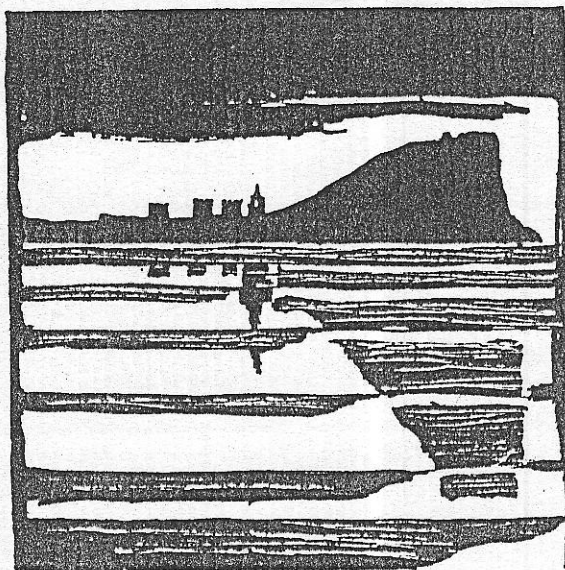


AYUNTAMIENTO DE GIJON



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

**INFORMACION Y NORMATIVA
PARTICULARIZADA DE LOS EDIFICIOS**

MANZANA

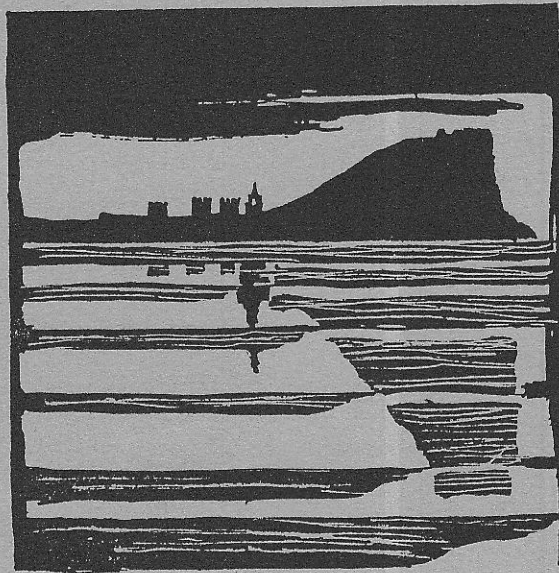
| 2 | 2 | 0 | 8 |

EDIFICIO

| 2 | 1 | y 22

Callejón de las Fieras, 1

AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

FICHAS DE INFORMACION

MANZANA

2208

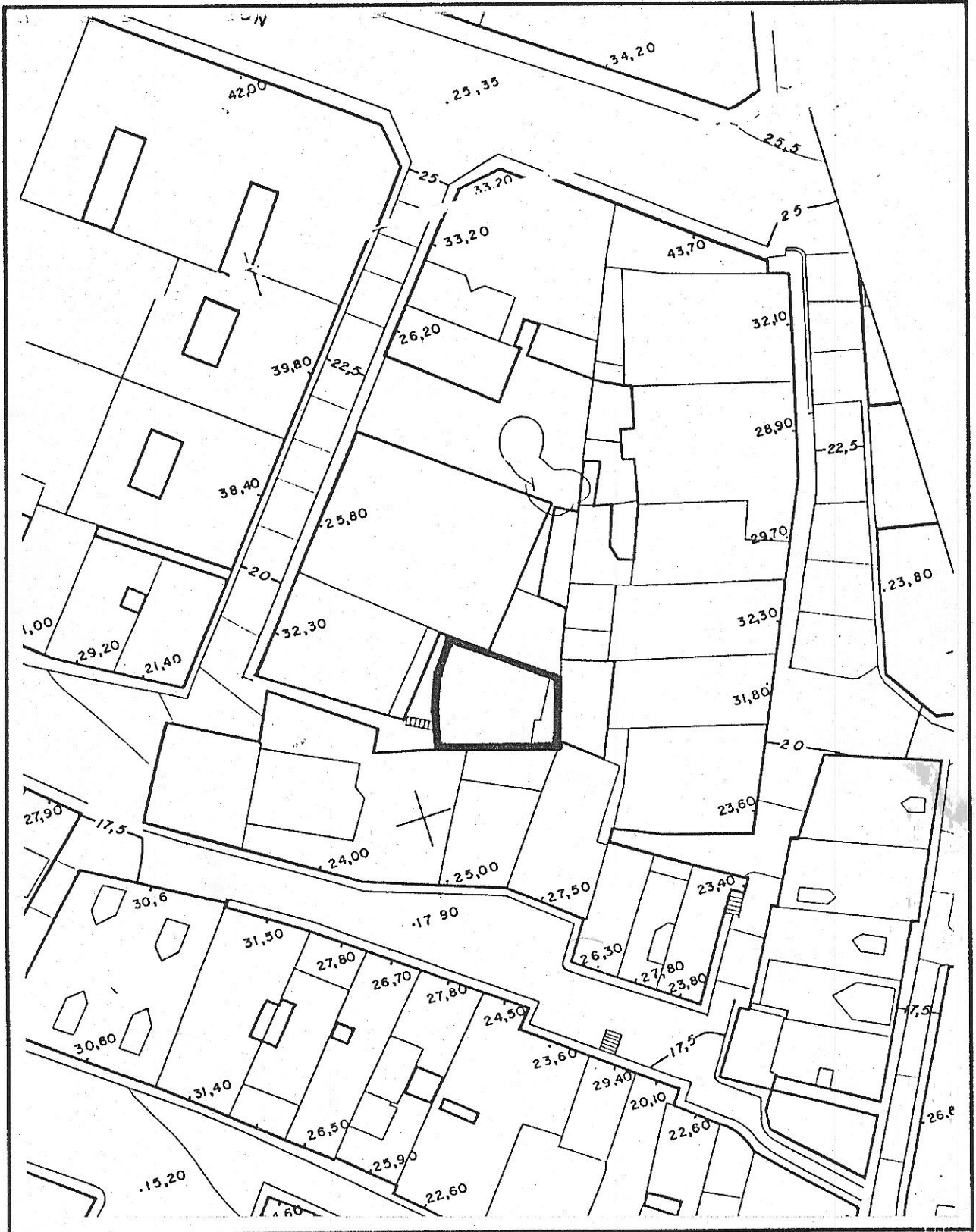
EDIFICIO

20 y 22

características del edificio



1 LOCALIZACION



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

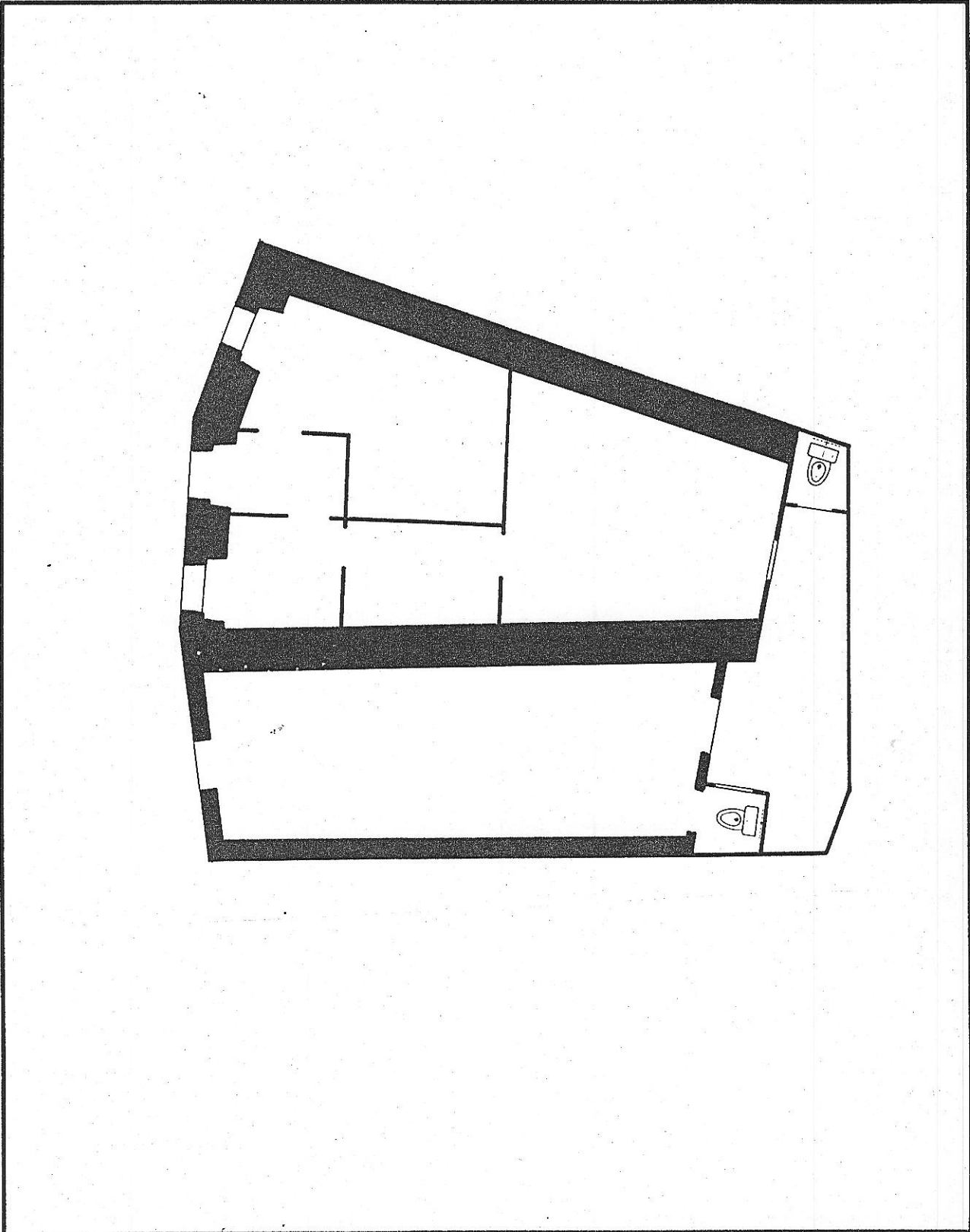
2208 21
22

edificio Callejón de las fieras 1

código del edificio

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | |
|--|--|--|--|--|

ESTADO ACTUAL: PLANTA BAJA



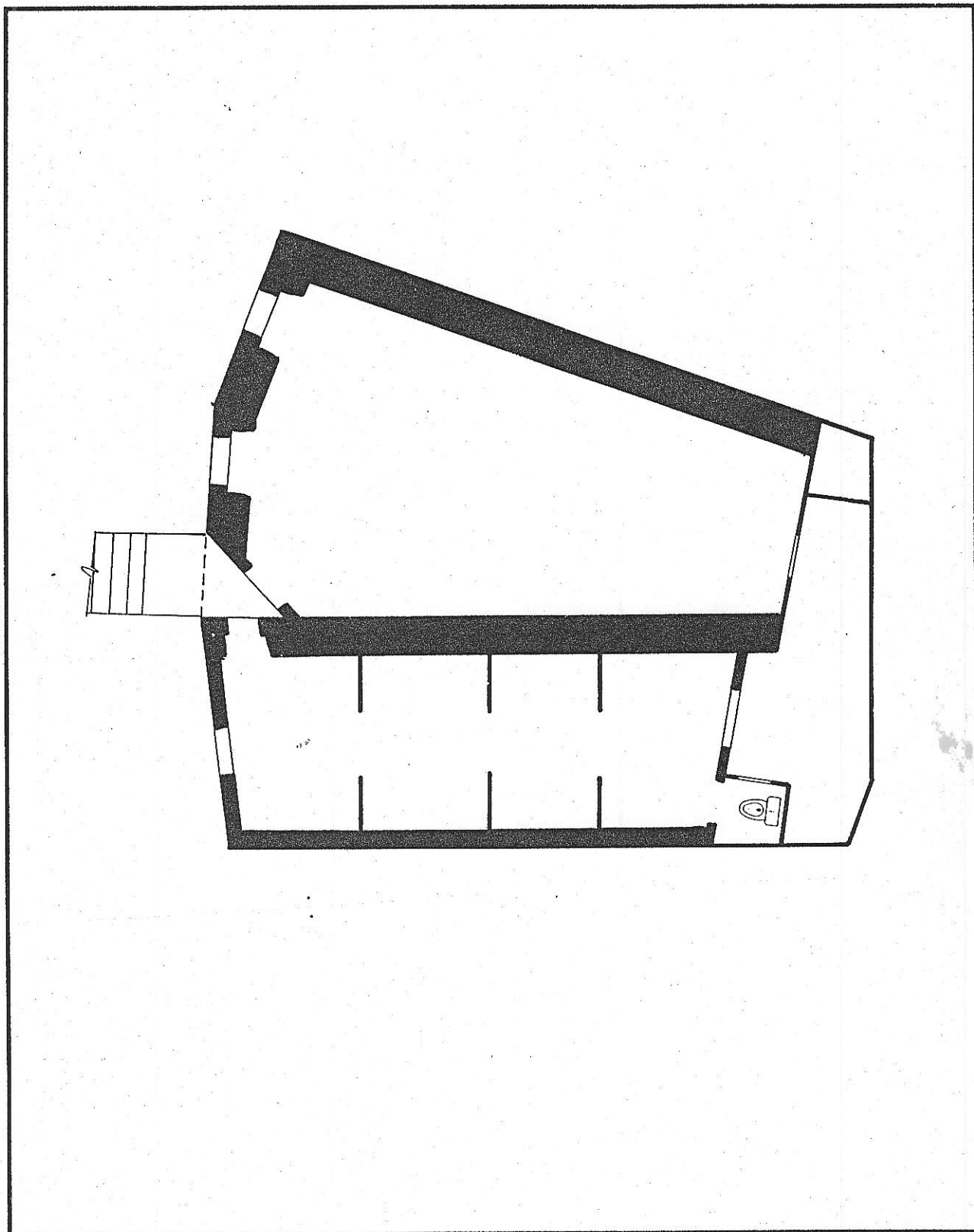
© Fichas de información y análisis
de actuaciones de rehabilitación
ARC/GRUSA

2208 21
22

edificio Callejón de las fieras 1

código del edificio

ESTADO ACTUAL: PLANTA TIPO



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

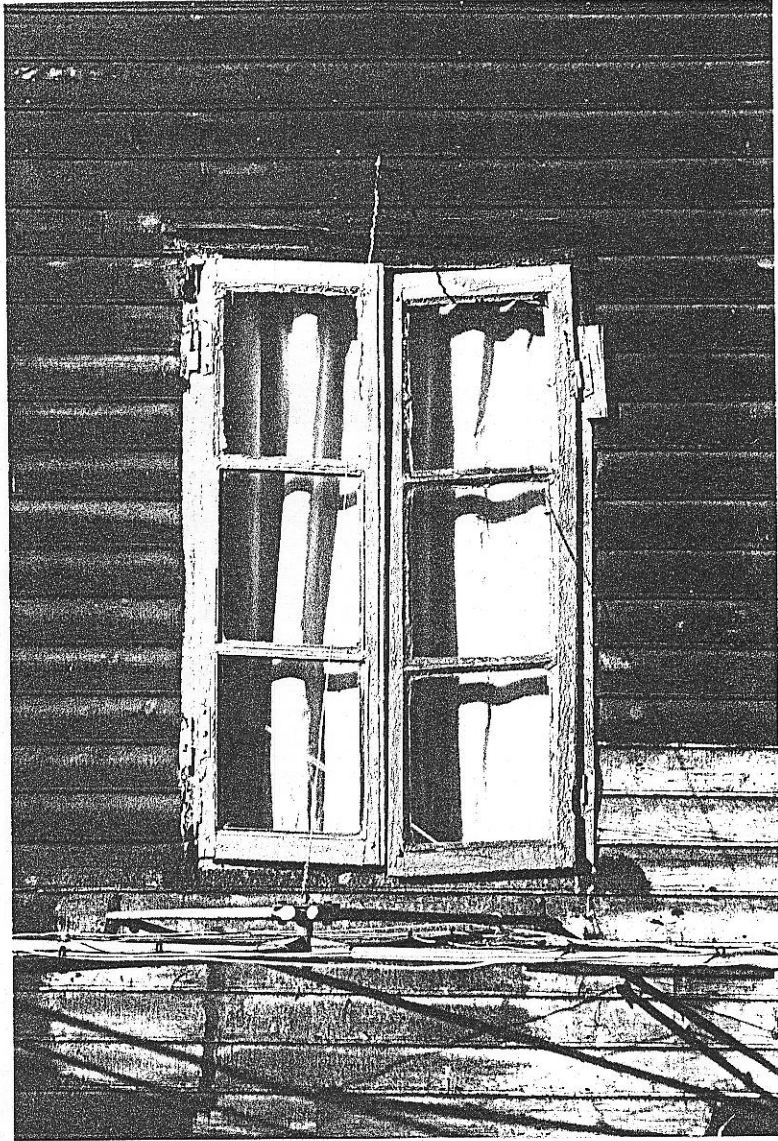
A

2208 21
22

edificio

código del edificio

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



B

2208 21
22

edificio

código del edificio

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



22E C

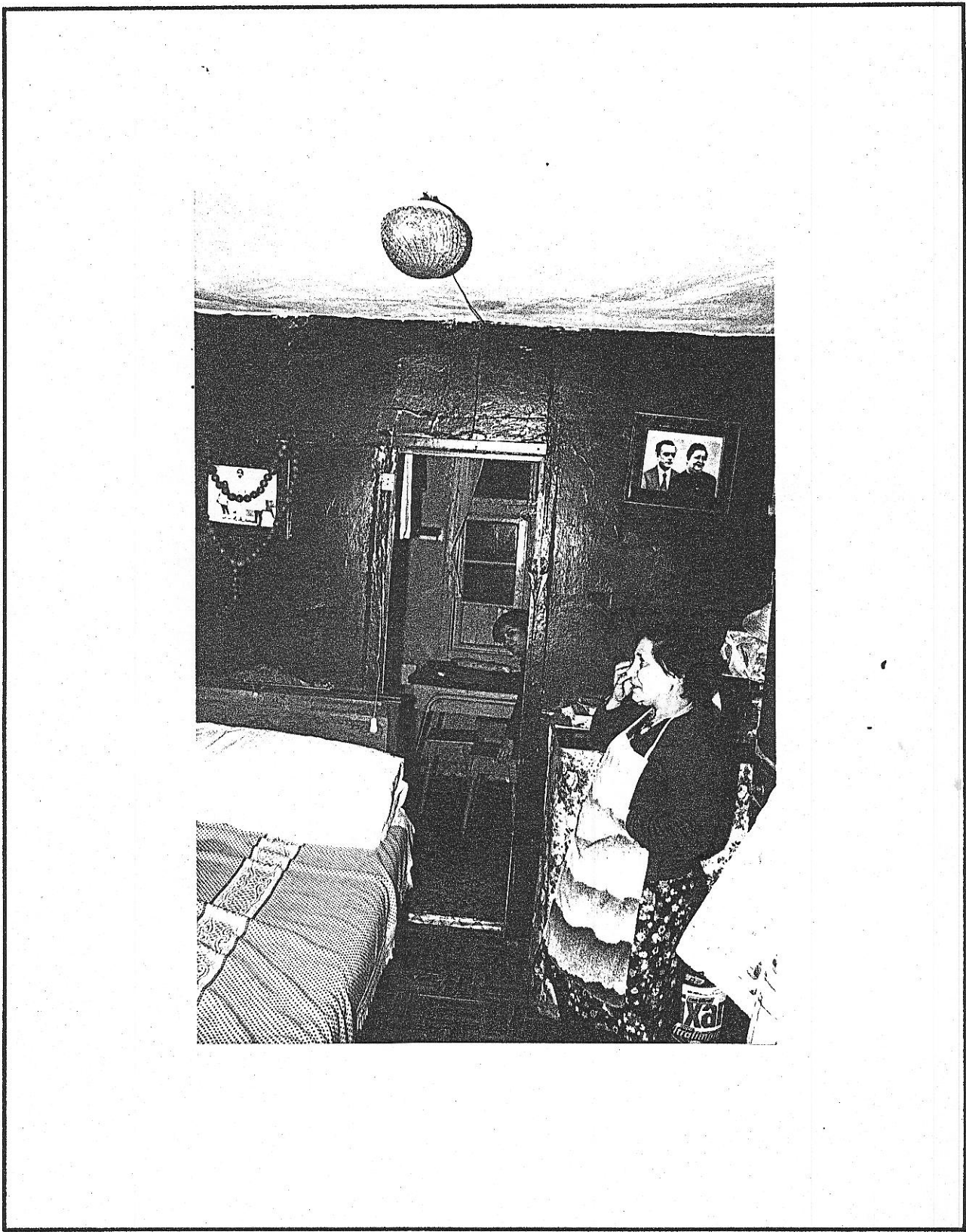
2208²¹₂₂

edificio Callejón de las fieras, 1

código del edificio

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

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



D

2208²¹₂₂

edificio Callejón de las fieras, 1

código del edificio

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



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

E

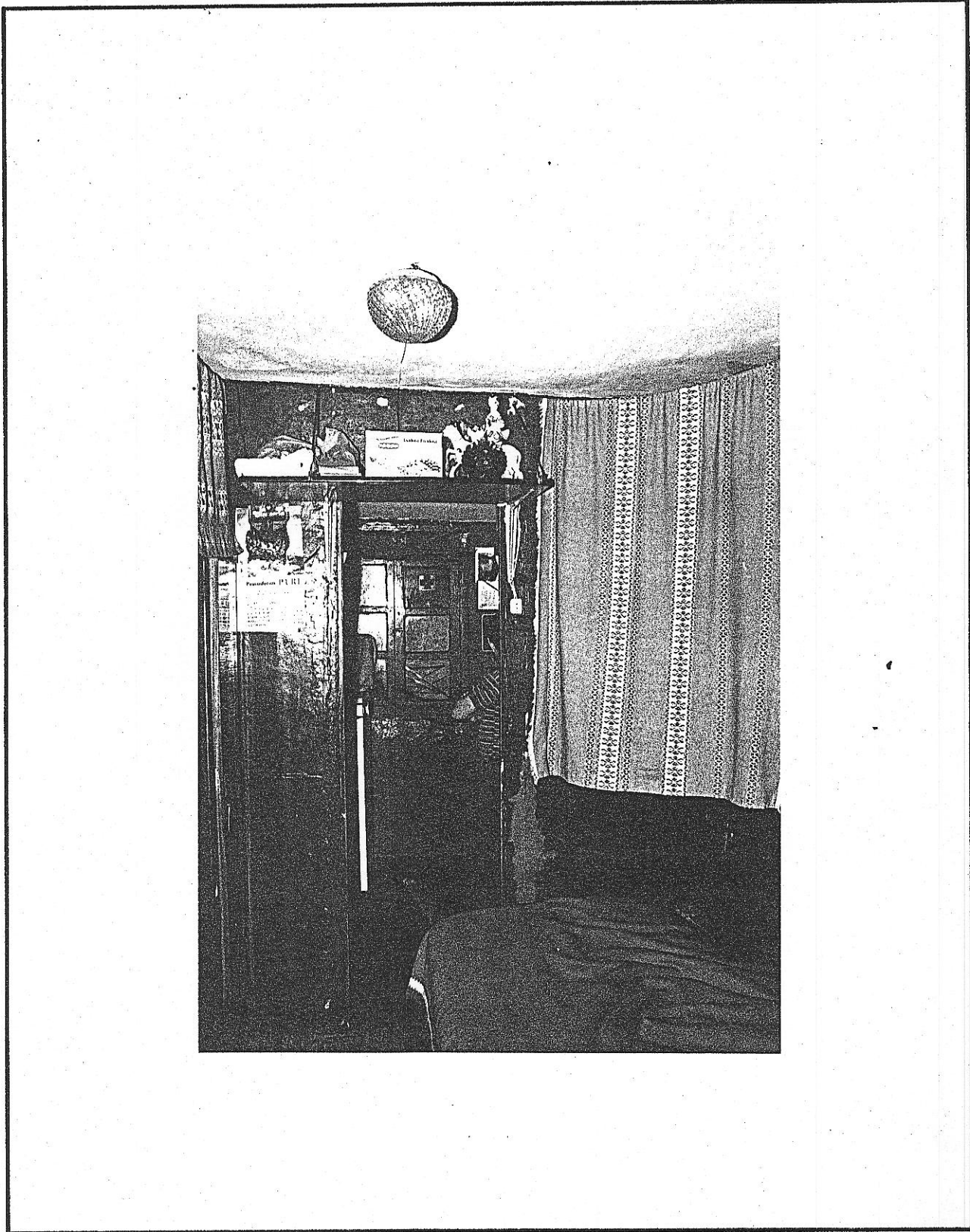
2208²¹
22

edificio Callejón de las fieras, 1

código del edificio

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

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



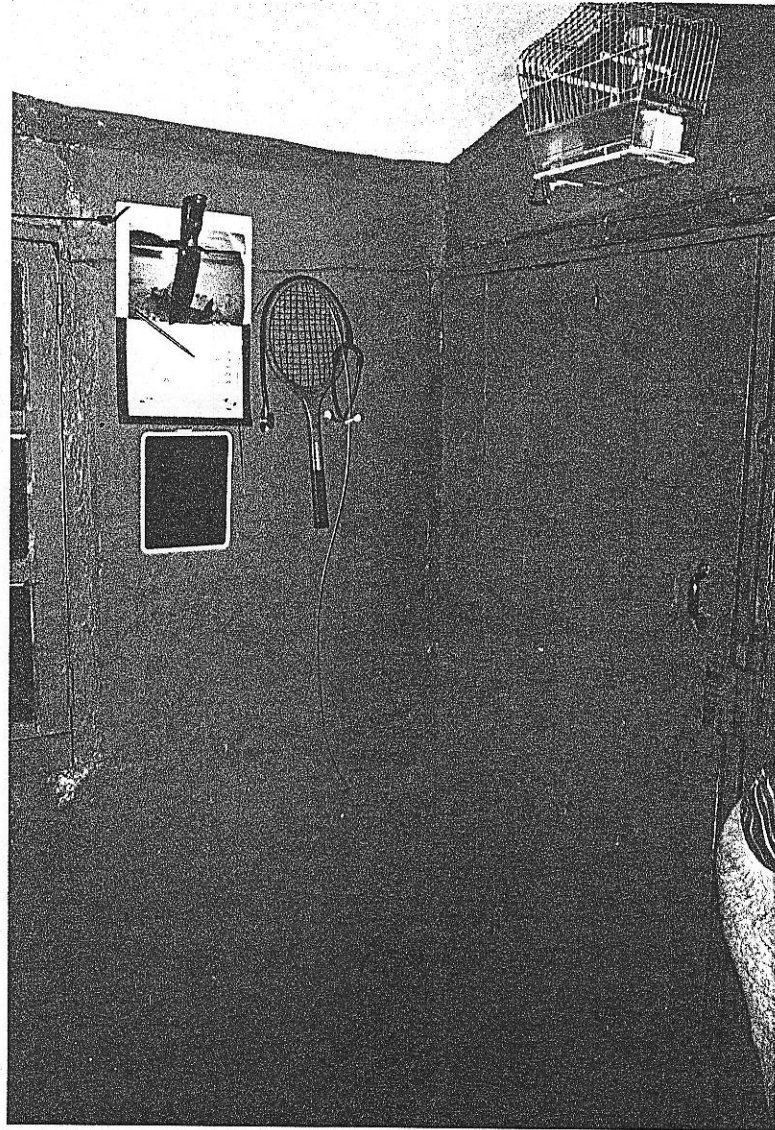
F

21
220822

edificio Callejón de las fieras, 1

código del edificio

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



2208 21
22

I-5

código del edificio 22521

DIMENSIONES BASICAS DEL EDIFICIO

PARCELA Y OCUPACION

| | |
|---|-----|
| SUPERFICIE DE PARCELA | 110 |
| Edificios entre medianeras: FRENTE | 10 |
| Edificios entre medianeras: FONDO EDIFICADO | 10 |

NUMERO DE PLANTAS

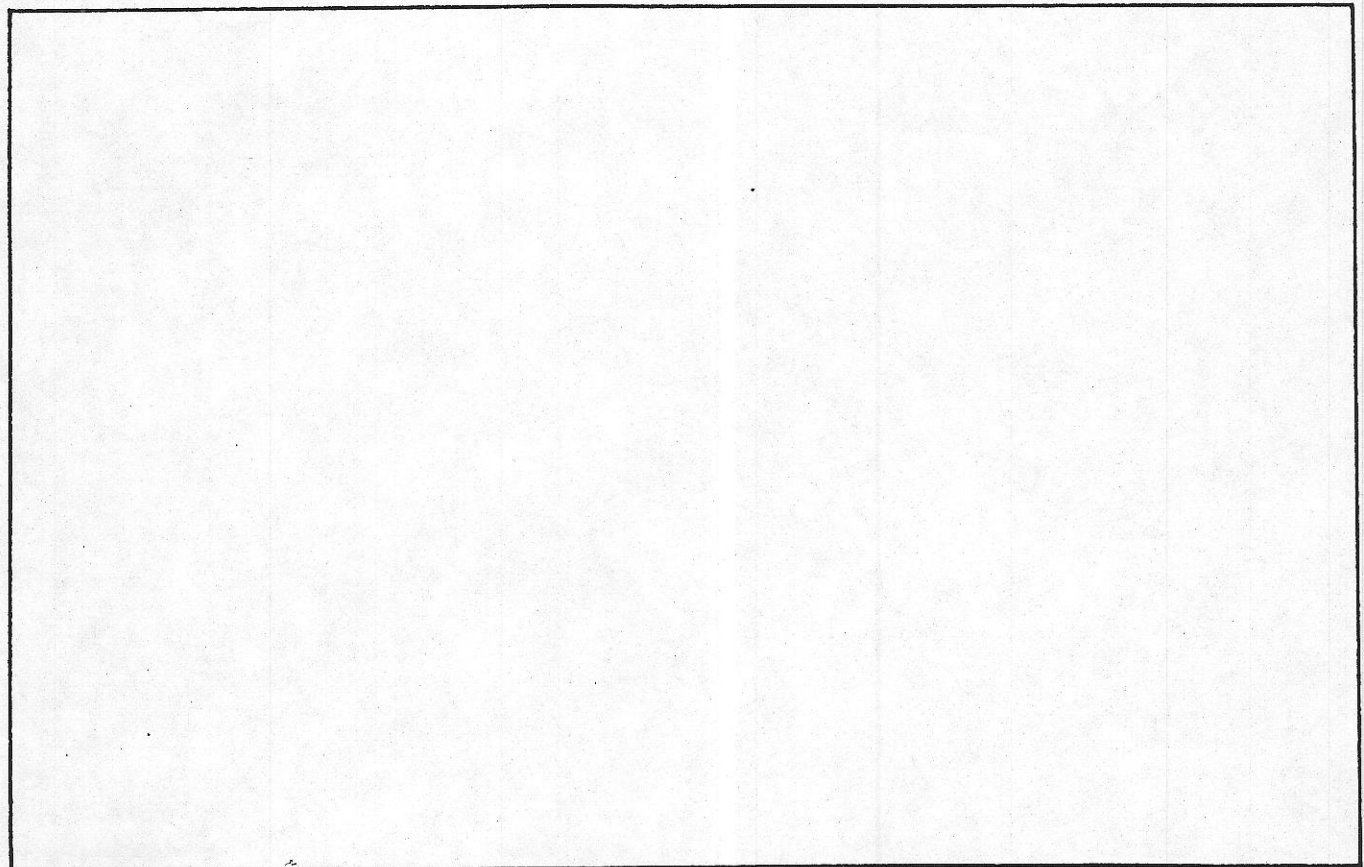
| | |
|--|---|
| Claves A: Atico B: Buhardilla S: Semisótano o sótano | 2 |
|--|---|

SUPERFICIE CONSTRUIDA

| | |
|---|-----|
| Superficie construida destinada a vivienda | 220 |
| Superficie construida destinada a otros usos no residenciales | |
| Superficie construida de elementos comunes | |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL: | 220 |

FACHADAS Y CERRAMIENTOS

| | Longitud | Superficie |
|------------------|----------|------------|
| Fachada 1 | 10 | 60 |
| Fachada 2 | | |
| Fachada 3 | | |
| Fachada 4 | | |
| TOTAL FACHADAS | 10 | 60 |
| MUROS MEDIANEROS | 18 | 108 |
| MUROS DE PATIOS | 7 | 42 |



| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

CARACTERISTICAS HISTORICAS, TIPOLOGICAS Y ARQUITECTONICAS

LOCALIZACION EN AREA HOMOGENEA Barrio de Cimdevilla, Parte alta.

EPOCA DE CONSTRUCCION

EPOCA DE CONSTRUCCION Año Período Antigua indeterminada.

REFORMAS O AMPLIACIONES Año Período

Notas

TIPOLOGIA

Tipología básica Vivienda unifamiliar popular, extremadamente modesta.
Acceso con escalera exterior.

Variante

Modificaciones en la tipología originaria

USO

Uso originario Residencial

Uso actual Residencial

CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS

Rasgos estilísticos y formales Arquitectura popular espontánea, con recursos tradicionales del barrio: escalera exterior, fachada con entablillado, etc.

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

Otros:

Condiciones ambientales

INTERES GENERAL DEL EDIFICIO

Otros:

E=Excepcional M=Medio L=Ligero

E=Extremo M=Medio L=Ligero

D=Difícil M=Medio F=Fácil

2208 21
22

I.7

código del edificio

□ □ □ □ □

SISTEMAS ESTRUCTURALES Y CONSTRUCTIVOS

ESTRUCTURA VERTICAL

SISTEMAS TRADICIONALES DE ESTRUCTURA VERTICAL

- Muros de piedra medianeros de carga, con una sólo crujía
- Sistema de muros de piedra medianeros y muros interiores y de fachada de piedra o ladrillo
- Sistema de muros de carga de fábrica de ladrillo, medianeros, interiores y de fachada
- Sistema de muros de carga de piedra y pilares metálicos
- Sistema de muros de carga de piedra y pies derechos de madera
- Sistema específico de la construcción gijonesa fin del XIX, con tabiques interiores de carga

SISTEMAS ESTRUCTURALES MODERNOS

- Estructura metálica
- Estructura de hormigón
- Sistema mixto de muros de carga de ladrillo y elementos verticales metálicos de hormigón armado

ESTRUCTURA HORIZONTAL

- Viguería de madera
- Viguería metálica
- Hormigón armado

ESTRUCTURA DE ESCALERAS

- Madera
- Metálica
- Hormigón armado
- A la catalana

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS TRADICIONALES DE LA ARQUITECTURA GIJONESA

- Tabiques de "empavonado"
- Piso de tabla, sobre viguería de madera
- Muros medianeros de piedra volados en sillería con ménsulas

CUBIERTA

INCLINADA

- Sin buhardillas
- Con buhardillas, originarias
- Con ático abuhardillado originario

PLANA

OTRAS

EDIFICIOS CON ADICION DE PLANTAS

Características constructivas y materiales en las plantas añadidas:

Se trata de un edificio que mantiene los sistemas de construcción tradicional, al no haber registrado transformaciones, debido a su carácter residual.

Los interiores se distribuyen con tabiques de entramado ligero ("empavonados", y mantiene asimismo el piso tradicional entablonado (hoy recubierto con linoleum). Posee asimismo cerramientos de entablillado.

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



ACABADOS DE FACHADA Y ELEMENTOS EXTERIORES

| ACABADOS DE FACHADA | PRINCIPAL | LATERAL | POSTERIOR |
|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| AZULEJO | | | |
| - Blanco liso <input type="checkbox"/> De color liso <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Blanco con franjas o dibujos azulejo otros colores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Con dibujos impresos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ENFOSCADOS | | | |
| - Sobre muro de piedra <input checked="" type="checkbox"/> Sobre muro de ladrillo <input type="checkbox"/> PLANTA BAJA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Sobre cerramientos de entramados construcción antigua | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| PIEDRA | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| LADRILLO | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| GALERIA DE ENTABLILLADO DE MADERA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Otros: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| CARACTERISTICAS DE HUECOS | BALCONES: | VENTANAS | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|--|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Con voladizo. Sistema constructivo | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Sin voladizo. Sistema constructivo | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Carpintería madera a haces de fachada | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Carpintería madera cara interior muro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Carpintería metálica originaria | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| RECERCADOS | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - De enfoscado. Molduración: Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - De piedra. Molduración: Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - De madera | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| CERRAJERIA DE BALAUSTRAS | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| CORNISAS, ALEROS Y OTROS ELEMENTOS DE REMATE | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Cornisa con molduración. De piedra <input type="checkbox"/> De Enfoscado <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Cornisa formada por hiladas sucesivas de tejas voladas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Alero de madera | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Otros: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| ZOCALOS, CADENAS E IMPOSTAS | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Zócalo De piedra <input type="checkbox"/> De enfoscado <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Cadenas De piedra <input type="checkbox"/> De enfoscado <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Impostas De piedra <input type="checkbox"/> De enfoscado <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Otros elementos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| MIRADORES Y GALERIAS | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| MIRADORES | | | |
| - Forma de la planta Rectangular <input type="checkbox"/> Achaflanada <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Material: | | | |
| - Disposición en fachada: | | | |
| - Otras características: | | | |
| GALERIAS: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| BALCONADAS: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

ORGANIZACION COMPOSITIVA Y MATERIALES EN PLANTA BAJA

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



2208 21
22

I.12

código del edificio

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 checked="" 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 checked="" 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 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 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 type="checkbox"/> | <input checked="" 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

Se trata de un edificio singular, enclavado en el interior de una manzana, con una disposición poco frecuente de muros medianeros, divergentes.

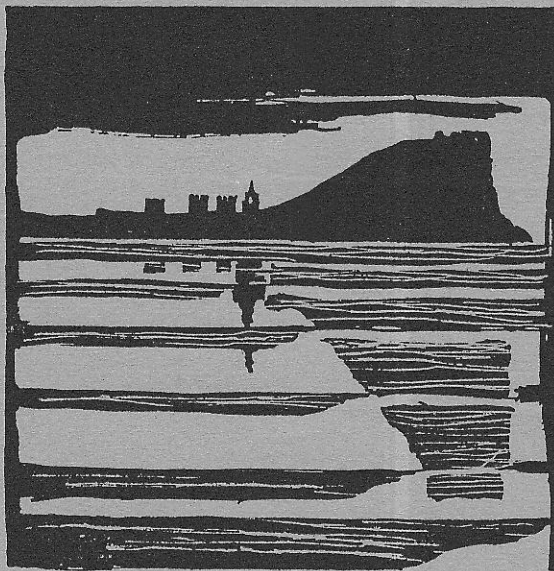
La edificación es muy antigua, como denota por ejemplo el gran espesor de sus muros de piedra (90 cms.) su organización con escalera exterior y sus sistemas constructivos ("empavonado").

Sus condiciones de habitabilidad son muy deficientes, por la ínfima superficie de sus viviendas (una de ellas tiene sólo 16 m²), y por su carencia de adecuadas condiciones de iluminación exterior y de salubridad.

Se plantea la conservación, justificada por la realización de una serie de intervenciones en el entorno que mejorarán sensiblemente sus condiciones de habitabilidad (creación de un gran espacio libre central de manzana) y concesión de servidumbre de luz y vistas a ese espacio.

Se exigirá la unión de las viviendas actuales, para conseguir una vivienda de características adecuadas.

AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

FICHAS DE NORMATIVA

MANZANA

EDIFICIO

2208

21 y 22

N.º 2

2208 21
22

código del edificio

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | |
|--|--|--|--|--|

CALIFICACION Y NORMATIVA DE ACTUACION

CALIFICACION P4

EDIFICIO CON NORMATIVA DE PROTECCION

APLICACION DE LA CALIFICACION

EDIFICIOS CON VALOR EN LA CONFORMACION DEL AMBIENTE URBANO, SIN ESPECIAL INTERES ARQUITECTONICO O HISTORICO

TIPOS DE ACTUACIONES GENERALES AUTORIZADAS:

REHABILITACION; REESTRUCTURACION INTERIOR PARCIAL; REESTRUCTURACION INTERIOR MAYORITARIA O TOTAL

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

OTROS TIPOS DE ACTUACIONES GENERALES AUTORIZADAS:

TIPO DE ACTUACION PREFERENTE:

REHABILITACION

TIPOS DE ACTUACIONES GENERALES EXCLUIDAS:

AMPLIACION; DEMOLICION Y SUSTITUCION

ELEMENTOS DISCONFORMES FUERA DE ORDENACION:

CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS ACTUACIONES EN EL EDIFICIO

- a) La rehabilitación debe conllevar la redistribución interior, con el fin de crear una sola vivienda, con adecuadas condiciones de habitabilidad.
- b) Se mantendrá y rehabilitará la conformación exterior, rehabilitando, en especial, elementos de interés como la escalera y el cerramiento de entablillado.
- c) Podrán modificarse los huecos, en consonancia con la nueva distribución interior.
- d) Podrán abrirse huecos al espacio libre interior de manzana, constituyendo servidumbre de vistas y luces.
- e) La redistribución interior no afectará el muro de piedra existente, que se conservará, si bien se admite la realización de huecos de paso que no sobrepasen el 25% de su longitud.

2208 21
22

N·3

edificio

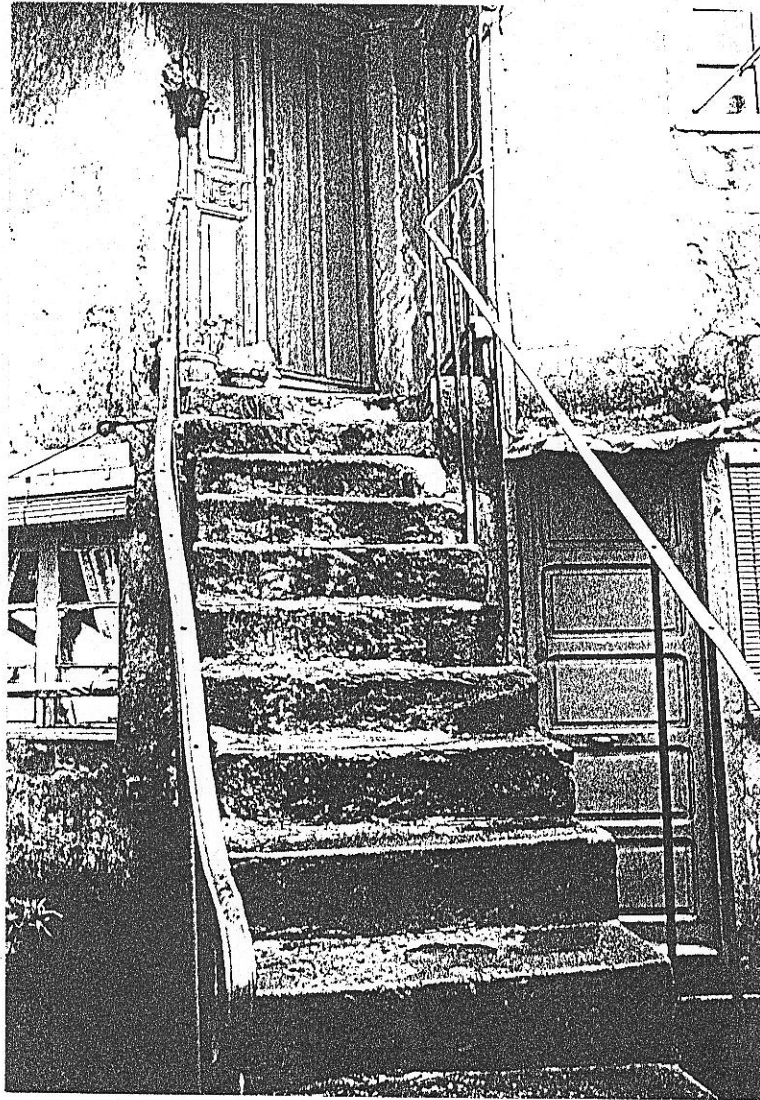
código del edificio

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|

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)

NOTA: La exigencia de obras de conservación de elementos exteriores debería complementarse con la exigencia de realización de obras en el interior, para la consecución de unas adecuadas condiciones de salubridad.

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