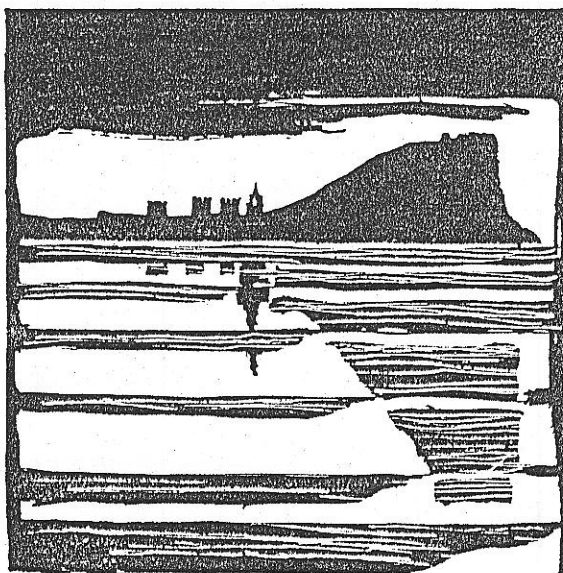


AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial  
de Protección y Reforma Interior  
del barrio de Cimadevilla

**NORMATIVA**

**ZONA DE ORDENACION PARTICULARIZADA**

**4**

---

ZONA DE REESTRUCTURACION URBANA DE ORDENACION PARTICULARIZADA 4 :  
ANTIGUAS INSTALACIONES "OJEDA".

---

MEMORIA PARTICULARIZADA

Cap. 1. NORMATIVA: CONCEPTOS GENERALES

1.1. AMBITO DE ORDENACION

1.2. DOCUMENTACION

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

1.4. JUSTIFICACION DE LA DECLARACION 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

3.1. CONDICIONES DE POSICION DE LOS EDIFICIOS

3.2. CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

3.3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

3.4. CONDICIONES ESTETICAS Y FORMALES

Sección 4. CONDICIONES DEL ESPACIO LIBRE PUBLICO

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 4, cuya delimitación se establece en los Planos OZ2-1 y -- Plano de Normativa General de las Zonas de Ordenación Particularizada

La Zona comprende dos áreas discontinuas que se delimitan en los Planos indicados.

Estas dos áreas incluyen:

- a) el inmueble nº 28 de la c/ Artillería
- b) el terreno y edificación situada en la c/ Subida al Cerro s/n.

### 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

#### Planos de información

IZ4-1. Estado actual. Fotografía aérea

IZ4-2. Edificaciones existentes y parcelarios

#### Planos de ordenación

OZ4-1. Ambito de la Unidad de Actuación e instrumentos de ordenación, gestión y ejecución.

OZ4-2. Calificación y normativa de actuación en los -- edificios existentes.

OZ4-3. Normativa de las condiciones de la edificación

#### Planos de recomendaciones

RZ4-1. Recomendaciones: planta

RZ4-2. Recomendaciones: axonométrica



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

Las edificaciones, construcciones o instalaciones comprendidas en la Zona se declaran Fuera de Ordenación.

No podrán realizarse obras de consolidación, mejora o aumento de volúmen. Se autorizan obras de mantenimiento y reparación de ligera entidad exigidas por motivos de seguridad, salubridad y orna-  
to.

Se establecen dos grados en la Calificación de Fuera de Ordenación:

- a) El Grado FS, edificación a demoler y sustituir, con reordenación volumétrica y sin incremento de altura, que afecta al edificio - destinado anteriormente a Frigorífico Ojeda.
- b) El grado FD, edificación a demoler sin sustitución, para crea---  
ción de espacios libres, que afecta a la nave de almacenamiento en la c/ de Subida al Cerro.

Estas edificaciones, construcciones e instalaciones deberán demolirse para la ejecución de las actuaciones previstas en la Ordenación de la Zona.

### 1.4. JUSTIFICACION 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 previsto en el apartado c) del epígrafe 2 del Artículo 183 de la Ley del Suelo, y 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 o, en su caso, por la propiedad unitaria de la misma, con el procedimiento previsto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

El Estudio de Detalle comprenderá los aspectos exigidos en el Cap 3. del Título II del presente Plan Especial.

### 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 vivienda son los siguientes:
  - a) Uso Comercial en sus grados M1, M2 o M3.
  - b) Uso Industrial, en sus grados I0 y I1. En caso de actividades comprendidas en el grado I1, sólo podrán instalarse en planta baja, ocupando menos de 400 m<sup>2</sup> de superficie.
  - c) Uso de Oficinas, en sus grados O1, O2 y O3.
  - d) Uso recreativo en sus grados J1 y J2.
  - e) Garaje-aparcamiento, en sus grados G2, G3, G4 y G5, disponiéndose sólo en sótano o semisótano, salvo talleres de reparaciones que podrán situarse en planta baja con una superficie útil inferior a 300 m<sup>2</sup>.
  - f) Dotacional, en todas sus clases.
- 2.3. Se reservarán en planta/s bajo rasante (sótano o semisótano) como mínimo las plazas de aparcamiento exigidas por el Plan Especial para los diferentes usos.

En particular, se reserva como mínimo una plaza por ---- vivienda y por cada local dedicado a usos no comerciales.

No se establece superficie máxima destinada a garaje/aparcamiento en plantas bajo rasante (sótano o semisótano).

La totalidad de los terrenos y edificación situados en la c/ de Subida al Cerro se califican como espacio libre público, para su cesión gratuita al Ayuntamiento.

### Sección 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

#### 3.1. CONDICIONES DE POSICION DE LOS EDIFICIOS

3.1.1. Alineación exterior: la definida en el Plano de Normativa de Características de la Edificación, coincidente con las alineaciones actuales a c/ Artillería y c/ de Subida al Cerro.

3.1.2. Alineación interior: la definida en el Plano de Normativa de Características de la Edificación.

3.1.3. Fondo edificable máximo: el definido por las alineaciones interiores, marcadas por una recta paralela a la alineación exterior a la c/ Artillería y distante de ella 14 metros (catorce), y por una recta paralela a la alineación exterior a la c/ de Subida al Cerro y distante de ella 7 metros (siete).

#### 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 2.800 m<sup>2</sup> construidos (dos mil ochocientos metros cuadrados).



3.2.2. Superficie ocupable bajo rasante: podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la superficie de la parcela del n° 28 de la c/ Artillería, con destino a:

- a) garaje aparcamiento, con las reservas mínimas obligatorias.
- b) almacenes y servicios complementarios de usos en 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 2.800 m<sup>2</sup> construídos sobre rasante los espacios construídos correspondientes a plantas baja, primera, segunda, tercera, cuarta y quinta, 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.

Tampoco se computarán en esa superficie máxima edificable los espacios de entreplanta en planta baja, siempre que no excedan de 250 m<sup>2</sup> en el conjunto del edificio. A partir de esa cifra, la superficie de los mismos computará a efectos de determinar la superficie máxima edificable.

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

### 3.3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

#### 3.3.1. Altura en número de plantas

- a) cuatro plantas (4) en el cuerpo de 7 m. de fondo edificable con fachada a la c/ de Subida al Cerro.
- b) cinco plantas (5) en el cuerpo de 14 m. de fondo.

#### 3.3.2. Altura en unidades métricas

En planta baja la altura libre mínima será de 3'60 m. La altura máxima se establecerá en el Estudio de Detalle, con el siguiente requisito: en cada una de las dos fachadas a calles el forjado de piso de planta primera se desarrollará en plano horizontal, admitiéndose un plano intermedio en chaflán. Se admite asimismo la disposición del forjado de piso de planta primera en un sólo plano continuo horizontal, situado a una cota de + 3 m. medida sobre nivel de acera en la medianera con el edificio colindante en la c/ de Subida al Cerro, no aplicándose en ese caso el requisito de altura libre mínima de 3'60 m.

Cuando la altura libre entre cota de piso de planta baja y cara inferior de forjado de planta primera sea igual o superior a 5'25 m. podrá disponerse entreplanta, con las condiciones que se establecen para las mismas.

#### 3.3.3. Entreplantas

Se autoriza entreplanta en planta baja con las siguientes condiciones:



- a) La altura libre total de planta baja será como mí  
nimo 5'25 m.
- b) La superficie construída de entreplanta no podrá  
exceder del 50% de la superficie de planta baja.
- c) Cumplimiento de los restantes requisitos exigidos  
por el Plan General de Ordenación Urbana y Orde--  
nanzas Municipales Generales.

#### 3.3.4. Altura libre de piso en plantas superiores

Será de 2,60 m. ( DOS METROS, SESENTA CENTIMETROS ).

#### 3.3.5. Altura de cornisas.

Se definirá de acuerdo con uno de los siguientes criterios:

- a) con una línea horizontal continua en ambas fachadas, a la c/ de Subida al Cerro y a la c/ Artillería.
- b) con dos líneas horizontales a diferente cota, a cada una de las fachadas. En este caso se definirá un cuerpo de enlace en el chaflán.

#### 3.3.6. Patios

Tendrán las dimensiones exigidas en el Plan General de Ordenación Urbana, con una superficie mínima de 16 m<sup>2</sup>.

Deberá disponerse obligatoriamente un patio colindante con el edificio de la c/ Artillería n° 26.

Los patios se cubrirán al nivel del forjado de piso de planta primera.

#### 3.3.7. Cubierta

Será inclinada, a dos aguas, con una pendiente del 30%.

El forjado de cubierta se definirá a partir de la línea de -- cornisa (cara superior del forjado de techo de la última planta), con la pendiente citada.

En caso de disposición de un cuerpo en torreón en chaflán, se definirá su forma y de su cubierta en el estudio de detalle.

#### 3.3.8. Se autorizan miradores volados en fachadas, con las dimensiones y ordenación establecidas en el Plan Especial.

### 3.4. CONDICIONES ESTETICAS Y FORMALES

Se aplicarán las condiciones estéticas y formales generales -- del Plan Especial, con las siguientes especificaciones:

- a) se dispondrá una línea de remate continua horizontal, admitiéndose su interrupción en el chaflán, mediante cuerpo en torreón ó similar. Esta línea horizontal podrá definirse mediante la cornisa ó mediante remate de peto.
- b) se efectuará una composición unitaria de fachada, definiendo de forma vinculante la organización de planta baja.
- c) la composición de fachada se basará en huecos de balcones sin voladizo, no admitiéndose los huecos de ventanas.

Se autorizan los miradores achaflanados, con un máximo de -- cuatro miradores en la fachada a la c/ Artillería y dos en la fachada a la c/ de Subida al Cerro.

- d) se autoriza la disposición de un cuerpo independiente en chaflán, admitiéndose su definición con mirador volado, y su remate mediante torreón o elemento arquitectónico u ornamental singular.
- e) la cubierta se efectuará con teja cerámica curva o romana, prohibiéndose explícitamente otros materiales.

En caso de disposición de buhardillas, se ajustará a las condiciones establecidas en el Plan Especial.

- f) En caso de no rematar el edificio con peto, se efectuará alero, con un vuelo mínimo de 40 cms. realizado en hormigón o piedra con molduración en disminución, con un remate de anchura máxima de 8 cms., o realizado con elementos metálicos.

Se prohíbe efectuar el alero mediante vuelo del forjado de techo de última planta o de cubierta.

#### 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 RZ4-1 , de acuerdo con los siguientes requisitos:

- a) la pavimentación podrá efectuarse en losa de piedra caliza tradicional en los pavimentos urbanos antiguos gijoneses, o en pavimento -- continuo de cuarzo-corindón con franjas u otros dibujos ornamenta-- les en piedra caliza u otras losas de piedra, en soluciones acordes con las utilizadas en los espacios libres del Parque del Cerro de - Santa Catalina.
- b) se admiten elementos contruídos ligeros, como pérgolas o estructu-- ras cubiertas con materiales transparentes o translúcidos para su - uso como área de estancia.
- c) el mobiliario urbano será, en cualquier caso, acorde con el utiliza-- do en el citado Parque.

---

### 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, ó, en caso de propiedad unitaria de la zona, - mediante iniciativa directa de la misma.

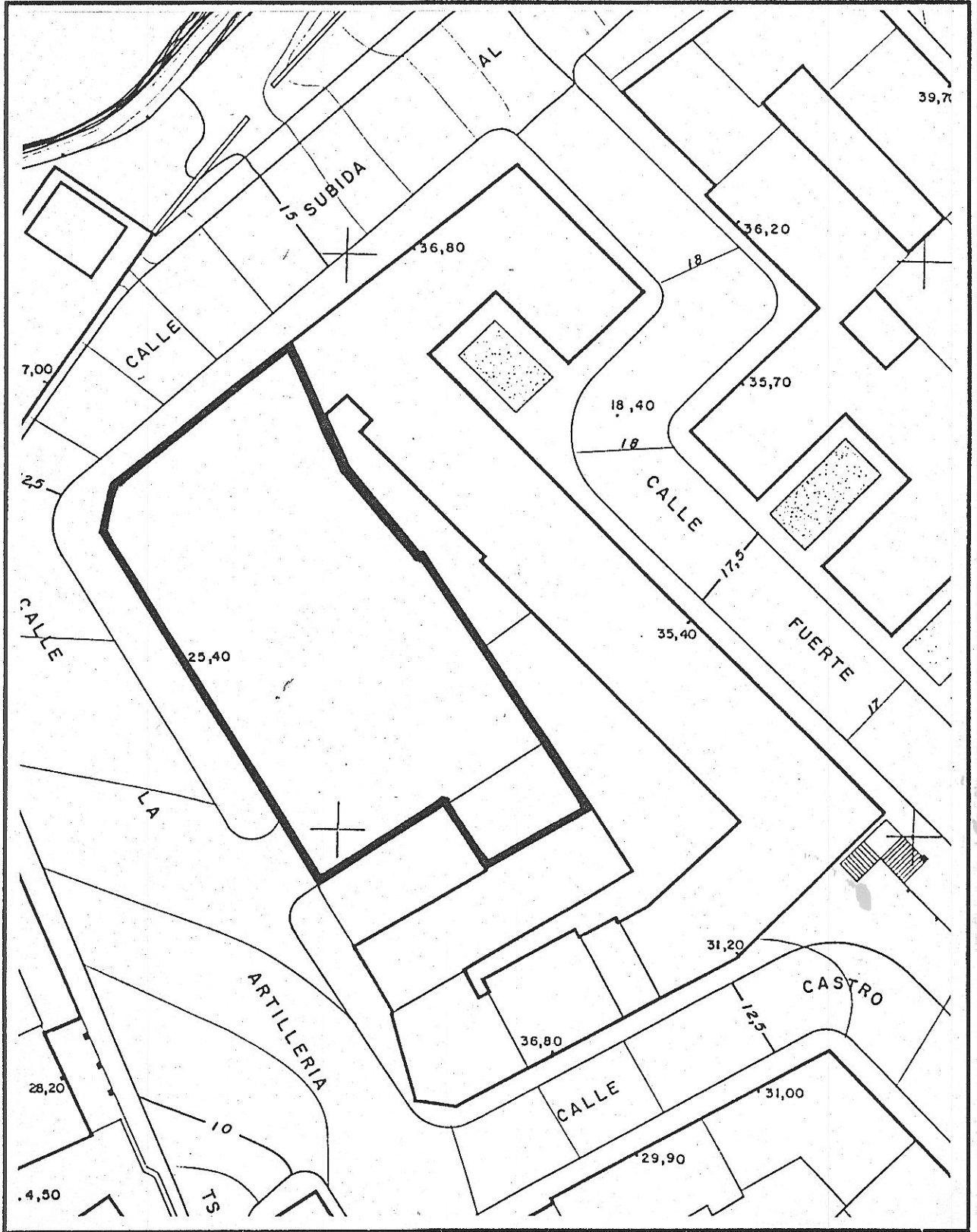
Se cederá gratuitamente al Ayuntamiento, urbanizado y acondicionado conforme al correspondiente Proyecto, el área delimitada en los Planos OZ4-3 y RZ4-1 con el carácter de espacio libre público.





# 1

## LOCALIZACION



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

edificio Artilleria, 28

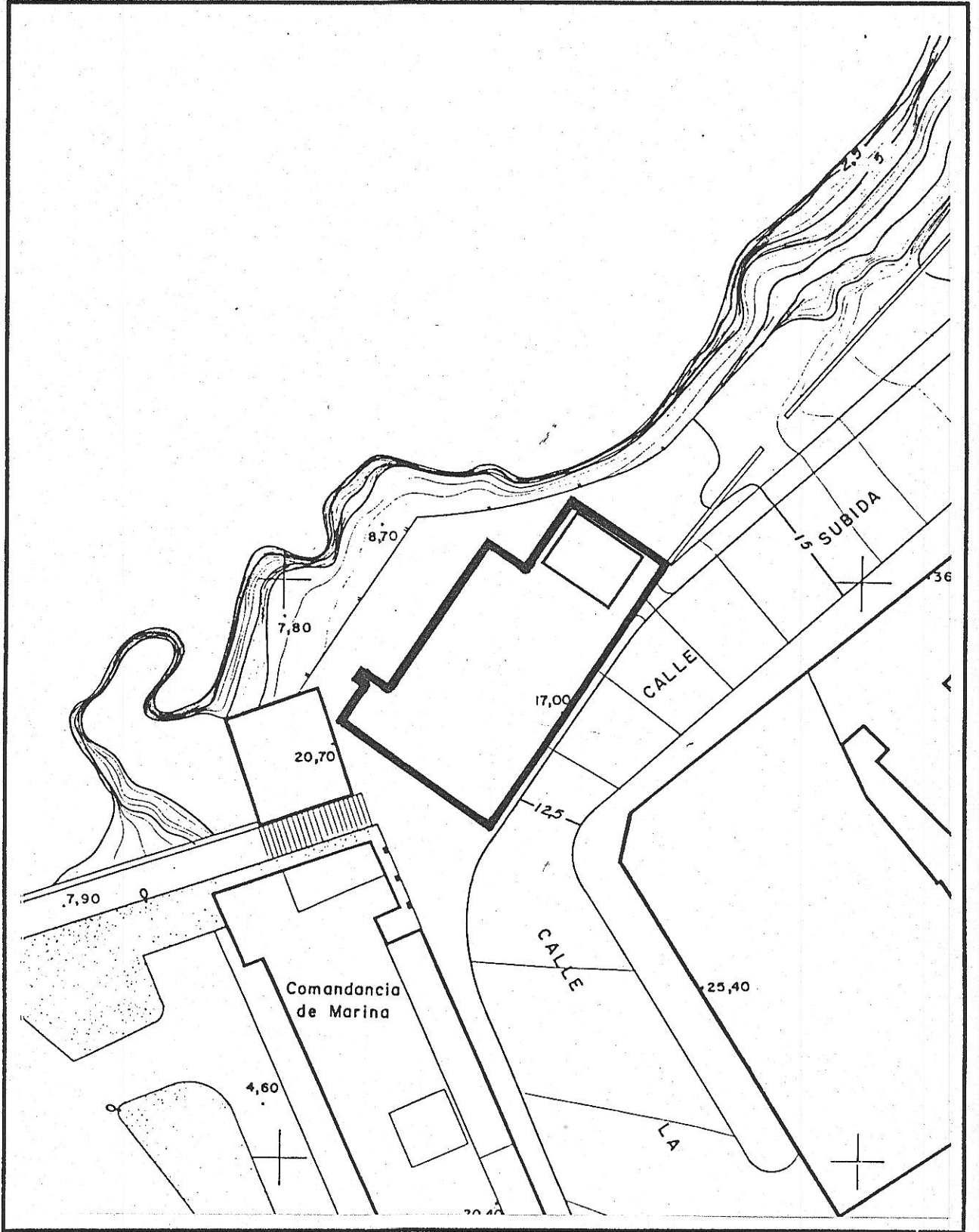
código del edificio

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

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



# 1 LOCALIZACION



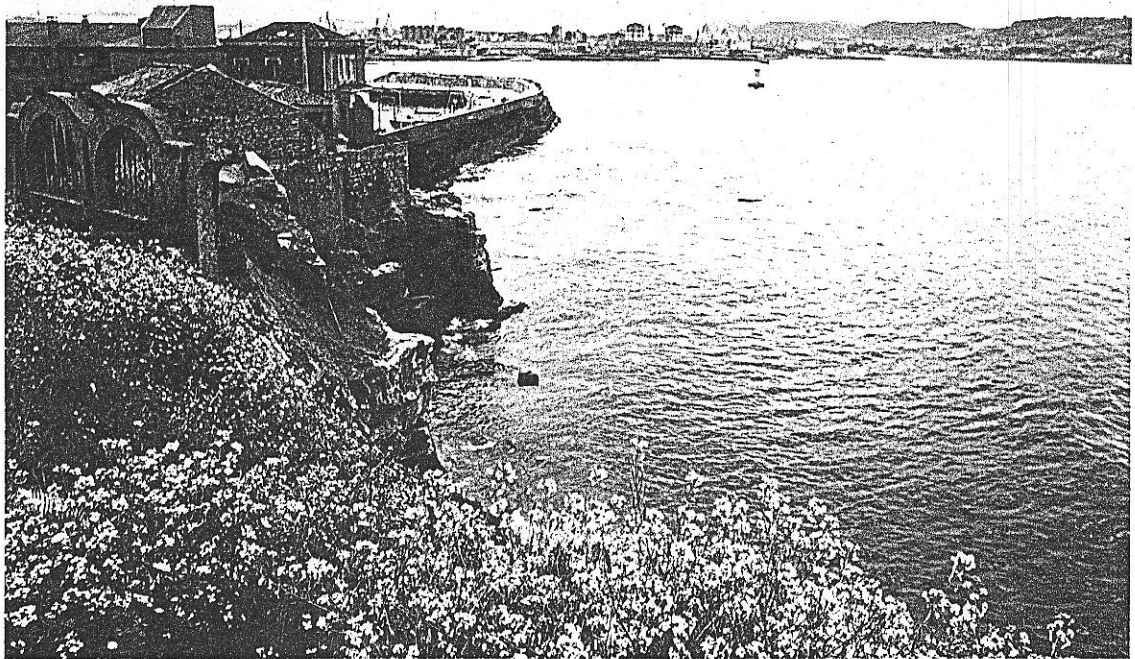


edificio

código del edificio

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

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



edificio

código del edificio

--	--	--	--	--

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



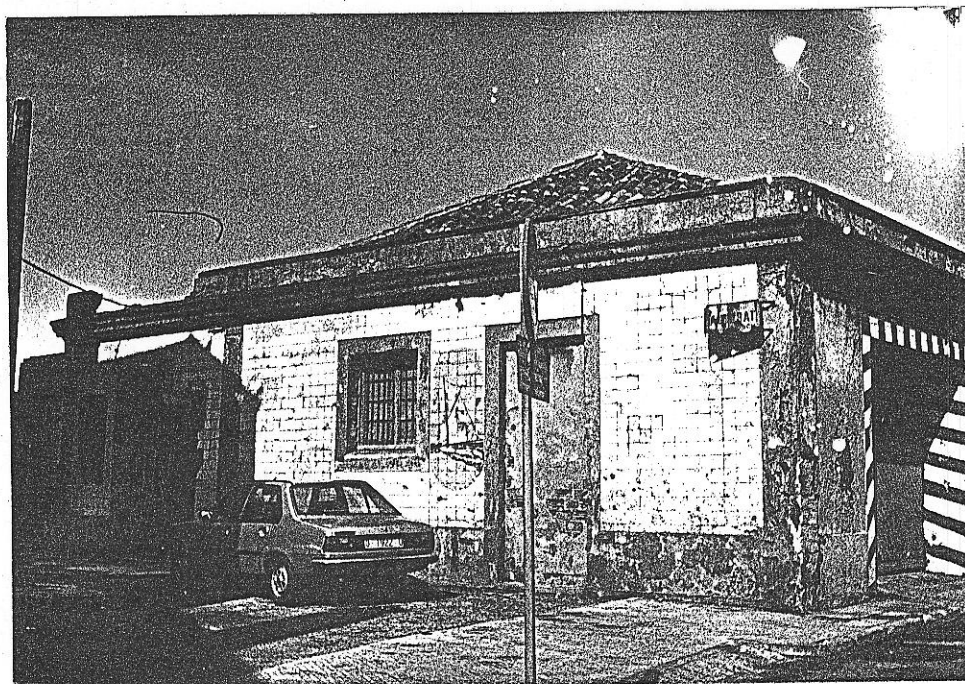


edificio

código del edificio 

--	--	--	--

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



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

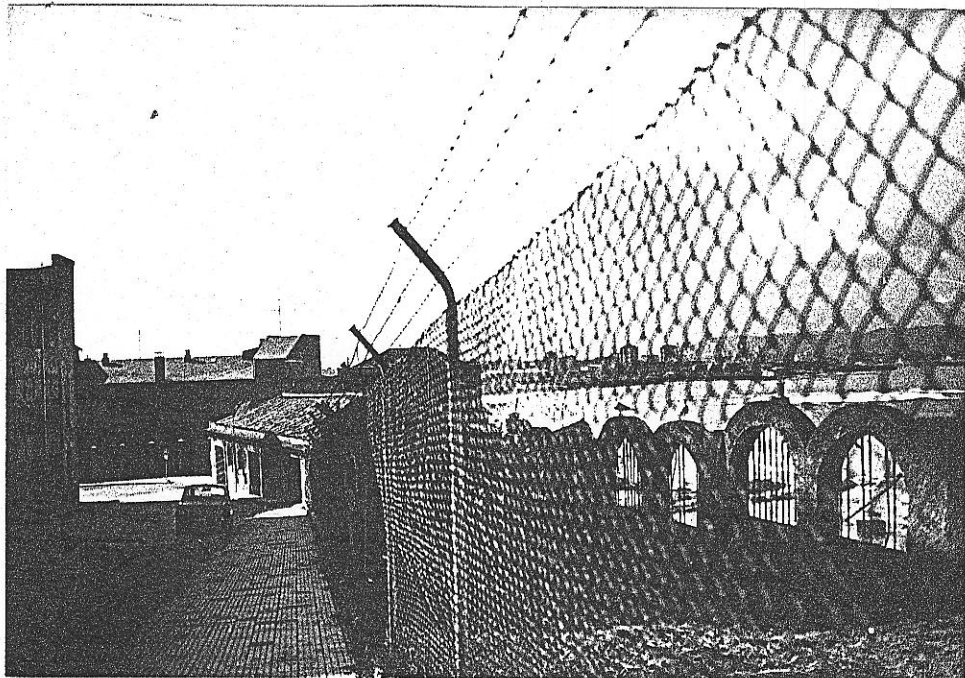
edificio

código del edificio 

--	--	--	--	--

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

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



edificio Subida al Cerro, 1

código del edificio 

--	--	--	--	--

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

