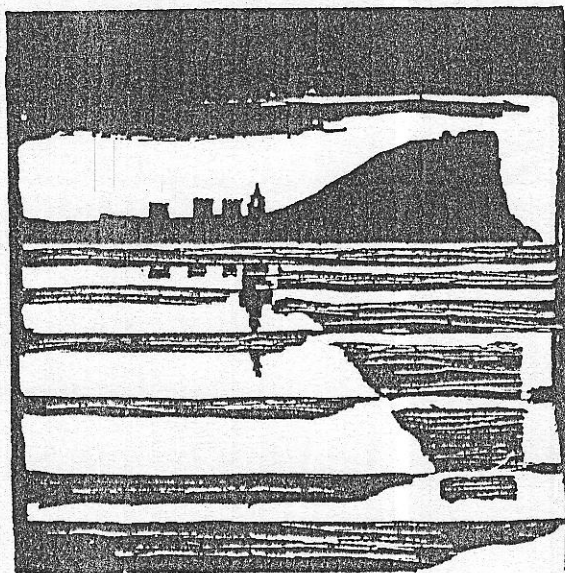


AYUNTAMIENTO DE GIJÓN



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

**INFORMACION Y NORMATIVA  
PARTICULARIZADA DE LOS EDIFICIOS**

MANZANA

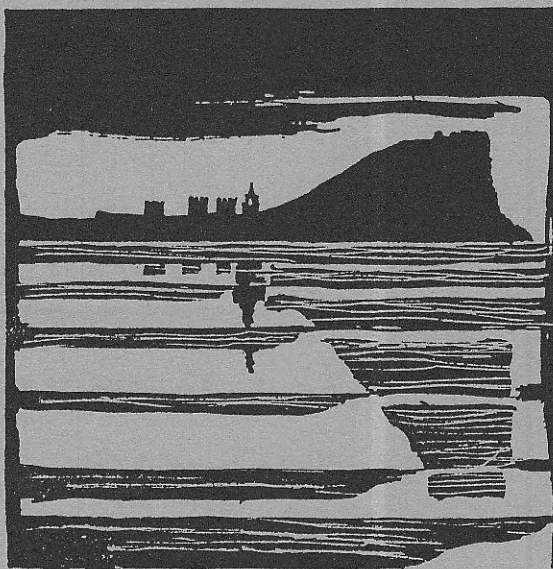
| 2 | 2 | 0 | 7 |

EDIFICIO

| 4 |

Varía, 29-Eladio Valle, 2

AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial  
de Protección y Reforma Interior  
del barrio de Cimadevilla

## FICHAS DE INFORMACION

MANZANA

EDIFICIO

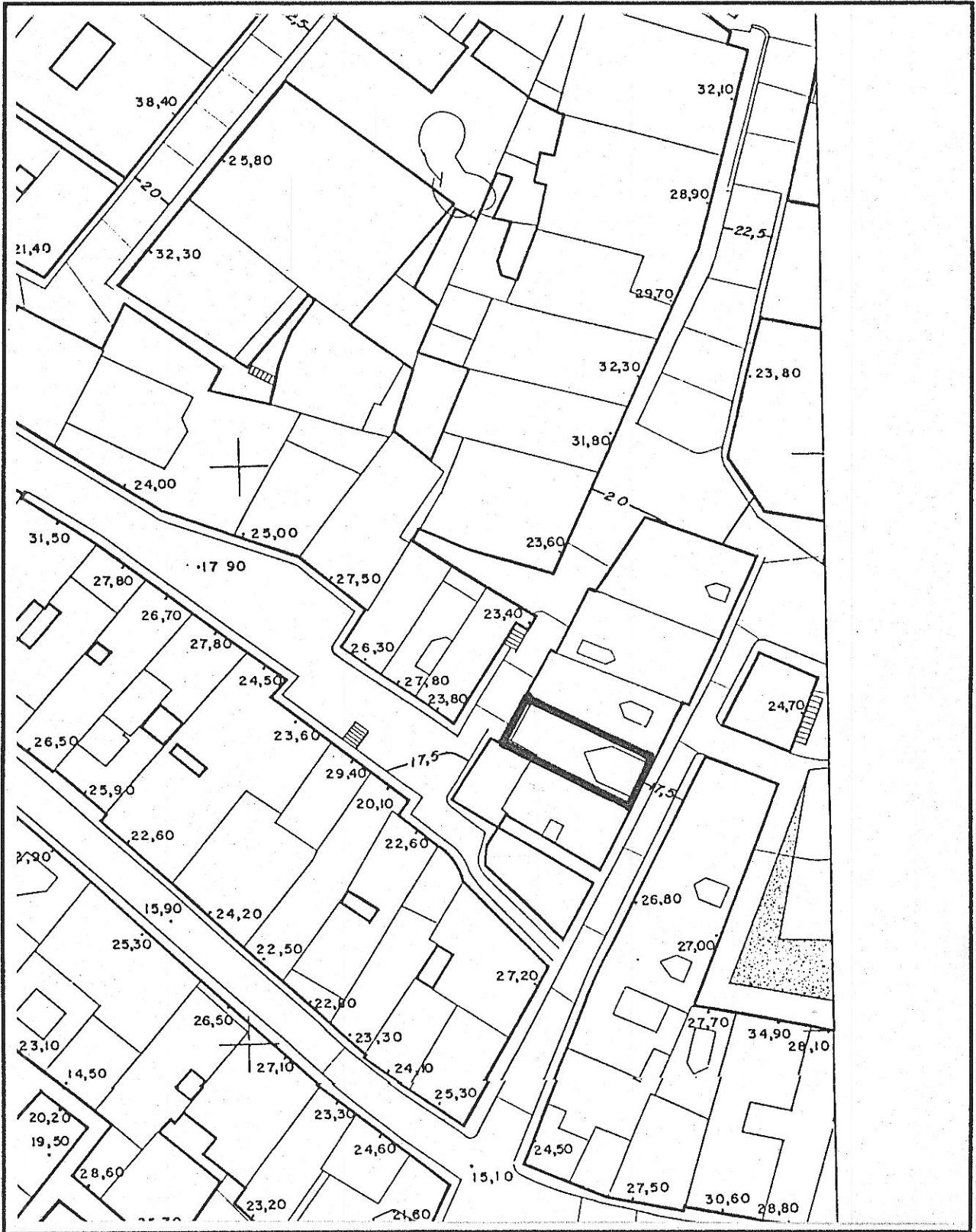
2207

4

**características del edificio**

# I

## LOCALIZACION



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



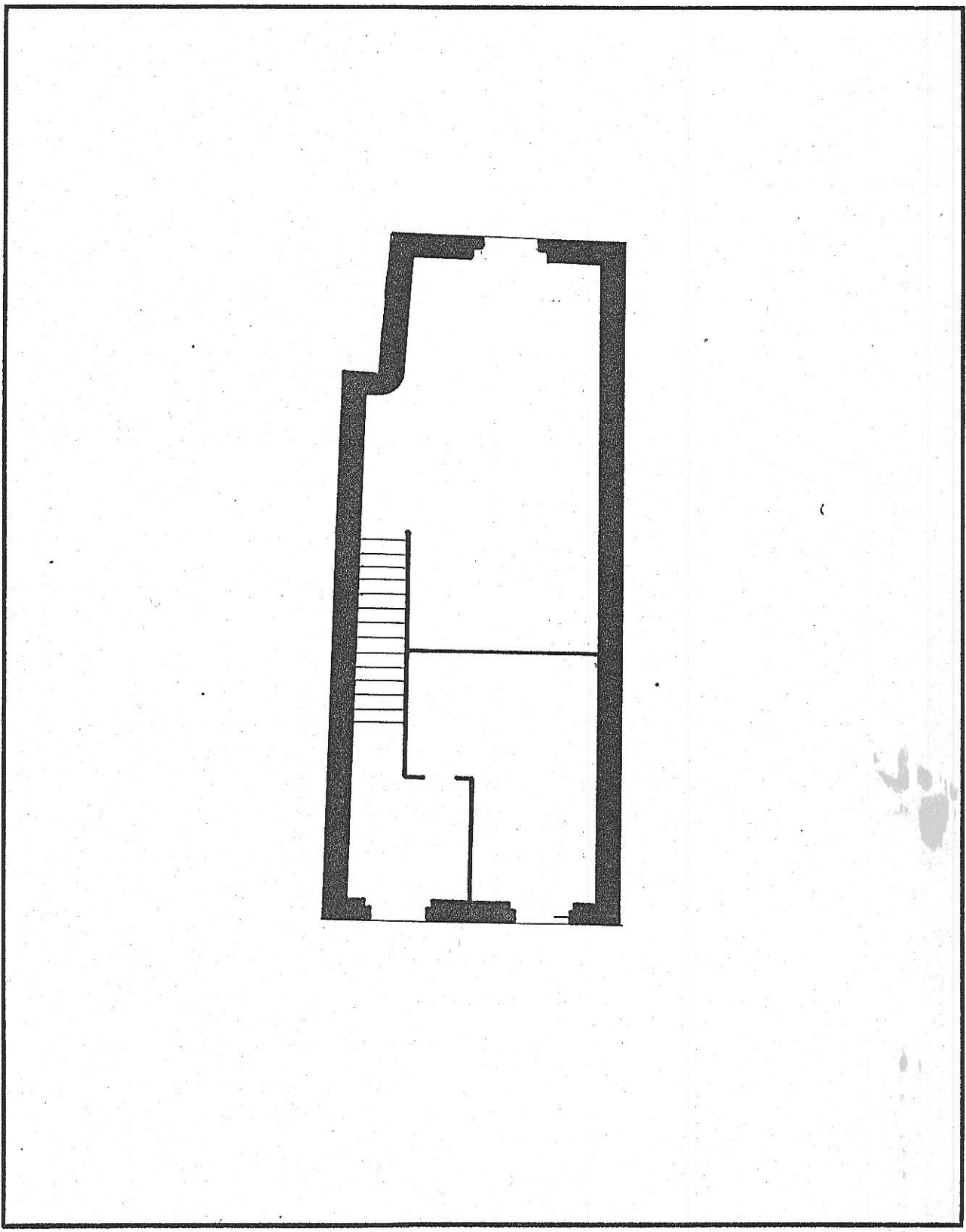
220704

edificio Vicaria 29

código del edificio

--	--	--	--	--

ESTADO ACTUAL: PLANTA BAJA



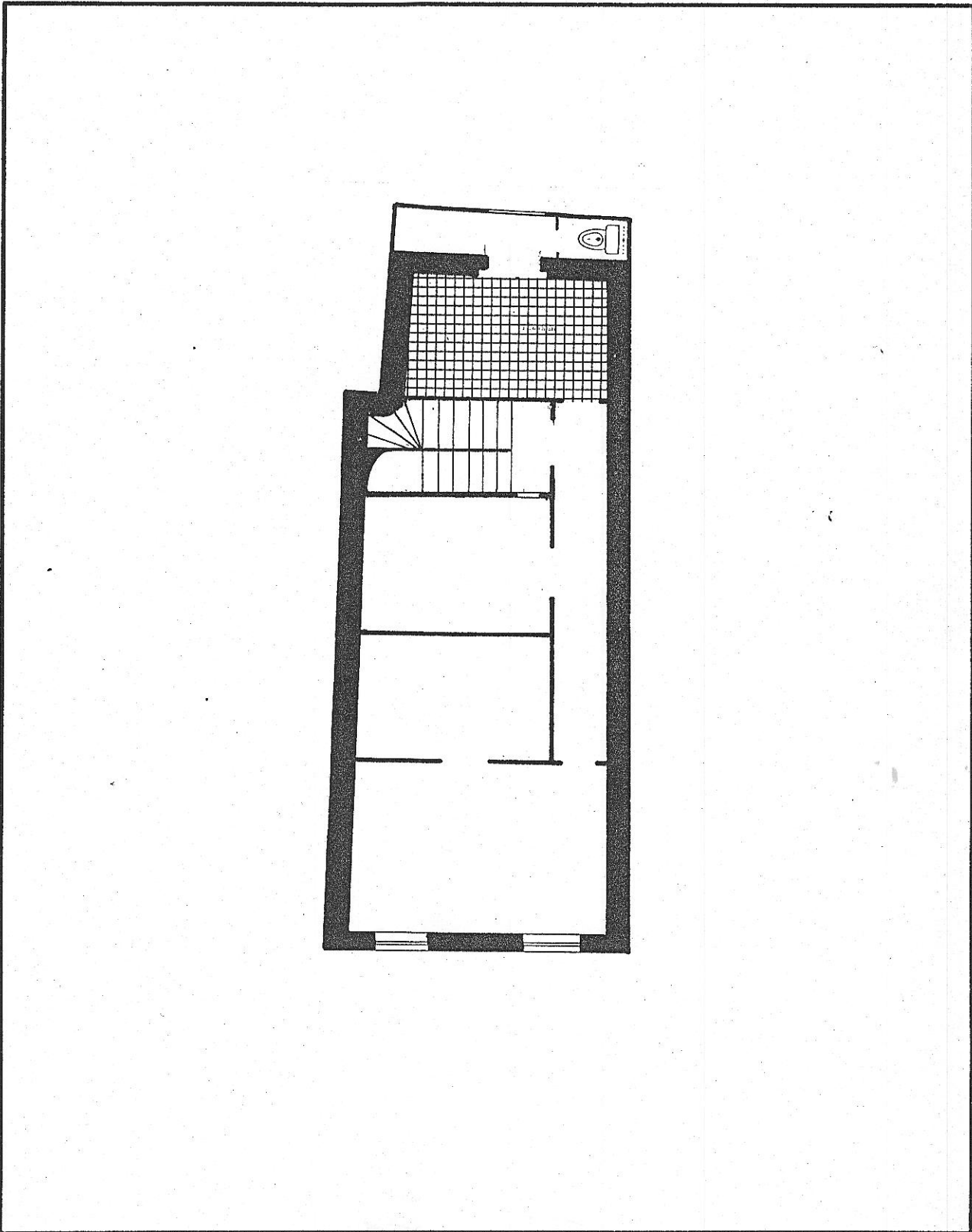
© Fichas de información y análisis de actuaciones de rehabilitación ARC/GRUSA

220704

edificio Vicaria 29

código del edificio

ESTADO ACTUAL: PLANTA TIPO



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

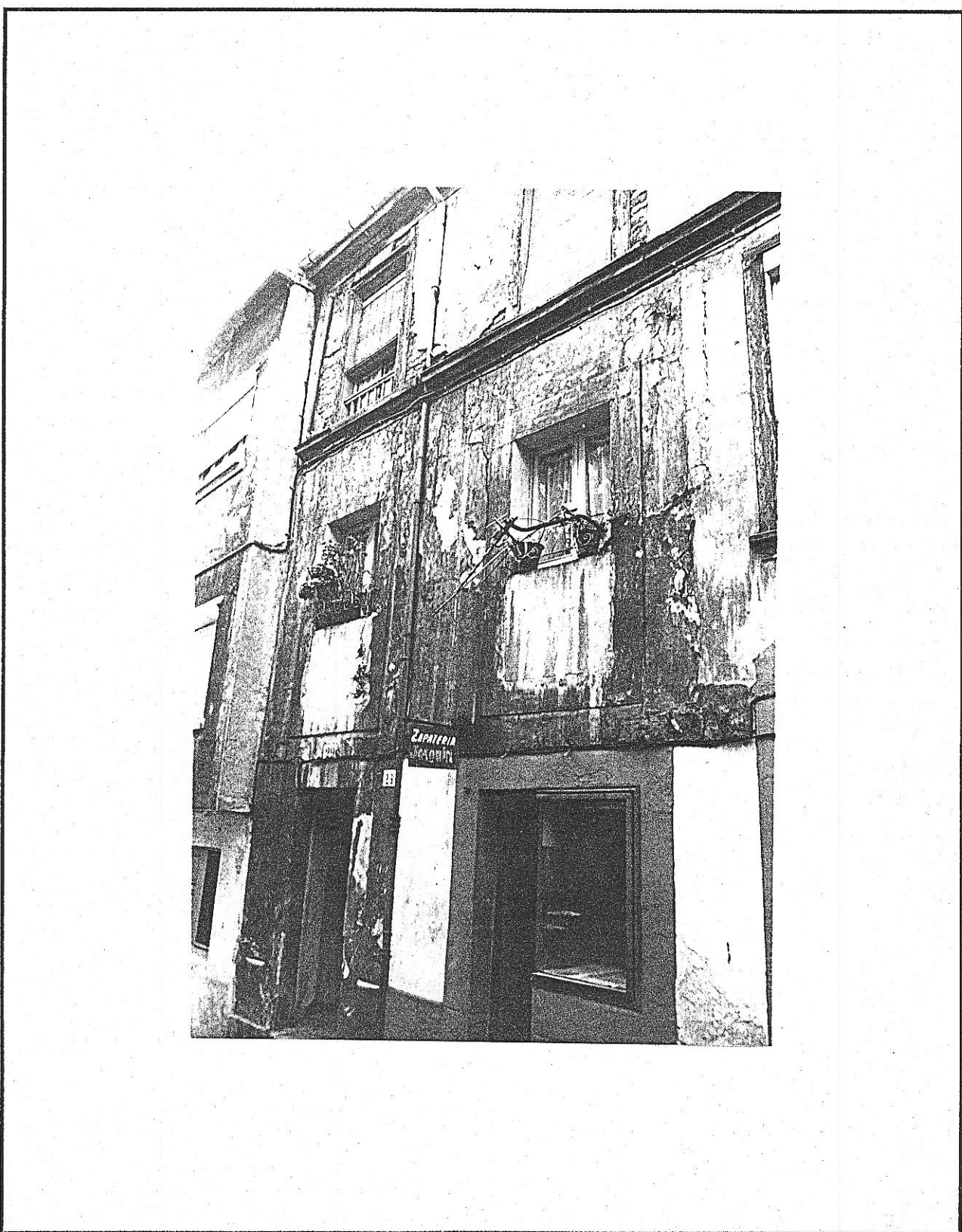
220704

edificio Vicaría, 29

código del edificio 

--	--	--	--	--

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



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

220704

edificio

código del edificio

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



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

220704

I-5

código del edificio

2274

# DIMENSIONES BASICAS DEL EDIFICIO

## PARCELA Y OCUPACION

SUPERFICIE DE PARCELA	60
Edificios entre medianeras: FRENTE	5
Edificios entre medianeras: FONDO EDIFICADO	12

## NUMERO DE PLANTAS

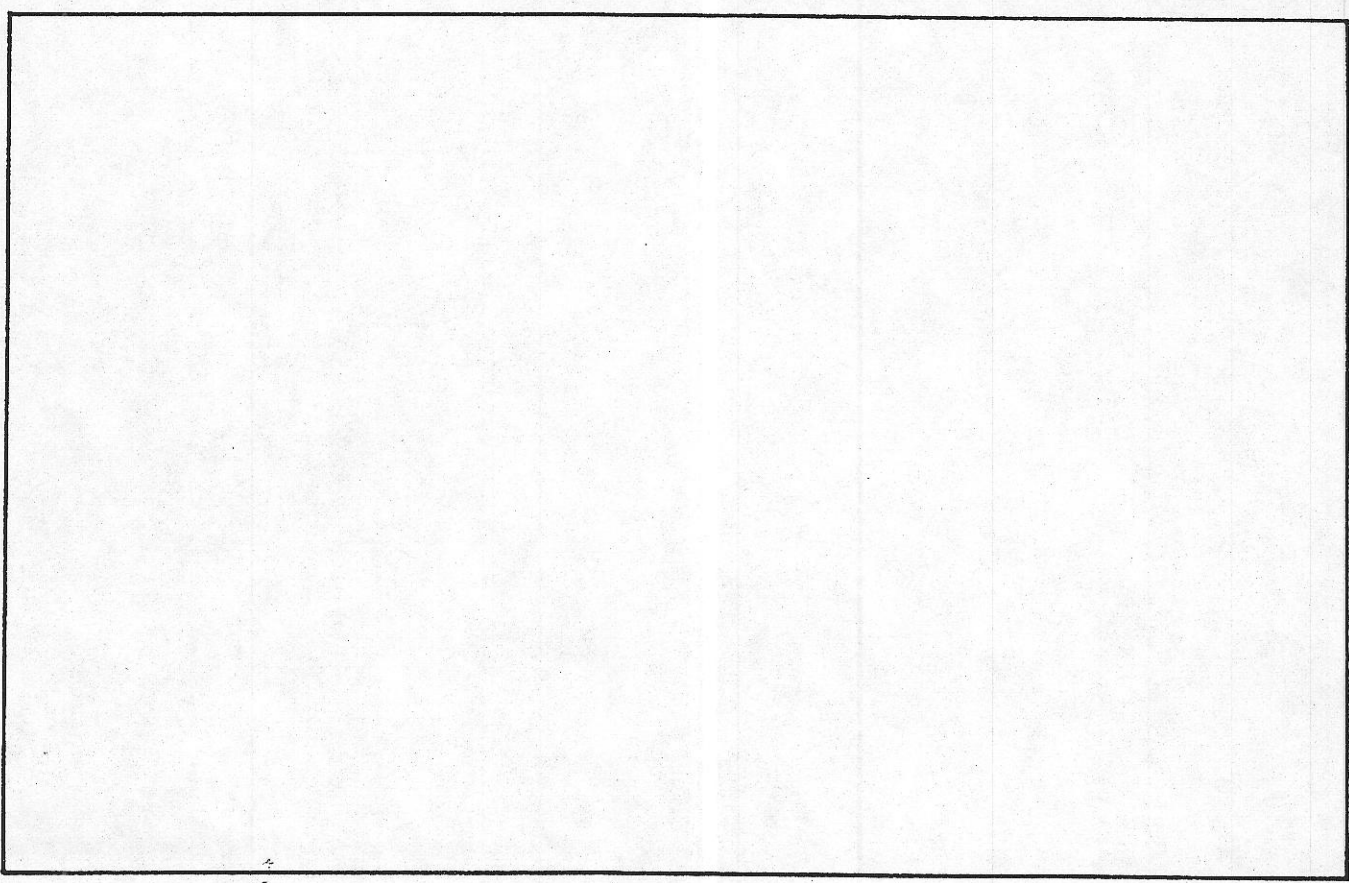
Claves A: Atico B: Buhardilla S: Semisótano o sótano	3
	3

## SUPERFICIE CONSTRUIDA

Superficie construida destinada a vivienda	138
Superficie construida destinada a otros usos no residenciales	50
Superficie construida de elementos comunes	22
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	210

## FACHADAS Y CERRAMIENTOS

	Longitud	Superficie
Fachada 1	5	45
Fachada 2	5	45
Fachada 3		
Fachada 4		
TOTAL FACHADAS	10	90
MUROS MEDIANEROS	24	216
MUROS DE PATIOS		





220704

I.6

código del edificio

--	--	--	--	--

## CARACTERISTICAS HISTORICAS, TIPOLOGICAS Y ARQUITECTONICAS

LOCALIZACION EN AREA HOMOGENEA Barrio de Cimadevilla

### EPOCA DE CONSTRUCCION

EPOCA DE CONSTRUCCION Año Período I.875-I.900

REFORMAS O AMPLIACIONES Año Período

Notas

### TIPOLOGIA

Tipología básica Residencial colectiva de vivienda popular.  
Entre medianeras, dos fachadas, estrecha y profunda.

Variante

Modificaciones en la tipología originaria

### USO

Uso originario Residencial

Uso actual Residencial

### CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS

Rasgos estilísticos y formales Derivación neoclásica muy simplificada en fachada principal.

Galería de entablillado en fachada posterior.

### DOCUMENTACION ARQUITECTONICA

Archivo. Expediente nº

Arquitecto:

Promotor:

Notas:

### ELEMENTOS DE INTERES

	INTERES			ELEMENTOS INADECUADOS	INADECUACION			ADAPTACION		
	E	M	L		E	M	L	D	M	F
Composición arquitectónica gral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Tipología inadecuada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tipología	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Volúmen o altura reducida	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interés histórico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Volúmen o altura excesiva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Adecuación ambiental fachada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Composición de fachada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sistemas construc.y materiales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cuerpos añadidos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Obra de arquitecto de interés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acabados de fachada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Condiciones ambientales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INTERES GENERAL DEL EDIFICIO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Otros:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

E=Excepcional M=Medio L=Ligero

E=Extremo M=Medio L=Ligero

D=Difícil M=Medio F=Fácil



2207/04

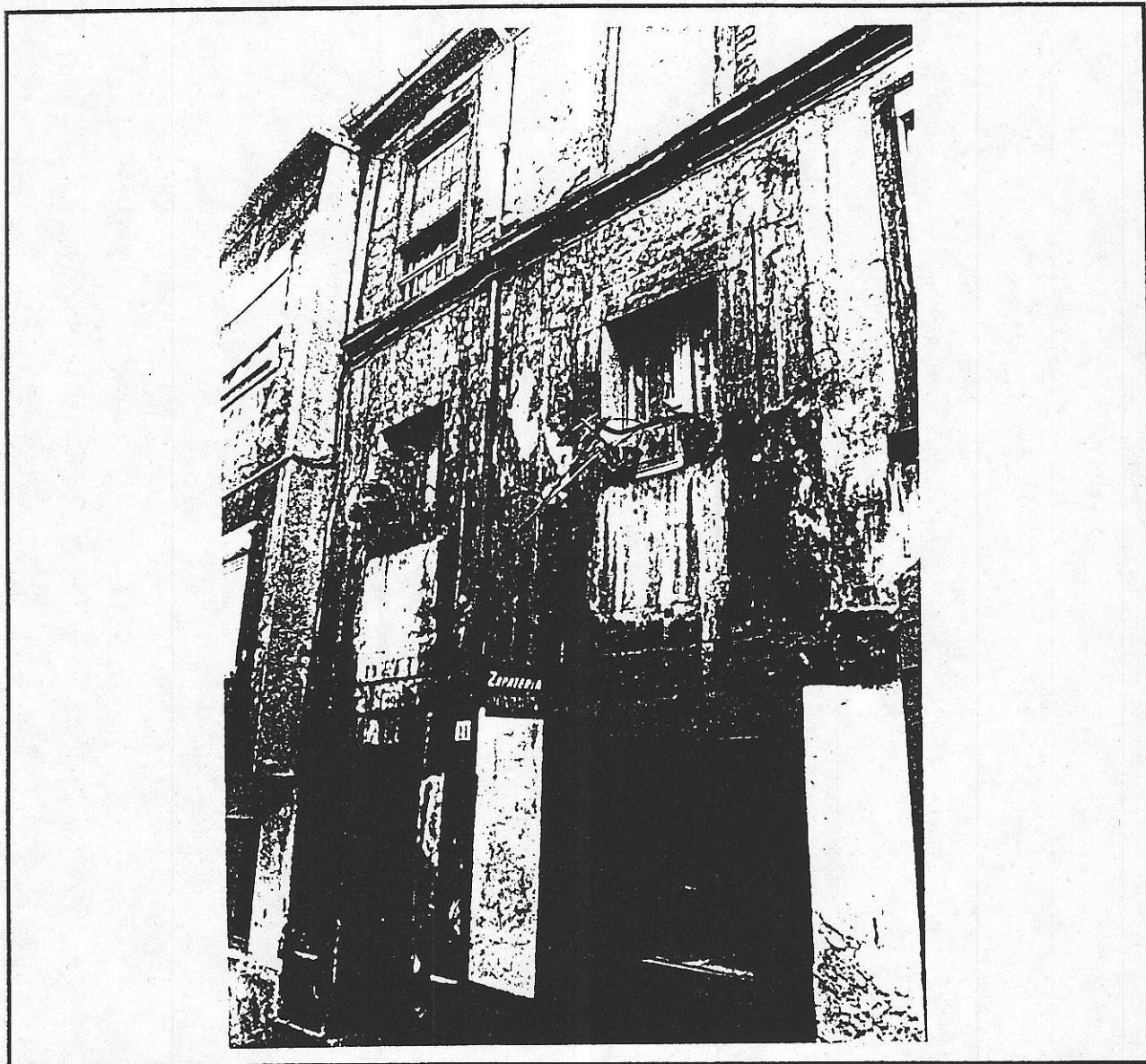
69

código del edificio

--	--	--	--	--

I.7

# FACHADAS: MATERIALES Y ACABADOS



Fichas de información y análisis  
de actuaciones de rehabilitación  
AKC GRUSA



## FACHADA PRINCIPAL

Planta Baja MURO DE PIEDRA, ENFOSCADO  
Plantas Superiores PIEDRA ENFOSCADA EN 2ª  
LADRILLO ENFOSCADO EN 3ª

## FACHADA POSTERIOR

Planta Baja MURO DE PIEDRA  
Plantas Superiores ENTABILLADO DE MADERA

## CUBIERTA

MEDIANERIAS VISTAS

OTRAS PARTES Y ELEMENTOS DEL EDIFICIO

Carpintería exterior ALTERADA, CARPINTERÍAS METÁLICAS Y DE MADERA ADAPTADAS NUEVOS HUECOS  
Cornisa o alero

Otros: IMPOSTA, ENFOSCADO

Otros: JAMBAS Y DINTILES DE PIEDRA EN SEGUNDA PLANTA. ENFOSCADOS EN TERCERA

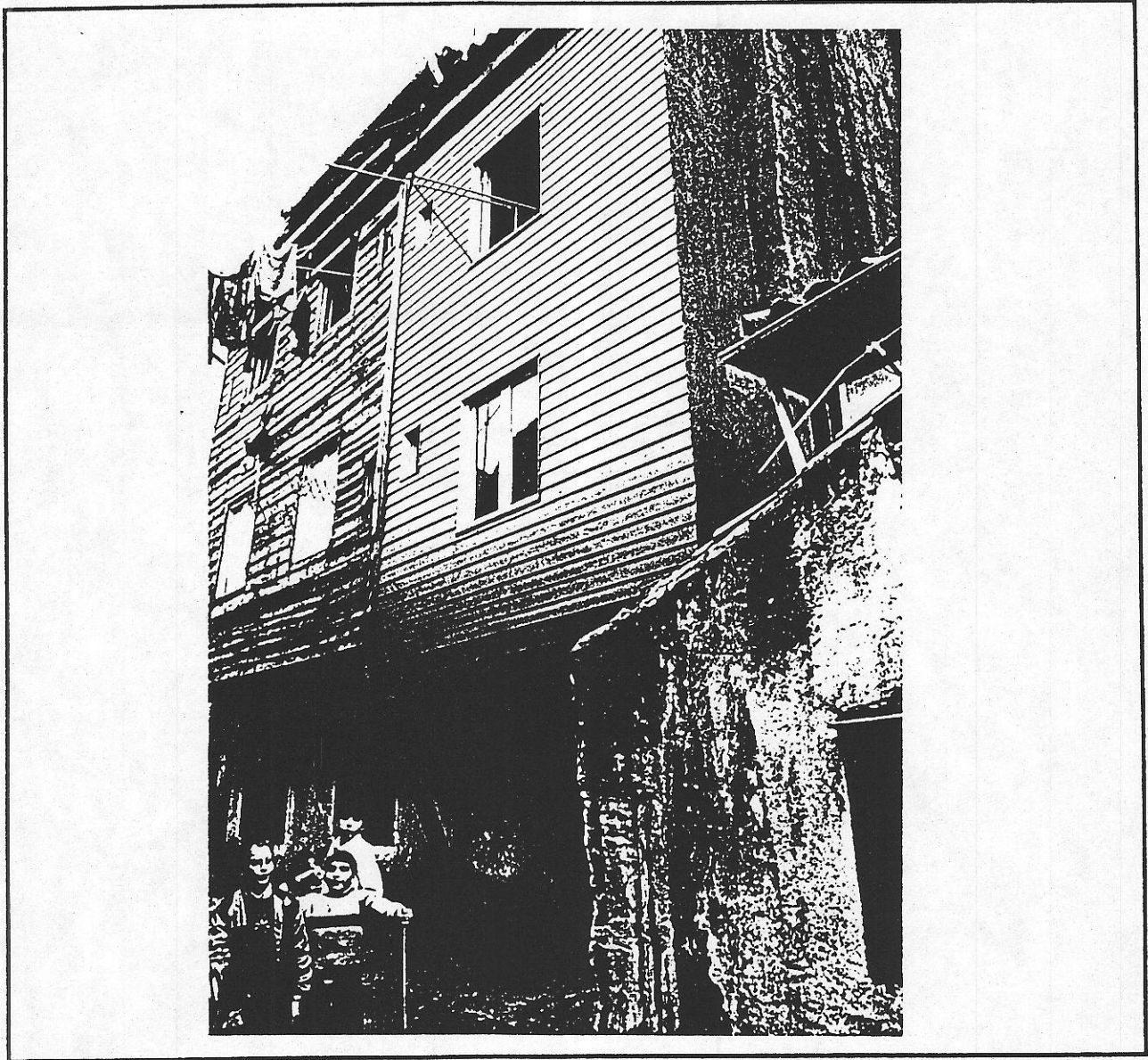
220704

I-7

código del edificio

□□□□□□

# FACHADAS: MATERIALES Y ACABADOS



Fichas de información y análisis de actuaciones de rehabilitación  
ARC GRUSA



## FACHADA PRINCIPAL

Planta Baja

Plantas Superiores

## FACHADA POSTERIOR

Planta Baja

Plantas Superiores

## CUBIERTA

MEDIANERIAS VISTAS

OTRAS PARTES Y ELEMENTOS DEL EDIFICIO

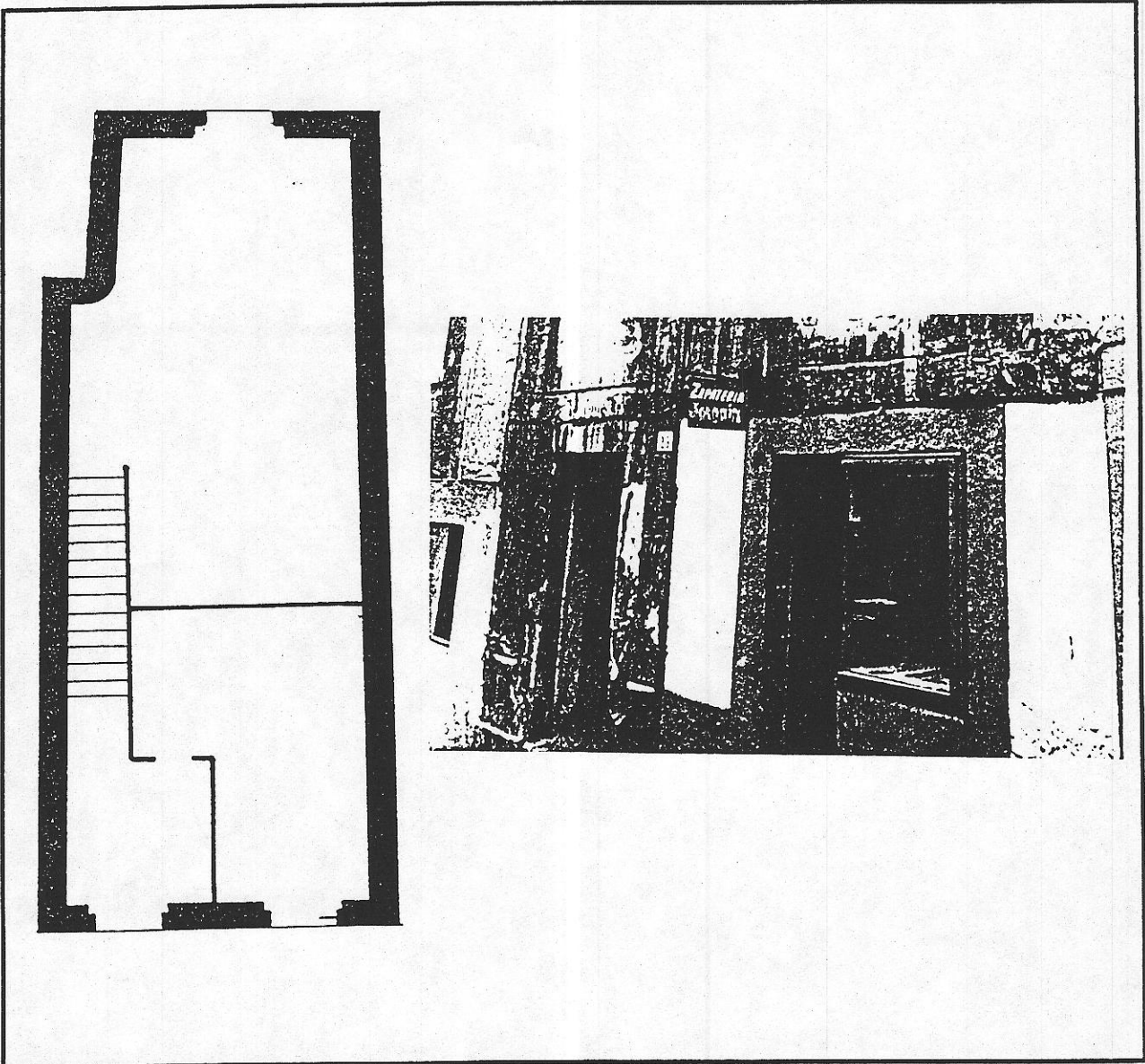
Carpintería exterior

Cornisa o alero

Otros:

Otros:

## VALORACION FORMAL DE LOCALES DE PLANTA BAJA



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

DENOMINACION	EPOCA	ESTILO	INTERES			INADAPTACION			
			Ext.	Med.	Lig	Ext.	Med.	Lig	
ZAPATERIA	Fachada interior	_____	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Notas									
	Fachada interior	_____	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Notas									

**ELEMENTOS DE INTERES ARQUITECTONICO, HISTORICO Y AMBIENTAL**

GRADO DE INTERES			GRADO DE DETERIORO		
EXCEPCIONAL	MEDIO	LIGERO	EXTREMO	MEDIO	LIGERO
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**ELEMENTOS INADAPTADOS**

GRADO DE INADAPTACION			CAPACIDAD DE ADAPTACION		
EXTREMA	MEJORA	LIGERA	DIFFICIL	MEJORA	FACIL
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

220704

I.12

código del edificio **EVALUACION GENERAL DE LAS CONDICIONES DEL EDIFICIO**

INTERES ARQUITECTONICO	Excepcional	Medio	Ligero	Sin interés	NOTAS
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Inadecuación por altura excesiva	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Inadecuación por altura reducida	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Inadecuación de la composición exterior	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Condiciones ambientales	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Adecuación del uso actual al entorno urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Inadecuación por exigencias urbanísticas	<input checked="" 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 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Acabados de fachada	<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"/>		

**ESTADO DE CONSERVACION**

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

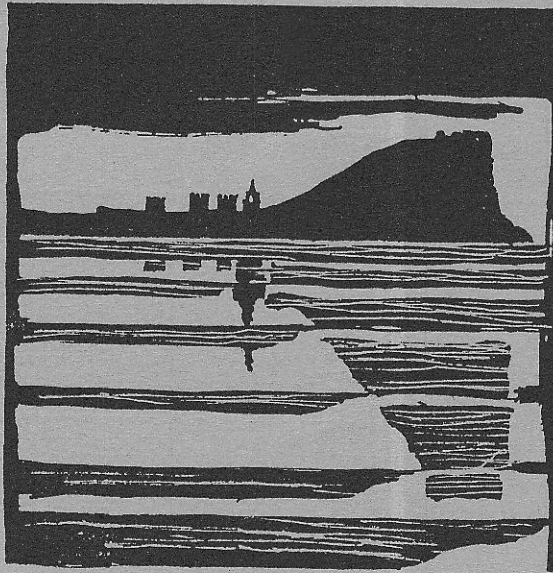
**EVALUACION DE LAS CONDICIONES DE ACTUACION**

El edificio presenta un valor contextual, por su conformación con el esquema predominante en la zona, con edificación popular de fachadas de derivación neoclásica y galerías posteriores.

La tipología es adecuada. La distribución interior de las viviendas determina unas aceptables - condiciones de habitabilidad.

Resulta por ello conveniente la conservación del edificio, siendo preferente la actuación de - rehabilitación frente a hipótesis de reestructuración.

AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial  
de Protección y Reforma Interior  
del barrio de Cimadevilla

## FICHAS DE NORMATIVA

MANZANA

2207

EDIFICIO

4

N.2

220704

código del edificio

--	--	--	--	--

## CALIFICACION Y NORMATIVA DE ACTUACION

### CALIFICACION P2

EDIFICIO CON NORMATIVA DE PROTECCION

#### APLICACION DE LA CALIFICACION

EDIFICIOS DE ELEVADA CALIDAD ARQUITECTONICA O ESPECIAL INTERES HISTORICO, CON CARACTERISTICAS SINGULARES EN EL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

#### TIPOS DE ACTUACIONES GENERALES AUTORIZADAS:

RESTAURACION; REHABILITACION; (En conformidad con la tipología del edificio)

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

#### OTROS TIPOS DE OBRAS GENERALES AUTORIZADAS:

#### TIPO DE ACTUACION PREFERENTE:

Rehabilitación.

#### TIPOS DE ACTUACIONES GENERALES EXCLUIDAS:

REESTRUCTURACION INTERIOR MAYORITARIA O TOTAL; AMPLIACION; DEMOLICION Y SUSTITUCION

#### ELEMENTOS DISCONFORMES FUERA DE ORDENACION:

Petos de cierre de huecos de balcones en fachada a c/ Vicaría.  
Fachada de local comercial.

#### CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS ACTUACIONES EN EL EDIFICIO

Se exigirá la restitución de la composición originaria de fachada, recomponiendo huecos de balcones e instalando carpintería de madera adecuada y balaustres de cerrajería.

En caso de instalar balaustres de nueva realización, se preferirá un diseño simplificado, sin elementos ornamentales.

Se suprimirá la actual organización del escaparate del local, restituyendo el hueco en sus características originarias.



N.º 3

edificio:

código del edificio

220704

--	--	--	--	--

**OBRAS DE ADECUACION ARQUITECTONICA DE ELEMENTOS EXTERIORES**

CALIFICACION

EDIFICIO CON NORMATIVA DE PROTECCION



Fichas de información y análisis  
de actuaciones de rehabilitación  
AHC. GRUSA



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

Reparación de acabados de fachada, con enfoscado y pintura. Reparación de molduras.

Unificación de color de la fachada diferenciando sólo el zócalo.

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

Recuperación de los huecos de balcones, suprimiendo petos.

Reposición de carpintería de madera conforme a huecos de balcones.

Recomposición de la fachada del local conforme a características originarias.