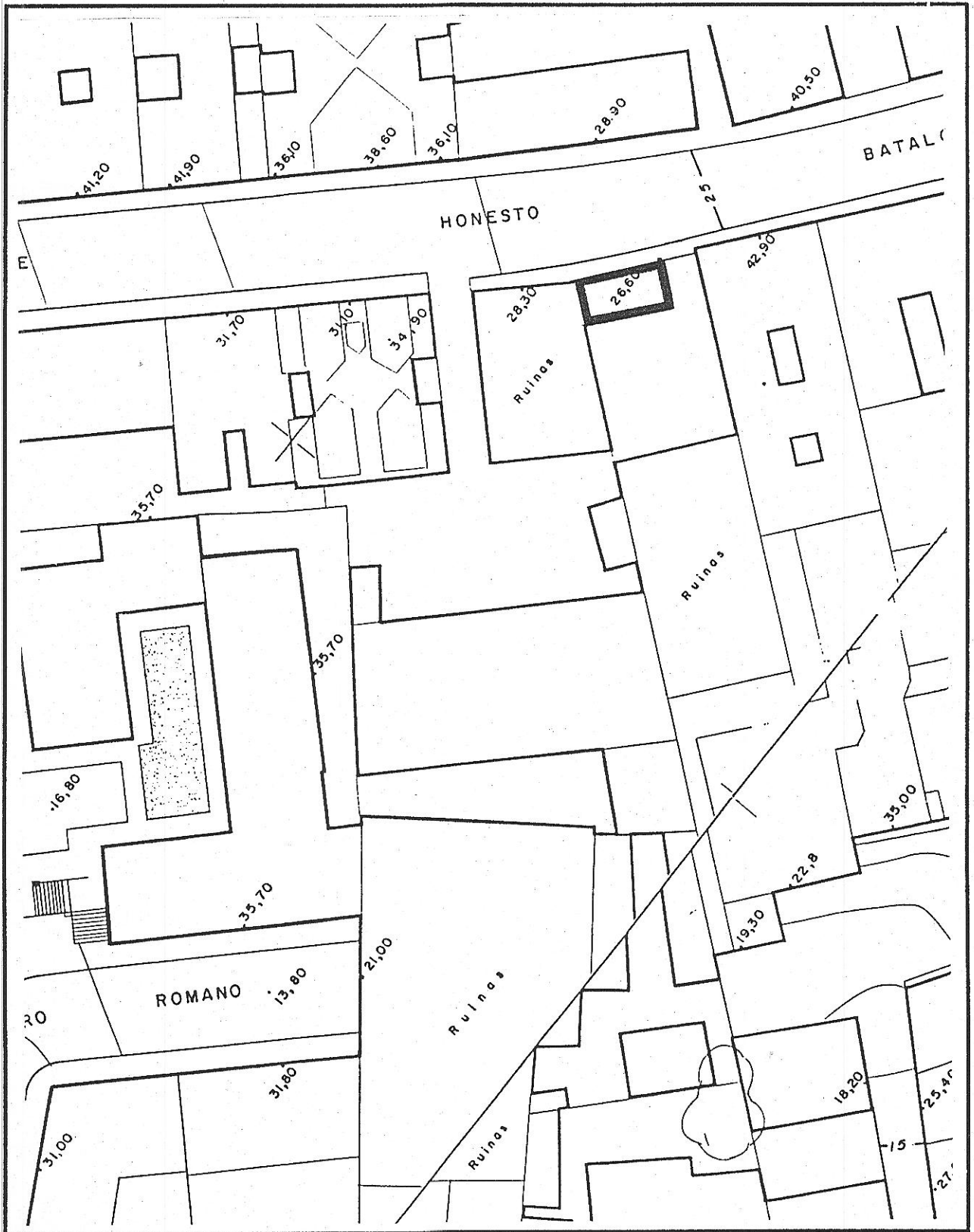
Honesto Batallón, 13

código del edificio

--	--	--	--	--

1

LOCALIZACION



© Fichas de información y análisis de actuaciones de rehabilitación ARC/GRUSA