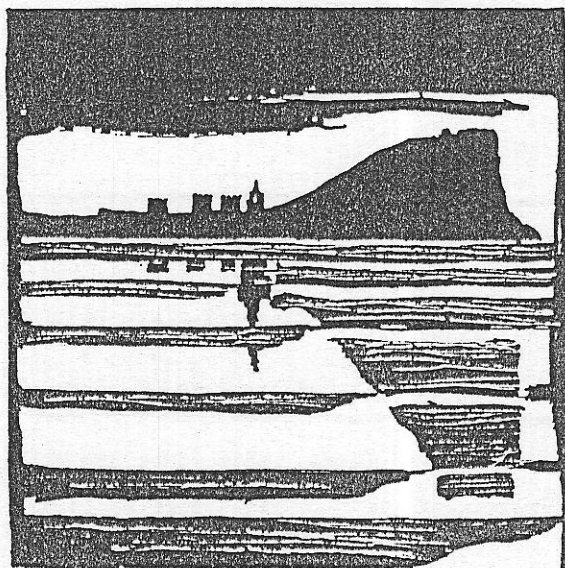


AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del Cerro de Santa Catalina

**INFORMACION Y NORMATIVA
PARTICULARIZADA DE LOS EDIFICIOS**

MANZANA

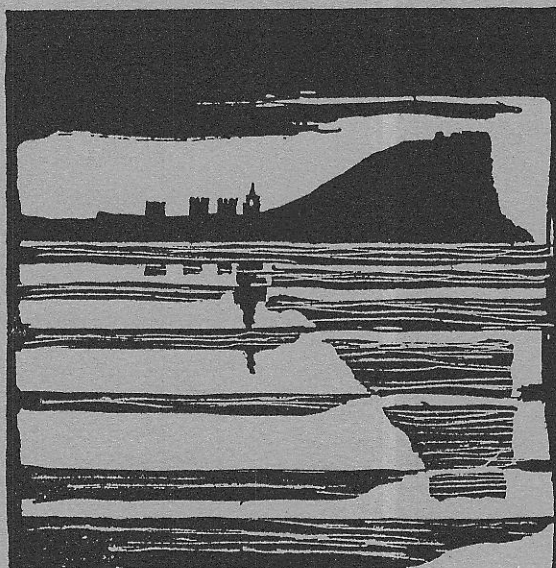
| 2 | 2 | 0 | 1 |

EDIFICIO

| 2 | 7 10

Rosario, 23

AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

FICHAS DE INFORMACION

MANZANA

2201

EDIFICIO

10 y 10

características del edificio

edificio

Rosario, 19

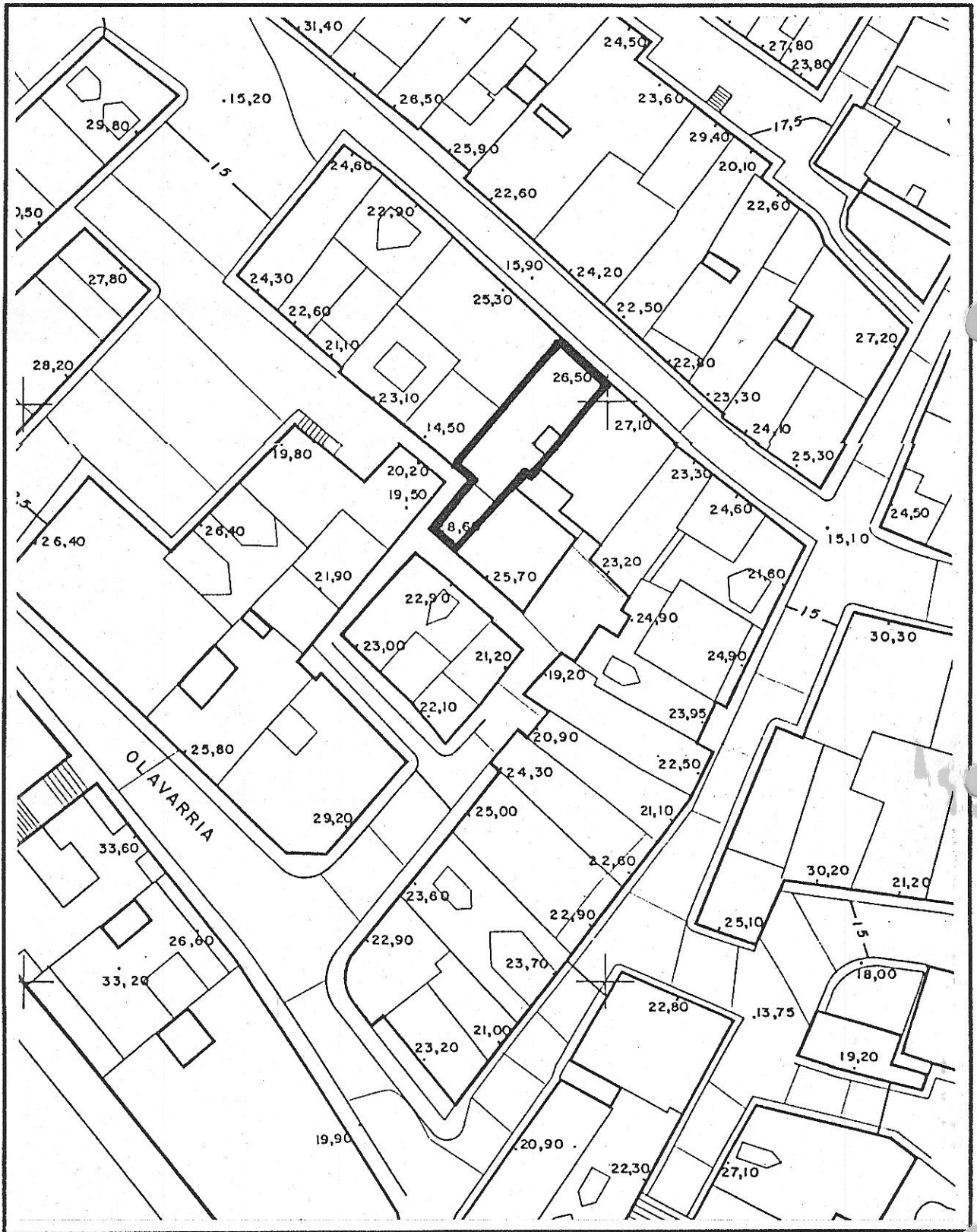
código del edificio

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

1

LOCALIZACION

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



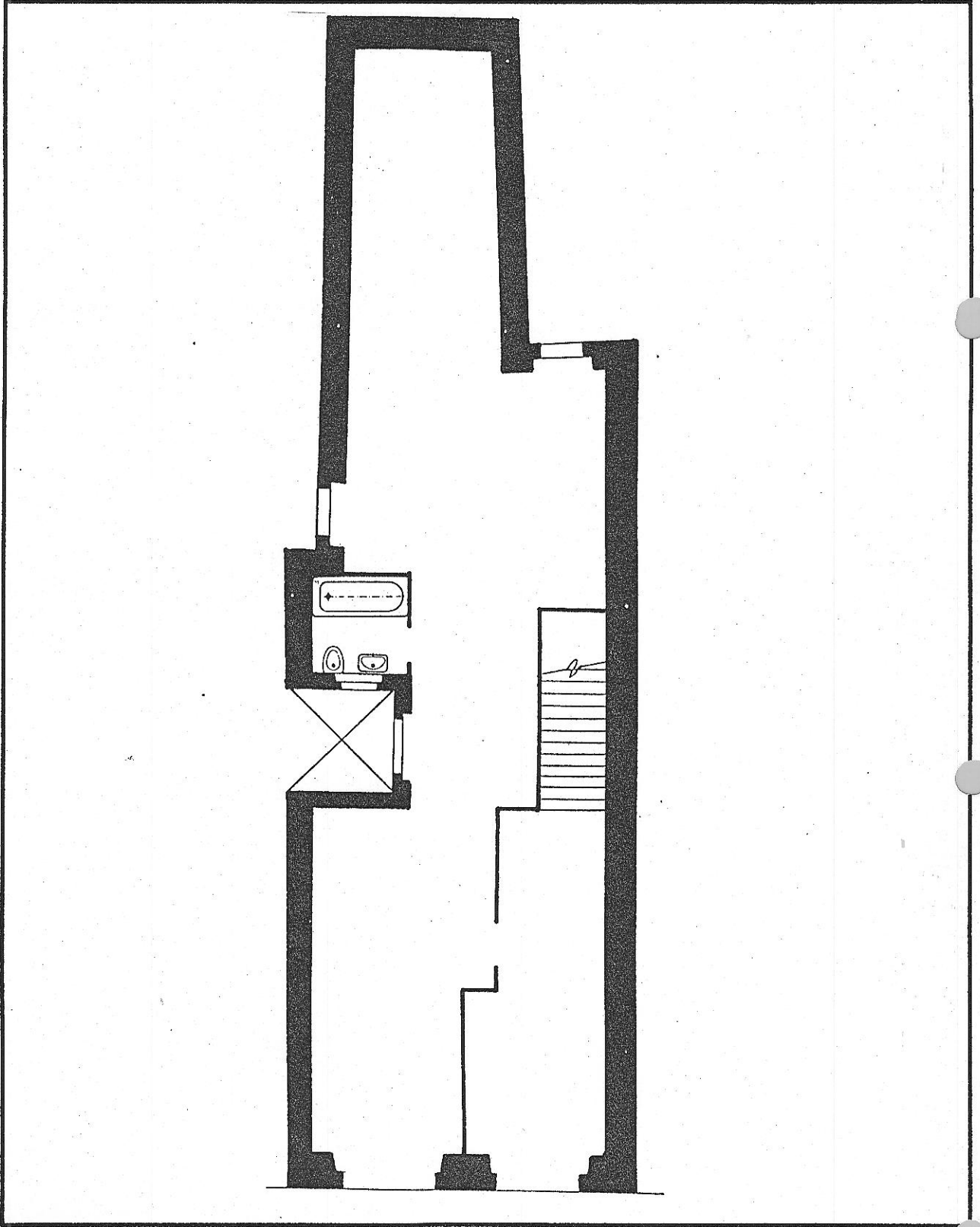
2201-02

edificio Rosario 19

código del edificio

--	--	--	--	--

ESTADO ACTUAL: PLANTA BAJA



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

2201-02

edificio Rosario 19

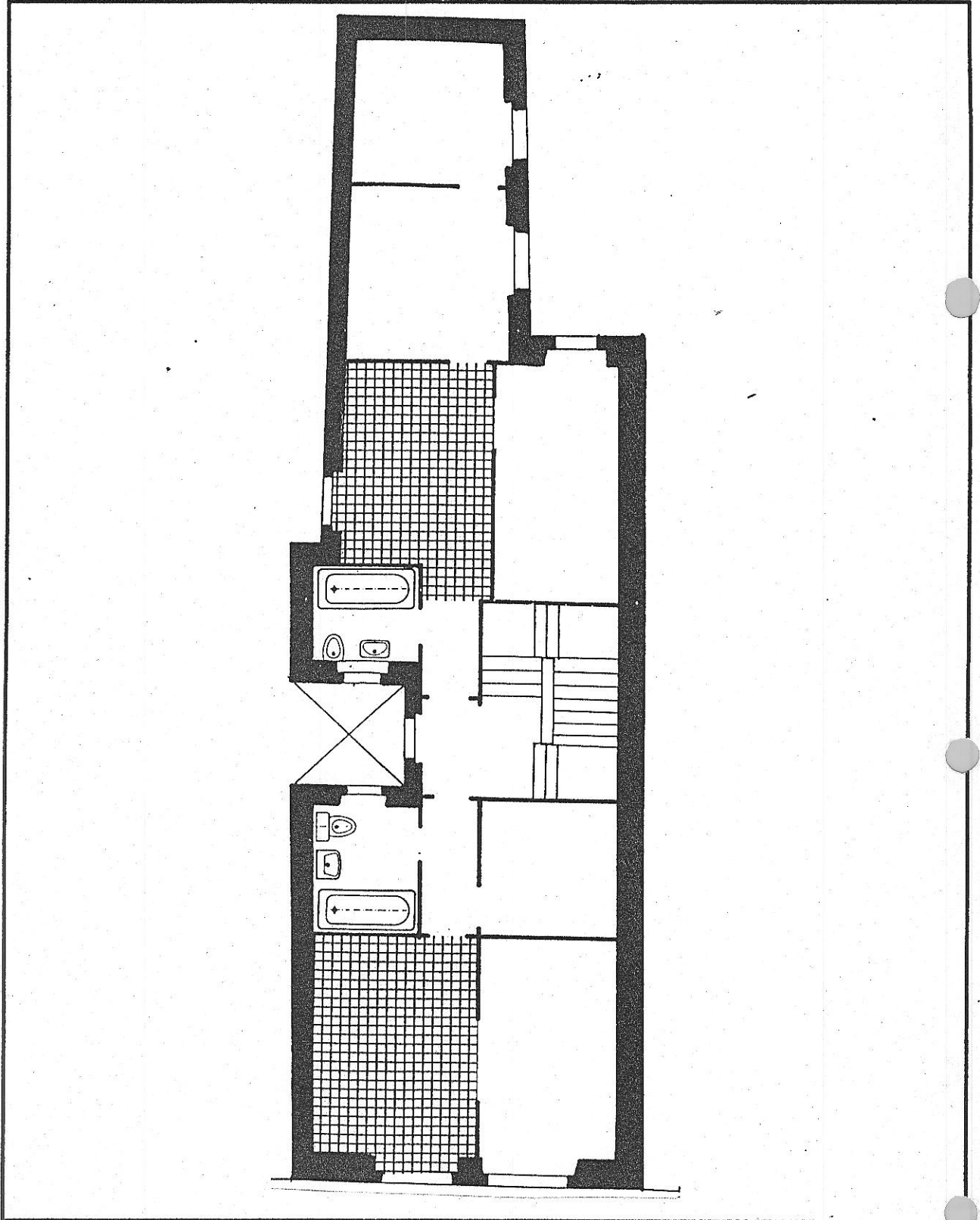
código del edificio

--	--	--	--	--

1

ESTADO ACTUAL: PLANTA TIPO

© Fichas de Información y análisis
de actuaciones de rehabilitación
ABC/GRUSA



A

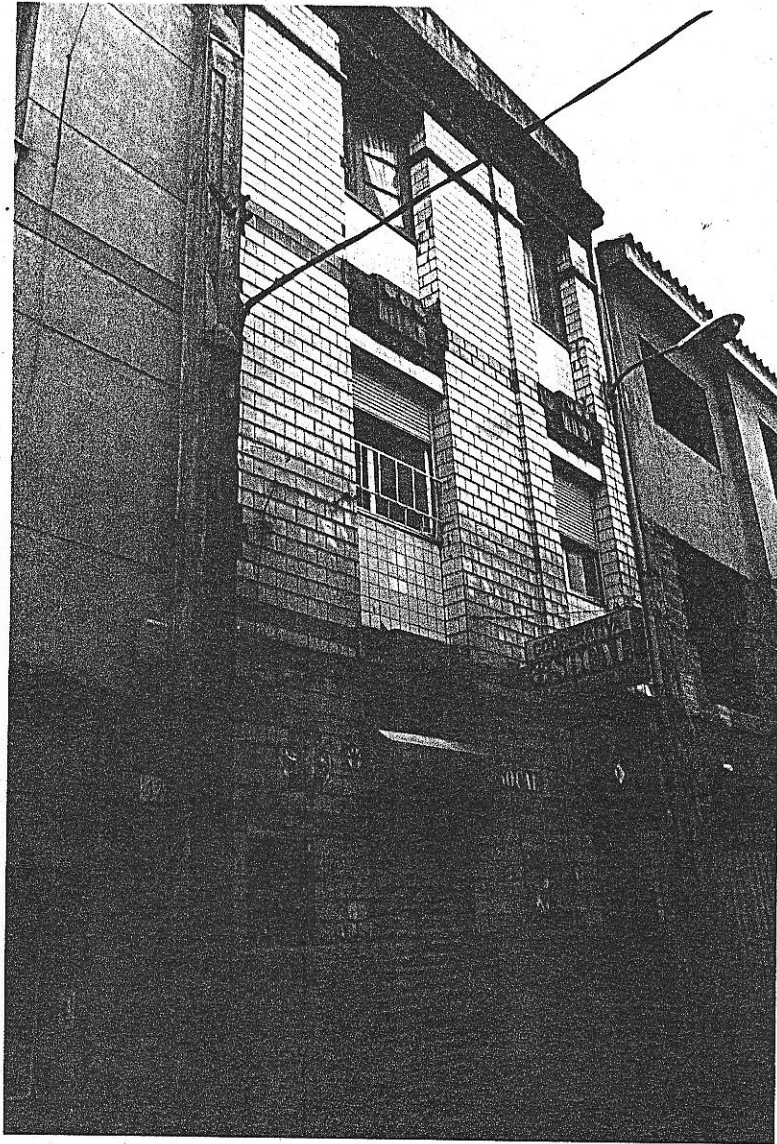
2201-02

edificio Rosario, 19

código del edificio

--	--	--	--	--

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



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

B

2201-02

edificio Rosario 19

código del edificio

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



C

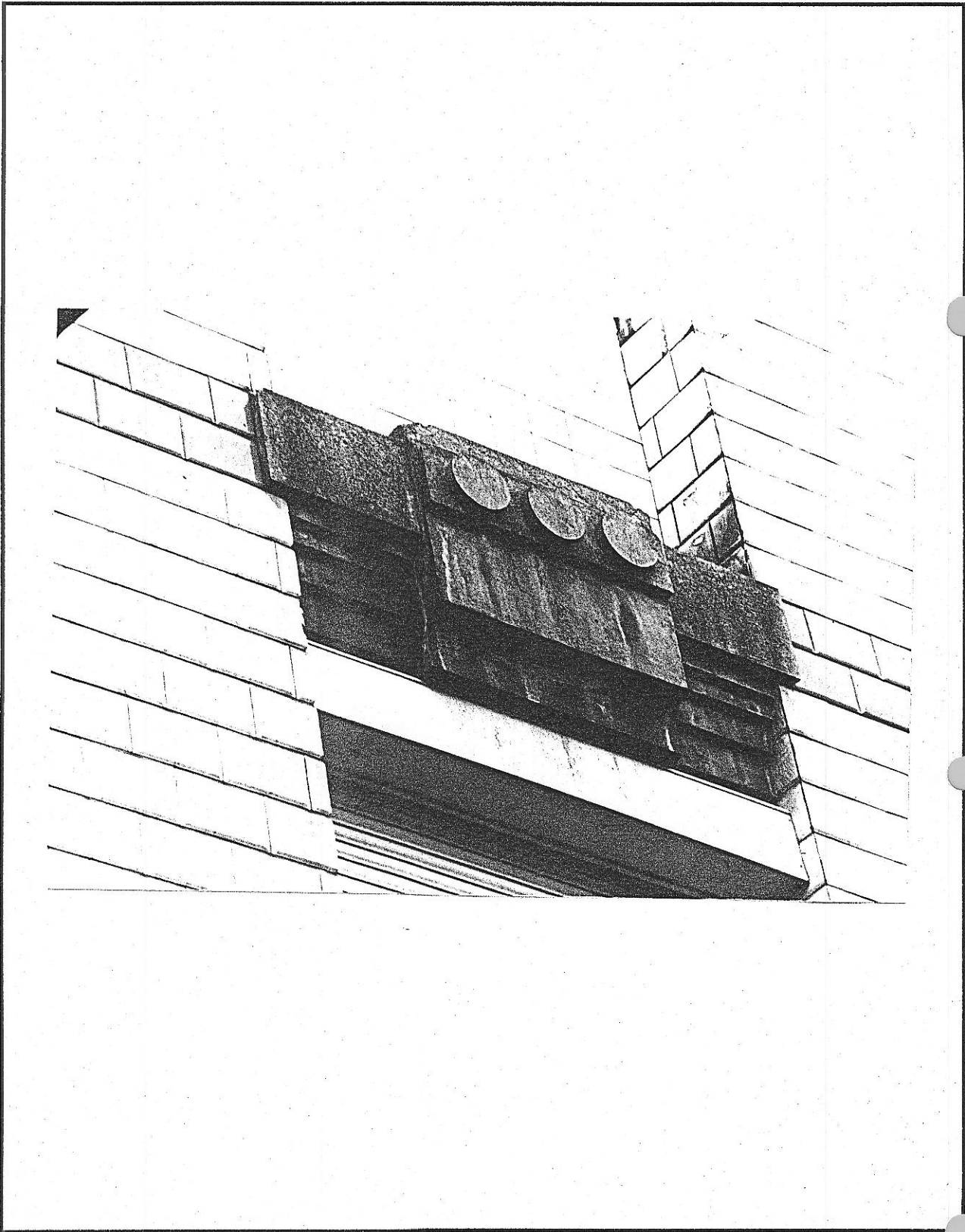
220102

edificio Rosario, 19

código del edificio

--	--	--	--	--

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



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

I-5

2201020
02 y 010

código del edificio 2214

DIMENSIONES BASICAS DEL EDIFICIO

PARCELA Y OCUPACION

SUPERFICIE DE PARCELA		92
Edificios entre medianeras: FRENTE		6
Edificios entre medianeras: FONDO EDIFICADO		14

NUMERO DE PLANTAS

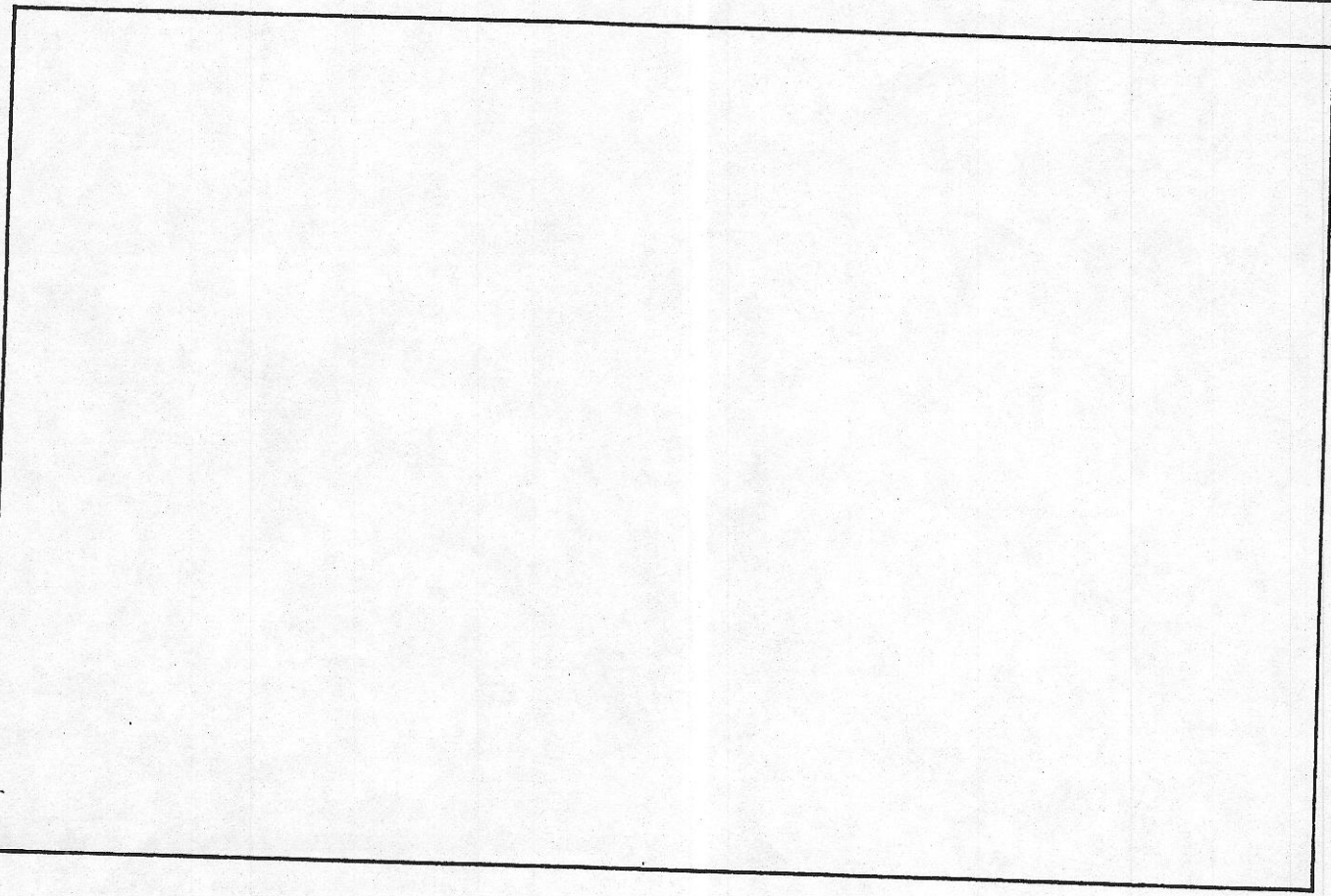
Claves A: Atico B: Buhardilla S: Semisótano o sótano	4 1/2
--	-------

SUPERFICIE CONSTRUIDA

Superficie construida destinada a vivienda	244
Superficie construida destinada a otros usos no residenciales	62
Superficie construida de elementos comunes	63
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL:	369

FACHADAS Y CERRAMIENTOS

	Longitud	Superficie
Fachada 1	6	66
Fachada 2	11	154
Fachada 3		
Fachada 4		
TOTAL FACHADAS	17	220
MUROS MEDIANEROS	29	348
MUROS DE PATIOS		



--	--	--	--	--

CARACTERISTICAS HISTORICAS, TIPOLOGICAS Y ARQUITECTONICAS

LOCALIZACION EN AREA HOMOGENEA

Barrio de Cimadevilla

EPOCA DE CONSTRUCCION

EPOCA DE CONSTRUCCION

Año

Período

1875-1900

REFORMAS O AMPLIACIONES

Año

Período

cuerpo posterior 1960-80

Notas

TIPOLOGIA

Tipología básica

Residencial colectiva, vivienda clase media.

Entre medianería, dos fachadas, profunda, con patio.

Variante

Modificaciones en la tipología originaria

Adición cuerpo posterior

USO

Uso originario

Residencial

Uso actual

Residencial (Local planta baja)

CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS

Rasgos estilísticos y formales

Modernismo, característico de la variante de este estilo en

Gijón: fachadas de azulejos, composición de huecos de revivación neoclásica, y ornamentación con - relieves geométricos.

DOCUMENTACION ARQUITECTONICA

Archivo. Expediente nº

Arquitecto:

Promotor:

Notas:

ELEMENTOS DE INTERES

INTERES

E M L

ELEMENTOS INADECUADOS

INADECUACION

E M L

ADAPTACION

D M F

Composición arquitectónica gral

Tipología inadecuada

Tipología

Volúmen o altura reducida

Interés histórico

Volúmen o altura excesiva

Adecuación ambiental fachada

Composición de fachada

Sistemas construc.y materiales

Cuerpos añadidos

Obra de arquitecto de interés

Acabados de fachada(post.)

Otros:

Condiciones ambientales(post.)

INTERES GENERAL DEL EDIFICIO

Otros:

E=Excepcional M=Medio L=Ligero

E=Extremo M=Medio L=ligero

D=Difícil M=Medio F=Fácil

I.7-I.8

220102

código del edificio

--	--	--	--	--

SISTEMAS ESTRUCTURALES Y CONSTRUCTIVOS

SISTEMAS ESTRUCTURALES:

ESTRUCTURA VERTICAL: Muros de carga.

ESTRUCTURA HORIZONTAL: Madera (y metálica en cuerpo posterior).

FORJADOS: Madera.

ESTRUCTURA DE ESCALERAS: Madera.

ESTRUCTURA DE CUBIERTA: Madera.

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS Y MATERIALES:

ACABADOS DE FACHADA Y ELEMENTOS EXTERIORES

El edificio integra dos cuerpos diferenciados:

a) cuerpo originario entre medianeras.

La fachada es un interesante ejemplo de la arquitectura modernista, con revestimiento de azulejo blanco con listas horizontales de color azul.

Incorpora unos elementos ornamentales característicos de la arquitectura gijonesa de principios de siglo, con formas geométricas cilíndricas y paralelepípedicas, realizados en enfoscado.

b) cuerpo añadido posterior

Su composición carece de cualquier calidad de diseño. Se reviste en enfoscado.

EVALUACION GENERAL DE LAS CONDICIONES DEL EDIFICIO

INTERES ARQUITECTONICO	Excepcional	Medio	Ligero	Sin interés	NOTAS
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

EDIFICIOS CON INADECUACION ARQUITECTONICA, URBANISTICA O DE USO

	ADECUADO		INADECUACION		
		Ligera	Media	Extrema	
Adecuación de la tipología al uso actual	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Inadecuación por altura excesiva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Inadecuación por altura reducida	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Inadecuación de la composición exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Condiciones ambientales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Adecuación del uso actual al entorno urbano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Inadecuación por exigencias urbanísticas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Otros:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

EDIFICIOS CON INADECUACION PARCIAL, ARQUITECTONICA URBANISTICA O DE USO

	ADECUADO		INADECUACION			NOTAS
		Ligera	Media	Extrema		
Cuerpos añadidos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Plantas añadidas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Modificación de la composición de fachada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Acabados de fachada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Otros:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

ESTADO DE CONSERVACION

	BUEN ESTADO		DETERIORO		
		Ligero	Medio	Extremo	
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

CONDICIONES DE OCUPACION

	Inferior 25%	25-50%	50-75%	Más del 75%
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

EVALUACION DE LAS CONDICIONES DE ACTUACION

El cuerpo originario presenta un gran interés arquitectónico, constituyendo un interesante ejemplo de las fachadas de lenguaje modernista gijones.

Presenta un estado de deterioro ligero.

El cuerpo posterior es totalmente inadecuado, por razones ambientales y urbanísticas, degradando el callejón de Cimadevilla.

Por ello, se propone la conservación del cuerpo originario y la demolición del posterior.

CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES

NUMERO DE VIVIENDAS		NUMERO DE LOCALES	
En planta baja	-	En planta baja	1
En pisos	6	En pisos	-
En ático o buhardilla	-		
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS	6	NUMERO TOTAL DE LOCALES	1

Condiciones de habitabilidad

SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS		SERVICIOS HIGIENICOS	
En planta baja	m2 _____	Sólo inodoro	_____
En Pisos	m2 _____	Inodoro y lavabo (o ducha)	_____
En ático o buhardilla	m2 _____	Cuarto de baño completo	6
SUPERFICIE MEDIA	m2 _____	Dos o más cuartos de baño	_____

DISTRIBUCION INTERIOR Y PIEZAS HABITABLES DE LA VIVIENDA TIPO (1)		
Número de piezas habitables exteriores o a galería		3
Número de piezas interiores en comunicación con piezas exteriores		-
Número de piezas totalmente interiores		-
NUMERO TOTAL DE PIEZAS HABITABLES		3

(1) no se incluyen cocinas, pasillos, galerías o cuartos de baño

NUMERO DE VIVIENDAS CON GRAVES DEFICIENCIAS DE HABITABILIDAD	_____
--	-------

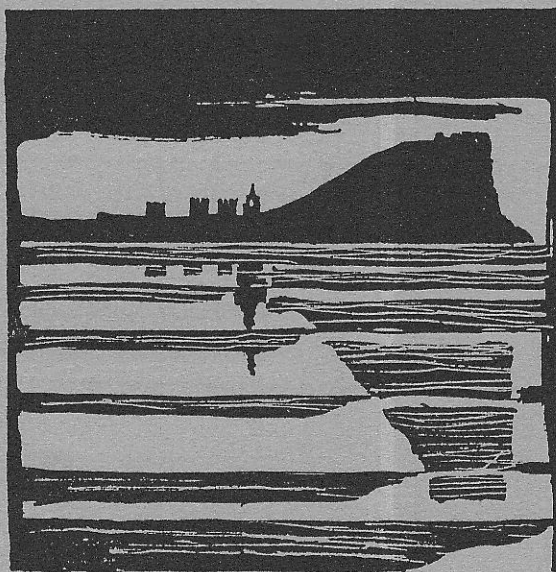
Ocupacion y usos

USO DE LAS VIVIENDAS		ACTIVIDAD DE LOCALES	
Ocupadas habitualmente	_____	En actividad habitual	_____
Ocupadas de forma no habitual	_____	Utilizados de modo no habitual	_____
Vacías	_____	Cerrados	_____
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS	_____	NUMERO TOTAL DE LOCALES	_____

DIRECCION	USO		OCUP.		SUPERFICIE	viviendas: número de residentes	viviendas: nombre del titular locales: denominación y actividad
	vivienda	local	ocup.	desocup.			
BAJO		X	X				ALIMENTACIÓN
1º JZDA	X		X			3	
1º DCHA	X		X			2	
2º JZDA	X		X			2	
2º DCHA	X		X			1	
3º JZDA	X		X			1	
3º DCHA	X		X			2	

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

AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

FICHAS DE NORMATIVA

MANZANA

EDIFICIO

2201

1 y 10

N.2

2201-02

código del edificio

--	--	--	--	--

CALIFICACION Y NORMATIVA DE ACTUACION

CALIFICACION P3

EDIFICIO CON NORMATIVA DE PROTECCION

APLICACION DE LA CALIFICACION

EDIFICIOS CON VALORES ARQUITECTONICOS O HISTORICOS, DE CARACTERISTICAS NO SINGULARES EN EL AMBITO DEL PLAN, CON TIPOLOGIA Y ORGANIZACION INTERIOR ADECUADA AL USO.

TIPOS DE ACTUACIONES GENERALES AUTORIZADAS:

REHABILITACION; REESTRUCTURACION INTERIOR PARCIAL

Se autorizan con carácter general las obras parciales de mantenimiento, reparación y consolidación

OTROS TIPOS DE ACTUACIONES GENERALES AUTORIZADAS:

TIPO DE ACTUACION PREFERENTE

TIPOS DE ACTUACIONES GENERALES EXCLUIDAS:

REESTRUCTURACION INTERIOR TOTAL; AMPLIACION; DEMOLICION Y SUSTITUCION

ELEMENTOS DISCONFORMES FUERA DE ORDENACION

Cuerpo posterior reflejado en Plano de Normativa.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS ACTUACIONES EN EL EDIFICIO

- a) Deberá derribarse el cuerpo posterior fuera de ordenación, para creación de espacio libre público.
- b) La nueva fachada posterior se tratará conforme a las condiciones estéticas y formales generales, y preferentemente con galería acristalada.
- c) Se autorizan usos de vivienda bajo cubierta, unidos a las viviendas de la última planta.
- d) Se restaurará la fachada a c/ Rosario, recuperando huecos originarios de balcones.

CONDICIONES DE USO: Residencial Predominante.

N.2

2201-02

código del edificio

CALIFICACION Y NORMATIVA DE ACTUACION

CALIFICACION FD

EDIFICIO O ELEMENTO EDIFICADO, FUERA DE ORDENACION, A DEMOLER

APLICACION DE LA CALIFICACION:

Edificios o elementos edificados, especialmente disconformes con la ordenación del Plan Especial por exigencias urbanísticas, a demoler para la creación de espacios libres.

SISTEMA DE ACTUACION: EXPROPIACION
PLAZO PREVISTO:

OBRAS AUTORIZADAS:

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.

Podrán autorizarse obras de consolidación en las circunstancias excepcionales previstas en el Art. 59 de la Ley del Suelo.

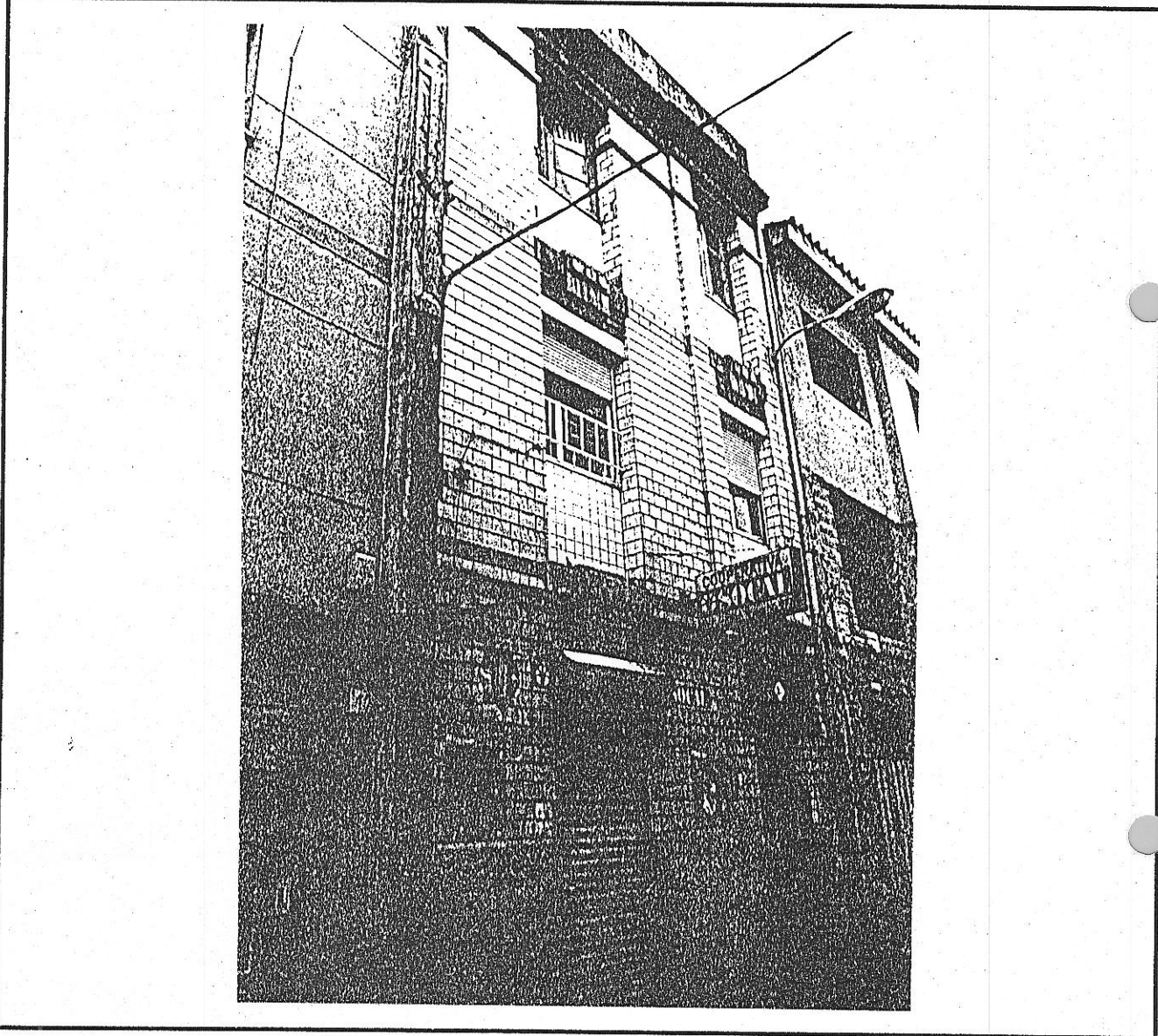
CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS ACTUACIONES EN EL EDIFICIO

Afecta al cuerpo posterior de 4 plantas que se refleja en Plano de Normativa.

OBRAS DE ADECUACION ARQUITECTONICA DE ELEMENTOS EXTERIORES

CALIFICACION

EDIFICIO CON NORMATIVA DE PROTECCION



Fichas de información y análisis de actuaciones de rehabilitación
ARC GRUSA

OBRAS NECESARIAS DE CARACTER ORDINARIO
(Exigibles/Art. 181 de la Ley del Suelo)

Restauración de fachada.

OBRAS NECESARIAS DE CARACTER EXTRAORDINARIO
(Exigibles/Art. 182 de la Ley del Suelo)

Recuperación de huecos suprimiendo antepechos.
Tratamiento de planta baja con cierres interiores.
Rótulos acordes con la zona.