

25 de abril de 2005
Ref. 015 278 /2005
folios y planos 1 al 23

CARPETA
159

APROBACIÓN INICIAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

02 AGO. 2005

EL SECRETARIO
ADJUNTA 5ª DE P.O. URBANISMO



Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

APROBACIÓN DEFINITIVA
AYUNTAMIENTO PLENO

09 DIC. 2005

EL SECRETARIO,
P.O.

LA JEFA DE LA SEC. DE GESTION y PLANEAMIENTO



Fdo.: Angeles García Sierra

1.405

MARZO 2005

ESTUDIO DE DETALLE

De la manzana 16 del sector 2-1 del PERI de
Cimadevilla (Gijón)

Promovido por
INMOBILIARIA RIO VIÑO

DIEGO CABEZUDO FERNÁNDEZ / ARQUITECTO

1

ESTUDIO DE DETALLE

De la manzana 16 del sector 2-1 del PERI de Cimadevilla (Gijón)

ANTECEDENTES.

En el año 1999 redactamos un proyecto de reconstrucción para el edificio situado en el nº 10 de la calle de Recoletas, en Cimadevilla (Gijón) al derrumbarse durante su rehabilitación el primitivo. Realizado el preceptivo estudio arqueológico que señala el Plan Especial de Cimadevilla aparecieron en el solar restos del sector B de la muralla romana, pertenecientes a la puerta principal de entrada al espacio amurallado, con un pequeño recinto que podría ser el cuerpo de guardia intramuros. Ante ello, se paralizaron los trabajos planteándose por parte de la Consejería de Cultura la conveniencia de declarar, tanto el solar excavado como los colindantes que forman la manzana, como BIC (Bienes de Interés Cultural) y en base a ello, no permitir edificación alguna sobre la manzana con el fin de dejarla como Parque Arqueológico. Esta decisión introducía una nueva e inesperada alternativa al Plan Especial de Cimadevilla, puesto que propugnaba la destrucción de la fisonomía urbana del caserío medieval que dio origen a la ciudad para proteger y mostrar los restos arqueológicos romanos.

En nuestra opinión, parecía mas aconsejable mantener la estructura urbana que constituye la verdadera memoria histórica de la ciudad, a costa de que los restos de la muralla permaneciesen ocultos como hasta ahora. Sin embargo, pensamos que podría existir una opción que compatibilizase ambos criterios, que consistiría en construir el solar tal y como admite el PERI de Cimadevilla, dejando libre la planta baja para Parque arqueológico cubierto. Esta idea, mostrada con una serie de dibujos y croquis al Ayuntamiento, fue bien vista por la Corporación, quien asumiéndola, la trasladó a la Consejería de Cultura que finalmente se avino a cambiar la calificación inicial permitiendo la construcción en esta forma.

Con este planteamiento, Inmobiliaria Río Viñao adquiere los tres edificios afectados para promocionar el conjunto de forma unitaria y llega a un principio de acuerdo con el Ayuntamiento de Gijón, que consiste básicamente en edificar el conjunto con una altura uniforme de tres plantas (baja y dos) en la zona correspondiente a dos de los edificios y cuatro (baja mas tres) en la del tercero, según la normativa y fichas del PERI, dejando la planta baja porticada en parte para ser destinada a Parque arqueológico.

Para llevar a cabo este planteamiento, es necesario redactar un Estudio de Detalle que permita modificar las fichas de cada edificio, en este momento ya obsoletas al haber desaparecido los edificios y tratarse de un único inmueble, adaptándolo al objetivo que se pretende conseguir, sin alterar como es lógico ni las alturas ni la edificabilidad prevista en el Plan.

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.

Con el fin de fijar las alineaciones, señalar las alturas y redistribuir la volumetría asignada por el Plan Especial de Cimadevilla a la manzana 16 del Sector 2-1 de acuerdo con el principio de acuerdo establecido con el Ayuntamiento descrito en el apartado anterior, se redacta el presente Estudio Detalle como documento urbanístico mas adecuado a los fines que se pretenden y para que sirva de base al Convenio que desarrollará el acuerdo de intenciones.

Por otro lado, al haber desaparecido uno de los tres edificios que formaban la manzana y sobre todo, por la necesidad de construir la misma como un conjunto en vez de cómo tres inmuebles independientes para poder lograr los fines expresados de preservación del espacio arqueológico, aparecen unas peculiaridades diferentes, por lo que resulta aconsejable la sustitución de las fichas individuales de cada edificio por una nueva del conjunto, que será la obtenida mediante el presente Estudio de Detalle.

ESTADO INICIAL.

El Plan Especial de Reforma Interior (PERI), contempla, para la manzana nº 16 del sector 2-1, cuatro edificios señalados con los números 1, 2, 3 y 4. El nº 1 ya no existe hace años pues fue demolido para dejar sitio a la reconstrucción de la muralla realizada con posterioridad a la redacción del PERI sin que se hayan actualizado los planos del mismo. Los otros tres, son los que forman la manzana, como se señala en el plano nº 1, y serán objeto del presente Estudio de Detalle, aunque en realidad ya no existen tampoco en este momento, pues fueron demolidos de conformidad con el proyecto de derribo redactado en el mes de Abril de 2004, amparado por la Licencia Municipal correspondiente.

En todo caso, se parte del estado de la manzana con anterioridad al derribo y que era la siguiente: El edificio nº 2 estaba compuesto de planta baja y dos plantas; el nº 3, de planta baja y piso y el nº 4, de baja y tres, con un voladizo en forma de galería dando al callejón que lo separa de La Casona de Jovellanos y, a los efectos de volumetría y edificabilidad, de las fichas del PERI, que se incluyen en el Anexo nº 2.

De conformidad con ellas y de acuerdo con el cuadro comparativo que se acompaña, la edificabilidad correspondiente a este conjunto, es de 495,61 m².

NORMATIVA DEL PERI.

Las fichas urbanísticas del PERI indican, para cada uno de lo edificios y en cuanto a las condiciones de volumen y alturas las siguientes:

- Edificio nº 2. – Bajo y dos plantas
- Edificio nº 3. – Bajo y dos plantas
- Edificio nº 4. – Bajo y tres, con voladizo hacia el callejón

4

Las alturas y volumetrías correspondientes se reflejan en el plano nº 2, denominado Volumetría s/PERI.

La edificabilidad total resulta ser de 495.61 m2. según el cuadro que más adelante se expone.

ESTUDIO ARQUEOLÓGICO.

Tras haber ejecutado el derribo y mientras se discutían con el Ayuntamiento las posibles soluciones formales del edificio, se llevó a cabo, como es preceptivo, la excavación y estudio arqueológico del solar. A resultados del mismo, fue necesario rectificar algunos parámetros del edificio para no cimentar encima de los restos de la muralla y permitir en su día la mejor contemplación del yacimiento.

SOLUCIÓN PROPUESTA.

El solar resultante como suma de los tres iniciales antes del derribo, fue modificado en su perímetro en varios pasos: en el primero, antes de la excavación arqueológica, se rectificó el lindero sur estableciendo una línea recta en vez de la quebrada inicial, permutando la parte cedida con la adquirida y dejando la misma superficie total. En un segundo paso, una vez concluido el estudio arqueológico y a petición del Ayuntamiento, se desplazó el solar entero en dirección norte unos dos metros al objeto de dejar un mayor parque arqueológico cubierto y de interferir lo menos posible con los restos más importantes de la muralla. En esta operación se retocaron también las alineaciones Sur y Este, para adaptarlas a las de la Casona de Jovellanos y procurar una mejor imagen estética del conjunto. Todos estos pasos dieron lugar a la forma y dimensiones del solar resultante que conserva la ocupación y superficie inicial de 146,43 m2.

También se decidió cubrir el espacio de planta baja que queda entre nuestro solar y la torre de la muralla existente, con el fin de proteger el yacimiento y crear un ámbito de exposición cubierto y susceptible de ser cerrado para preservar los restos arqueológicos. Tanto este nuevo espacio cubierto como la zona porticada que necesariamente se debe de dejar en la planta baja de nuestro edificio, en todo el área que ocupan los restos de la muralla excavados, sería calificado como Equipamiento Público y por lo tanto no computaría edificabilidad.

Con estas premisas, la solución que se propone es la siguiente:

Se regularizan los límites del solar y se desplaza este hacia el norte para dejar libre el mayor espacio de exposición arqueológica posible, respetando la configuración urbana preexistente y manteniendo siempre la superficie inicial de 146.43 m2.

En planta baja (ver plano nº3) se deja porticada un área de 66,78 m2. (restando por lo tanto 79,65 m2 para portal y local comercial) dentro de la proyección del solar y se le añade un área, entre el solar y la torre de la muralla, de aprox. 38 m2. que con el área porticada anterior suma una superficie cercana a 105 m2. para Equipamiento, no computable.

Sobre la planta baja del edificio (dentro de los límites del solar) se proyectan dos plantas completas y una tercera (hasta completar el aprovechamiento total permitido por el PERI.) que no debe ocupar más del 60% de las plantas inferiores, siguiendo el criterio marcado en las fichas de los edificios primitivos.

Se podrán hacer vuelos, en forma de galería o de materiales ligeros, con un saliente máximo de 60 cm. sobre la alineación y con una longitud máxima total del 50 % del perímetro de la o las fachadas en cada planta.

En todo caso, la edificabilidad total no podrá superar la establecida en las fichas originales del Plan Especial de Cimadevilla, que es de 495,83 m2 según el cuadro que figura en el Anexo 1 "Cálculo del Aprovechamiento".

En el Anexo nº 3, se acompaña la nueva Ficha Urbanística del solar resultante.

Gijón, Marzo de 2005.

El arquitecto,



APROBACIÓN INICIAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

02 AGO. 2005

EL SECRETARIO,
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jesús Ferrero Rodríguez".

Fdo.: M^a Jesús Ferrero Rodríguez

APROBACIÓN INICIAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

02 AGO. 2005

EL SECRETARIO,
P.O.

APROBACIÓN DEFINITIVA
AYUNTAMIENTO PLENO

09 DIC. 2005

EL SECRETARIO,
P.O.

LA JEFA DE LA SEC. DE GESTIÓN y PLANEAM.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Angeles García Sierra".

Fdo.: Angeles García Sierra

ANEXO 1

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO

A continuación se presentan los cálculos justificativos de las edificabilidades existentes, las permitidas por el PERI y las que se obtienen con la propuesta, para comprobar que no existe aumento sobre la permitida por el Plan Especial vigente.

Edificabilidad según PERI

	Superficie	Alturas	Edificabilidad
Edificio nº 3	22.98	B+2	68.94
Edificio nº 4	41.96	B+3	167.84
Edificio nº 2	81.49	B+2	244.47
Voladizo edificio nº 4	7.18	2	14.36
TOTAL			495.61
Superficie solar (sin voladizo)	146.43		

Edificabilidad según Propuesta

Edificio	Superficie	Alturas	Edificabilidad
P. baja	79.65	B	79.65
P. piso (Plantas 1ª y 2ª)	161,47	2	322.94
P. tercera	92.82	1	92.82
TOTAL			495.41

Equipamiento Cultural	Superficie	Alturas	Edificabilidad
Espacio porticado bajo edificio	66,78	B	66,78
Espacio porticado anexo	38,16	B	38,16
TOTAL			104,94

APROBACIÓN INICIAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

02 AGO. 2005

ADJUNTA SECRETARÍA DE URBANISMO
P.O.

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

APROBACIÓN DEFINITIVA
AYUNTAMIENTO PLENO

09 DIC. 2005

EL SECRETARIO,
P.O.

LA JEFA DE LA SEC. DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO

Fdo.: Angeles García Sierra

[Handwritten mark]

ANEXO 2.

FICHAS URBANÍSTICAS DEL PERI DE CIMADEVILLA.

edificio

Recoletos 10

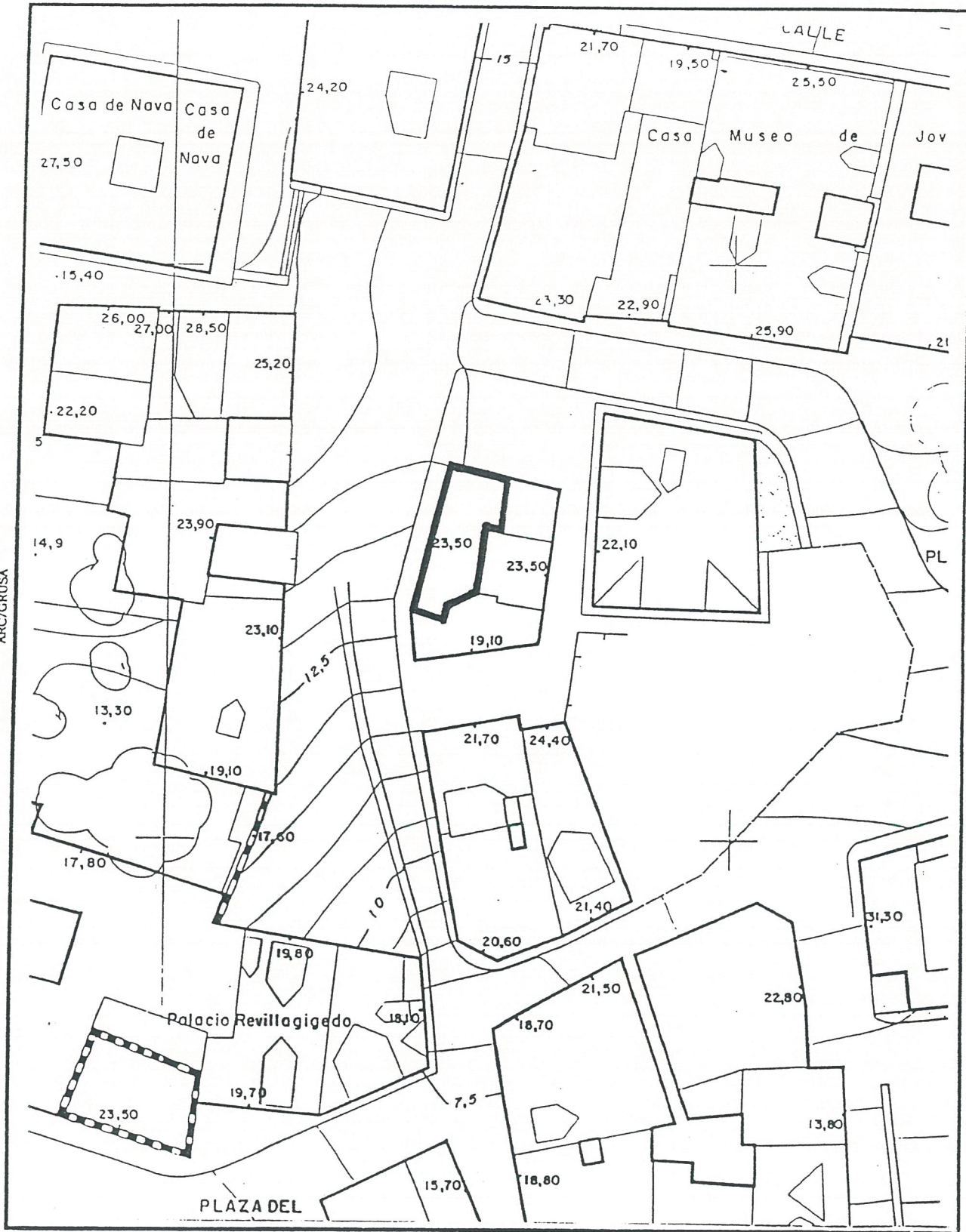
código del edificio

241103

I

LOCALIZACION

© Fichas de información y análisis de actuaciones de rehabilitación ARCOGRUSA



CARACTERISTICAS HISTORICAS, TIPOLOGICAS Y ARQUITECTONICAS

LOCALIZACION EN AREA HOMOGENEA

RECOLETOS

EPOCA DE CONSTRUCCION

EPOCA DE CONSTRUCCION	Año	Período	1875-1900
REFORMAS O AMPLIACIONES	Año	Período	Posteriormente se añade un ático
Notas			

TIPOLOGIA

Tipología básica: Residencial colectiva, popular
 En esquina de manzana, dos fachadas.

Variante

Modificaciones en la tipología originaria

USO

Uso originario: Residencial

Uso actual: Residencial

CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS

Rasgos estilísticos y formales: Derivación neoclásica. Barandillas de balcones con diseño modernista.

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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Tipología inadecuada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tipología	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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

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 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 type="checkbox"/>		
Plantas añadidas	<input checked="" 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 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 edificio presenta un moderado interés, siendo un correcto ejemplo del lenguaje de derivación neoclásica tan difundido en Gijón en la época, con algunos elementos ornamentales modernistas.

Su tipología es adecuada, al permitir alcanzar unas adecuadas condiciones de habitabilidad.

El ático añadido se integra coherentemente con el edificio originario.

Se justifica su protección.

N.2

cedigo del edificio 2111612

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

CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS ACTUACIONES EN EL EDIFICIO

CARACTERISTICAS ESTETICAS Y FORMALES:

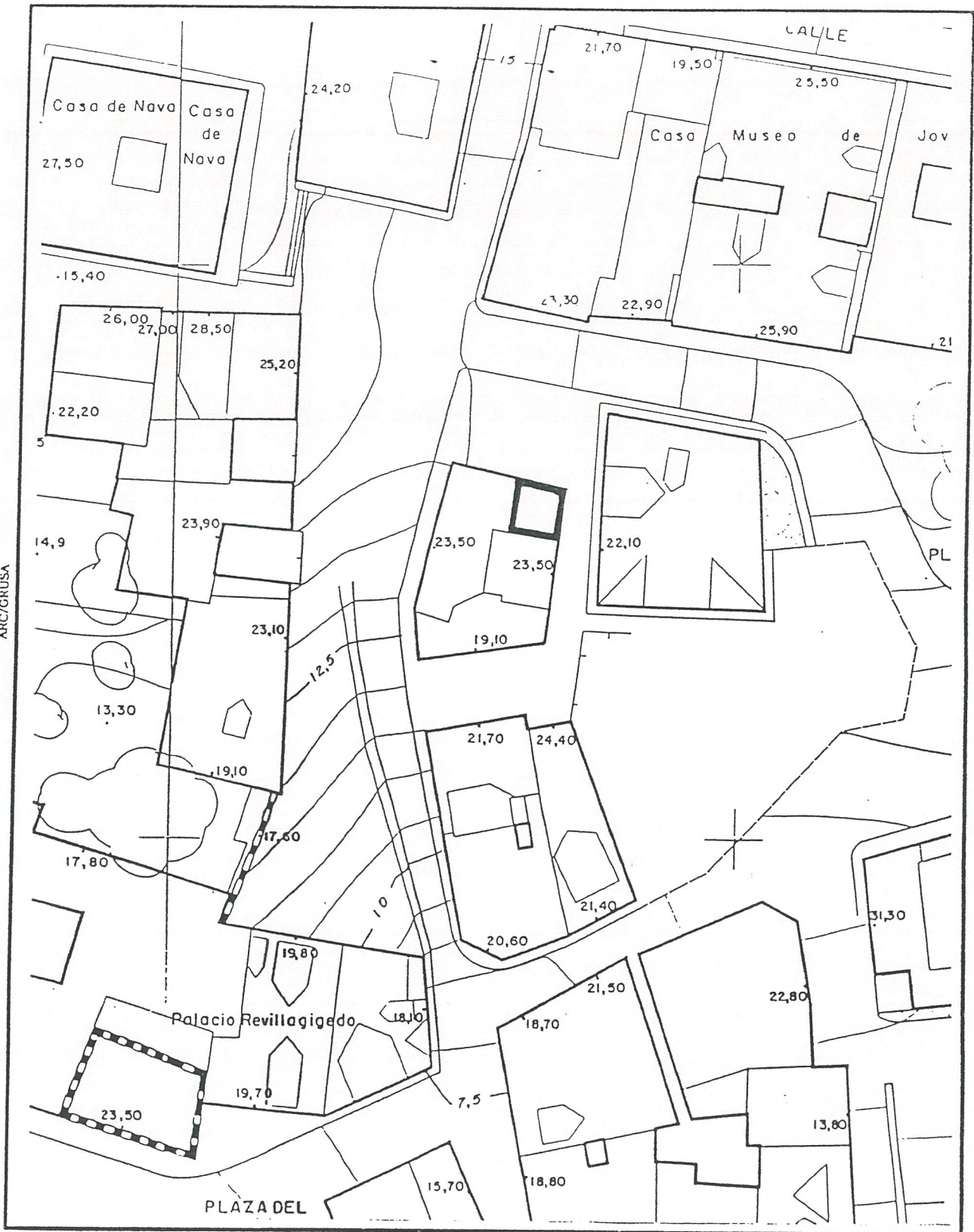
- a) instalación de cerrajería conforme al edificio en planta baja
- b) se dejarán vistos los elementos de piedra
- c) color de pintura preferente en rojo almagre

Una vez demolida la construcción fuera de ordenación colindante, deberá tratarse la medianería como fachada, con apertura de huecos conformes a las de las actuales fachadas.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE USO : RESIDENCIAL PREDOMINANTE

1

LOCALIZACION



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

CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES

NUMERO DE VIVIENDAS		NUMERO DE LOCALES	
En planta baja	-	En planta baja	1
En pisos	1	En pisos	-
En ático o buhardilla	-		
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS	1	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	1
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	5
Número de piezas interiores en comunicación con piezas exteriores	-
Número de piezas totalmente interiores	-
NUMERO TOTAL DE PIEZAS HABITABLES	5

(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	1	En actividad habitual	1
Ocupadas de forma no habitual	-	Utilizados de modo no habitual	-
Vacías	-	Cerrados	-
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS	1	NUMERO TOTAL DE LOCALES	1

DIRECCION	USO		OCUP.		SUPERFICIE	viviendas: número de residentes	viviendas: nombre del titular locales: denominación y actividad
	vivienda	local	ocup.	desocup.			
BATO		X	X				TOP - LESS
1º	X		X			1	

Instituto de Rehabilitación
ARC/GRUSA

N.2

código del edificio

□ □ □ □ □

CALIFICACION Y NORMATIVA DE ACTUACION

CALIFICACION: FE

EDIFICIO, FUERA DE ORDENACION, A DEMOLER Y SUSTITUIR CON INCREMENTO DE ALTURA.

APLICACION DE LA CALIFICACION:

Edificios especialmente disconformes por la inadecuación de su tipología y/o por su altura reducida respecto a la edificación del entorno, a sustituir por edificios de altura conforme y características arquitectónicas adecuadas.

SISTEMA DE ACTUACION:

Proyecto de edificación, promovido por la propiedad.

PLAZO PREVISTO:

En defecto de iniciativa de la propiedad podrá aplicarse el sistema de expropiación previsto en el Art. 66 de la Ley del Suelo.

OBRAS AUTORIZADAS:

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 ornato.

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

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION

CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMETRICAS

- Alineación exterior: la determinada en Plano de Normativa de Características de la Edificación

- Alineación interior: la determinada en Plano de Normativa de Características de la Edificación

- Fondo edificable máximo:

- Superficie ocupable en sótano:

Totalidad

- Patios: Localización aproximada en Plano. Dimensiones mínimas:

No necesarias

- Otras:

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

- Número de plantas sobre rasante, incluyendo la baja

TRES

- Ocupación bajo cubierta inclinada. Autorizada No autorizada

- Uso específico bajo cubierta: espacios habitables unidos a vivienda planta inferior o trasteros

- Altura libre de piso en planta baja: Igual colindante Plaza Remedios

- Altura libre de piso en plantas superiores: " " " "

- Altura de cornisa: " " " "

- Cubierta..Inclinación:

30º

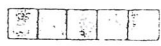
Autorización de galerías voladas sobre alineación interior No Sí metros:

Autorización de miradores en fachada No Sí

CONDICIONES ESTETICAS Y FORMALES ESPECIFICAS

CONDICIONES ESPECIFICAS DE USO: RESIDENCIAL EXCLUSIVA





1

LOCALIZACION

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



CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES

NUMERO DE VIVIENDAS	-	NUMERO DE LOCALES	-
En planta baja	-	En planta baja	-
En pisos	2	En pisos	-
En ático o buhardilla	-		
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS	2	NUMERO TOTAL DE LOCALES	-

Condiciones de habitabilidad

SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS		SERVICIOS HIGIENICOS	
En planta baja	m2 _____	Sólo inodoro	1
En Pisos	m2 _____	Inodoro y lavabo (o ducha)	-
En ático o buhardilla	m2 _____	Cuarto de baño completo	1
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	1
Número de piezas interiores en comunicación con piezas exteriores	-
Número de piezas totalmente interiores	1
NUMERO TOTAL DE PIEZAS HABITABLES	2

(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	2	En actividad habitual	-
Ocupadas de forma no habitual	-	Utilizados de modo no habitual	-
Vacías	-	Cerrados	-
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS	2	NUMERO TOTAL DE LOCALES	-

DIRECCION	USO		OCUP.		SUPERFICIE	viviendas: número de residentes	viviendas: nombre del titular locales: denominación y actividad
	vivienda	local	ocup.	desocup.			
1º	X		X			2	
2º	X		X			4	

16

N.2

código del edificio



CALIFICACION Y NORMATIVA DE ACTUACION

CALIFICACION C3

EDIFICIO SIN VALOR ARQUITECTONICO Q HISTORICO, CON ALTURA CONFORME AL ENTORNO
SITUADO EN AREAS DE MORFOLOGIA HISTORICA

APLICACION DE LA CALIFICACION

EDIFICIOS EN DEFICIENTE ESTADO DE CONSERVACION Y VOLUMETRIA U ORGANIZACION INTERIOR INADECUADA

TIPOS DE ACTUACIONES GENERALES AUTORIZADAS:

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

Se autorizan actuaciones de REESTRUCTURACION O SUSTITUCION en los supuestos previstos en el Plan Especial y de acuerdo con la normativa específica del edificio.

TIPOS DE ACTUACION PREFERENTE:

TIPOS DE ACTUACIONES EXCLUIDAS: REHABILITACION

ELEMENTOS DISCONFORMES FUERA DE ORDENACION:

CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS ACTUACIONES EN EL EDIFICIO

Se tratará como fachada la actual medianera, una vez demolida la construcción colindante declarada Fuera de Ordenación.

Se admite su unión con el edificio de Plaza de los Remedios 1, en el caso de que se promueva paralelamente la sustitución de éste último.



ANEXO 3

NUEVA FICHA DEL SOLAR RESULTANTE.

SECTOR: 2-1
MANZANA: 16
EDIFICIO: 1 (único)

SUPERFICIE DEL SOLAR: 146.43 m2.

CONDICIONES GENERALES: Las recogidas por la normativa del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio de Cimadevilla (PERI).

EDIFICABILIDAD PERMITIDA: La resultante de los parámetros urbanísticos señalados a continuación, con un máximo de 495.61 m2.

Nº DE PLANTAS: Bajo y tres. (IV)

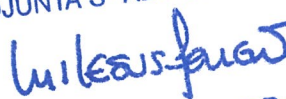
USOS PERMITIDOS: Residencial predominante y todos los permitidos por el PERI

VOLADIZOS: Podrán disponerse voladizos acristalados o en materiales ligeros, con un vuelo máximo de 60 cm., sin sobrepasar el 50 % de la longitud total del perímetro de fachadas.

APROBACIÓN INICIAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

02 AGO. 2005

EL SECRETARIO,
ADJUNTA 2º ABOGADO URBANISMO



Fdo.: M^a Jesús Ferrero Rodríguez

APROBACIÓN DEFINITIVA
AYUNTAMIENTO PLENO

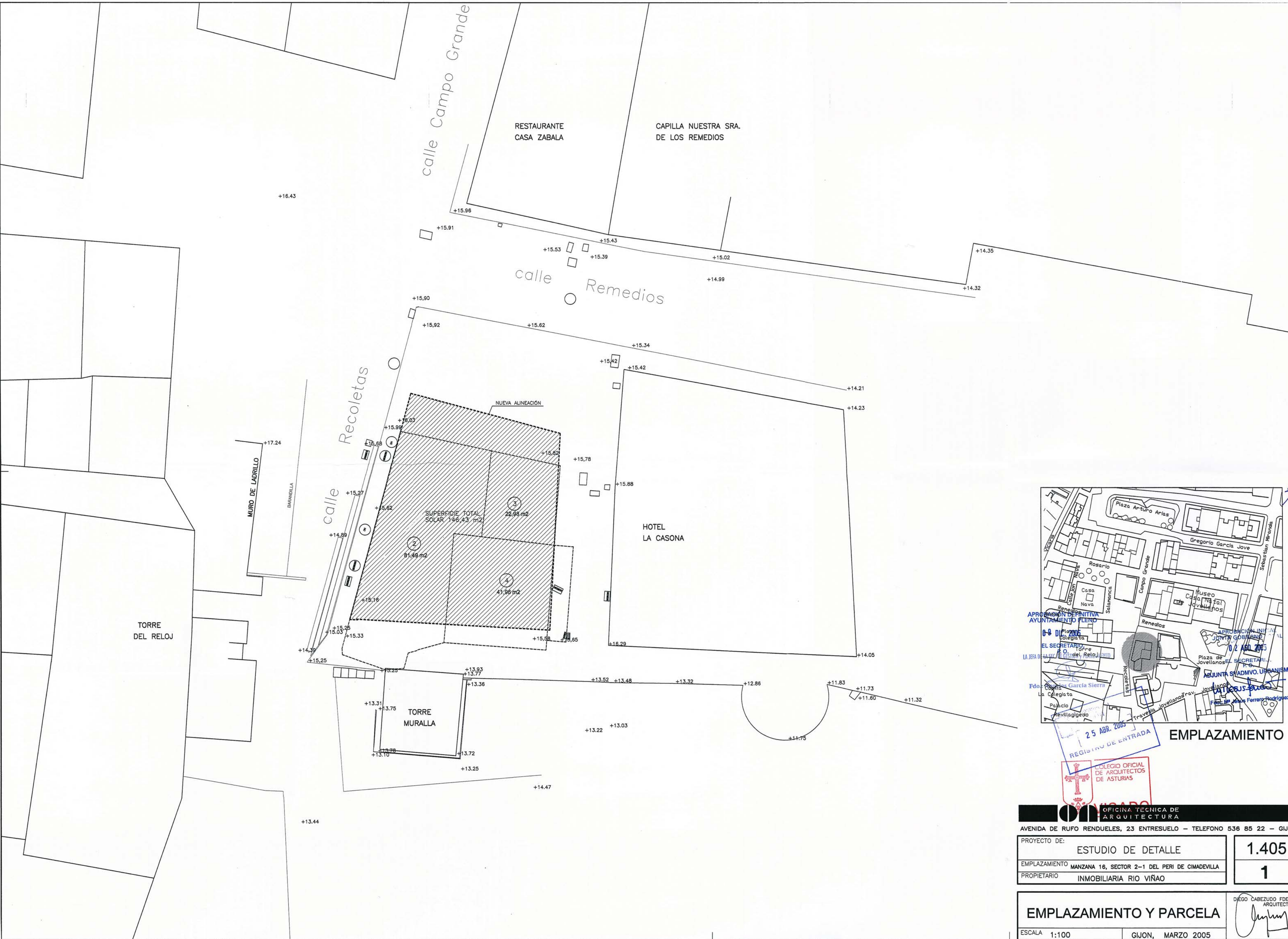
09 DIC. 2005

EL SECRETARIO,
P. O.

LA JEFA DE LA SEC. DE GESTION y PLANEAMIENTO



Fdo.: Angeles García Sierra



EMPLAZAMIENTO

25 ABR. 2005
REGISTRO DE ENTRADA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ASTURIAS

OFICINA TECNICA DE ARQUITECTURA

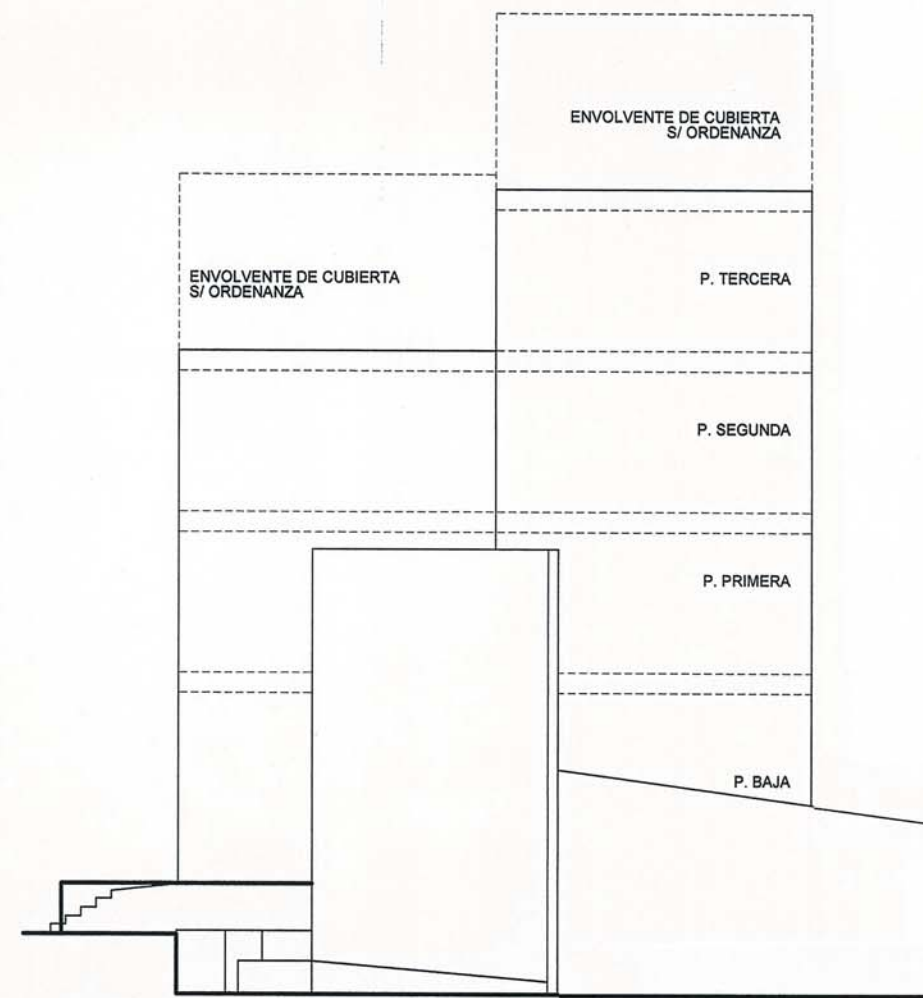
AVENIDA DE RUFO RENDUELES, 23 ENTRESUELO - TELEFONO 536 85 22 - GIJON

PROYECTO DE:	ESTUDIO DE DETALLE	1.405
EMPLAZAMIENTO	MANZANA 16, SECTOR 2-1 DEL PERI DE CIMADEVILLA	
PROPIETARIO	INMOBILIARIA RIO VIÑO	1

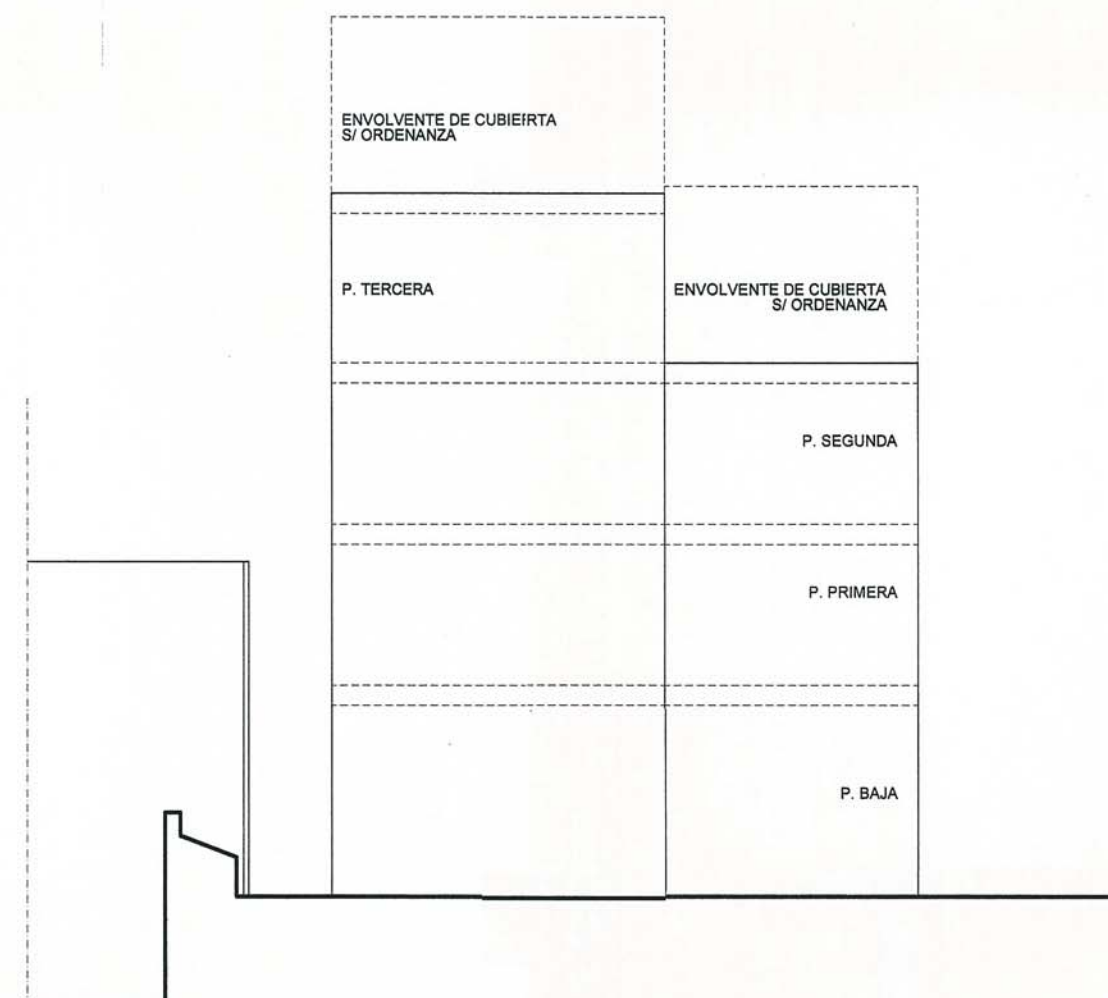
EMPLAZAMIENTO Y PARCELA

ESCALA 1:100 | GIJON, MARZO 2005

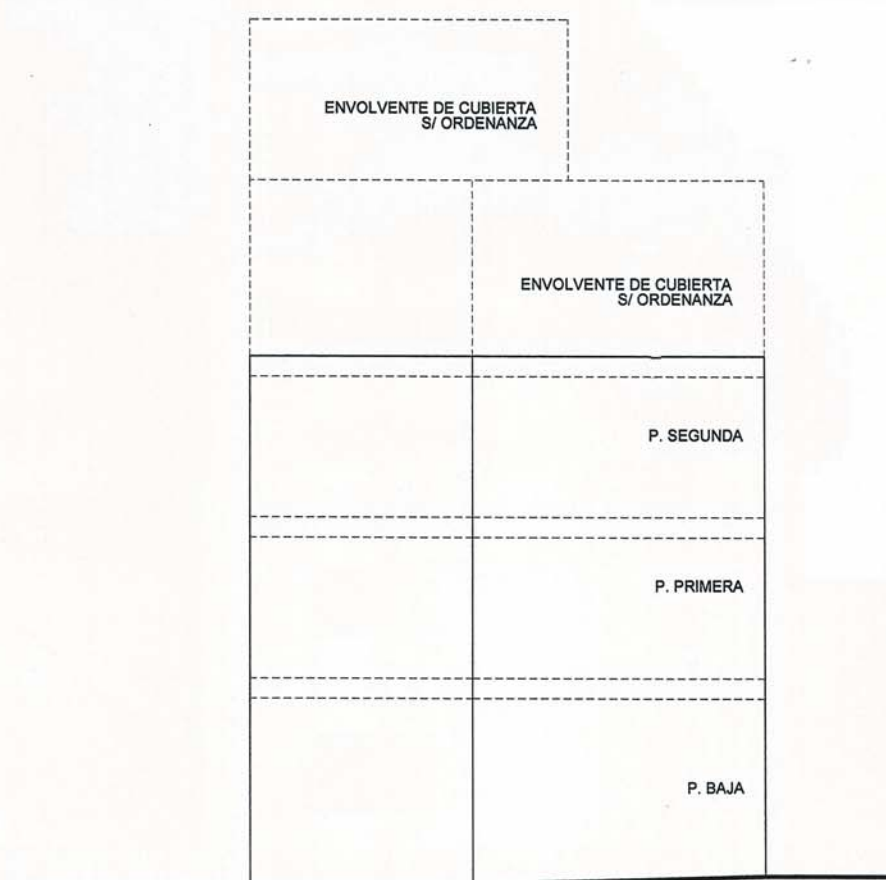
DIEGO CABEZUDO FDEZ. ARQUITECTO



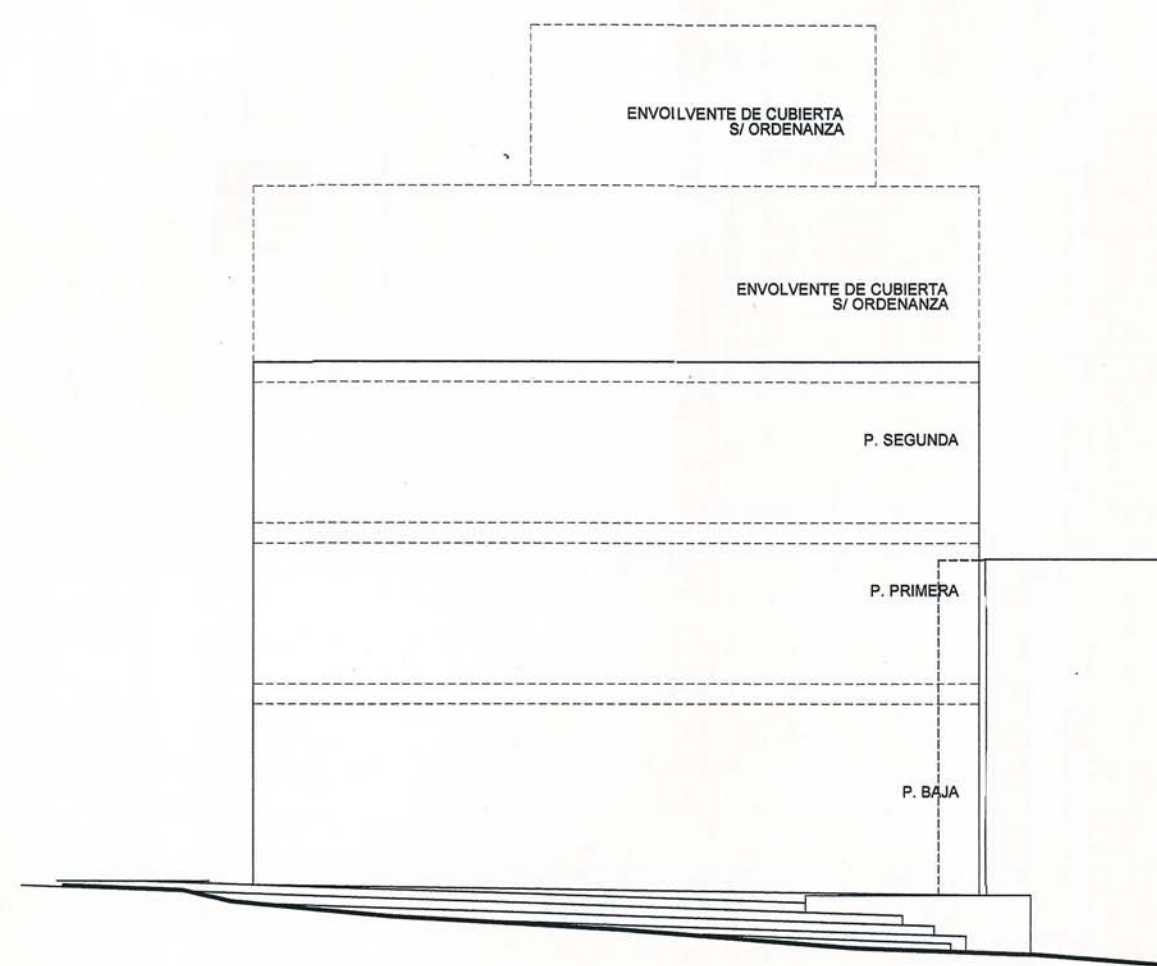
ALZADO A TORRE (ALZ. SUR)



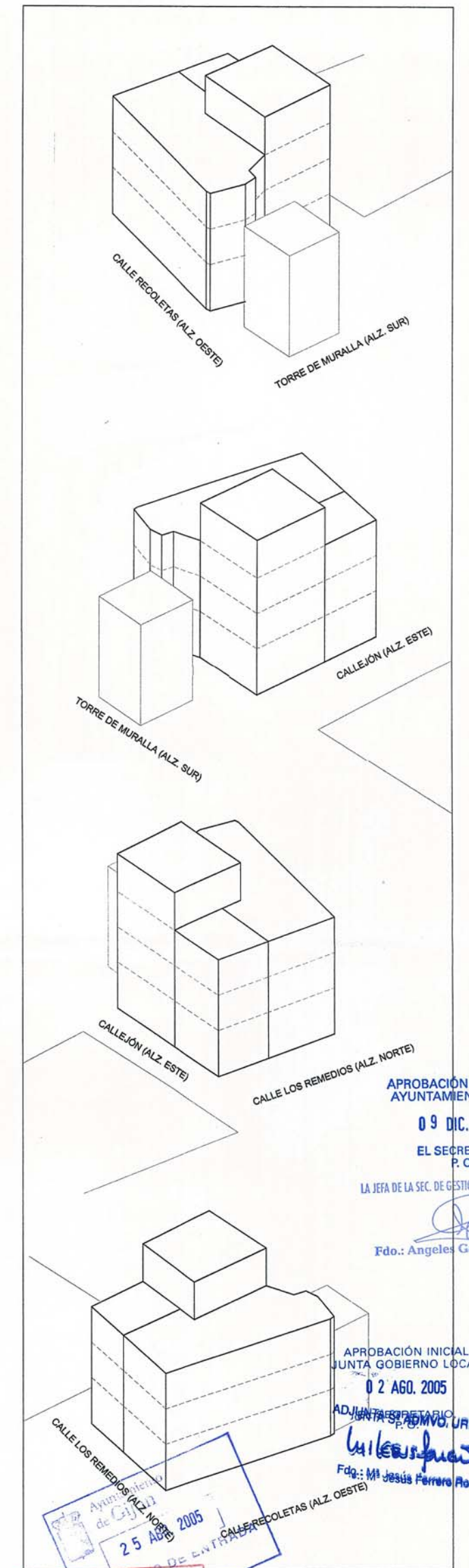
ALZADO A CALLEJÓN (ALZ. ESTE)



ALZADO A PLAZA LOS REMEDIOS (ALZ. NORTE)



ALZADO A CALLE RECOLETAS (ALZ. OESTE)



APROBACIÓN DEFINITIVA
AYUNTAMIENTO PLENO

09 DIC. 2005

EL SECRETARIO,
P. O.

LA JEFA DE LA SEC. DE GESTIÓN Y P...

Fdo.: Angeles García

APROBACIÓN INICIAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

02 AGO. 2005

ADJUNTA ADMINISTRATIVA DE URBANISMO

Fdo.: M. Jesús Ferrero Rodríguez

25 AGO. 2005

ESQUEMA DE VOLUMETRÍA

OFICINA TÉCNICA DE ARQUITECTURA

AVENIDA DE RUFO RENDUELES, 23 ENTRESUELO - TELEFONO 536 85 22 - GIJÓN

PROYECTO DE:	ESTUDIO DE DETALLE	1.405
EMPLAZAMIENTO	MANZANA 18, SECTOR 2-1 DEL PERI DE CIMDEVILLA	2
PROPIETARIO	IMOBILIARIA RIO VIÑAO	

VOLUMETRÍA SEGÚN P.E.R.I.

ESCALA 1:100 | GIJÓN, MARZO DE 2005

PIERO CABEZUDO FDEZ.
ARQUITECTO

[Signature]

MURO DE LADRILLO

BARANDILLA

LOCAL
45,49 m²

PORTAL Y ZONAS COMUNES
34,16 m²

PREEEXISTENCIAS DE MURALLA ROMANA
ESPACIO PORTICADO BAJO EDIFICIO
66,78 m²

PREEEXISTENCIAS DE MURALLA ROMANA
ESPACIO PORTICADO ANEXO
38,16 m²

TORRE
MURALLA

PLANTA BAJA

PLANTA BAJA	SUPERFICIE
PORTAL, Z. COMUNES	34,16 m ²
LOCAL	45,49 m ²
ESPACIO PORTICADO BAJO EDIFICIO	66,78 m ²
SUP. TOTAL PLANTA	146,43 m ²
ESPACIO PORTICADO ANEXO	38,16 m ²
SUP. TOTAL	184,59 m ²

EQUIPAMIENTO CULTURAL	SUPERFICIE
ESPACIO PORTICADO BAJO EDIFICIO	66,78 m ²
ESPACIO PORTICADO ANEXO	38,16 m ²
SUP. TOTAL	104,94 m ²

HOTEL
LA CASONA

APROBACIÓN DEFINITIVA
AYUNTAMIENTO PLENO

09 DIC. 2005

EL SECRETARIO,
P. O.

LA JEFA DE LA SEC. DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO

Fdo.: Angeles Garcia Sierra

APROBACIÓN INICIAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

02 AGO. 2005

EL SECRETARIO,
ADJUNTA 3ª ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez



OFICINA TÉCNICA DE ARQUITECTURA

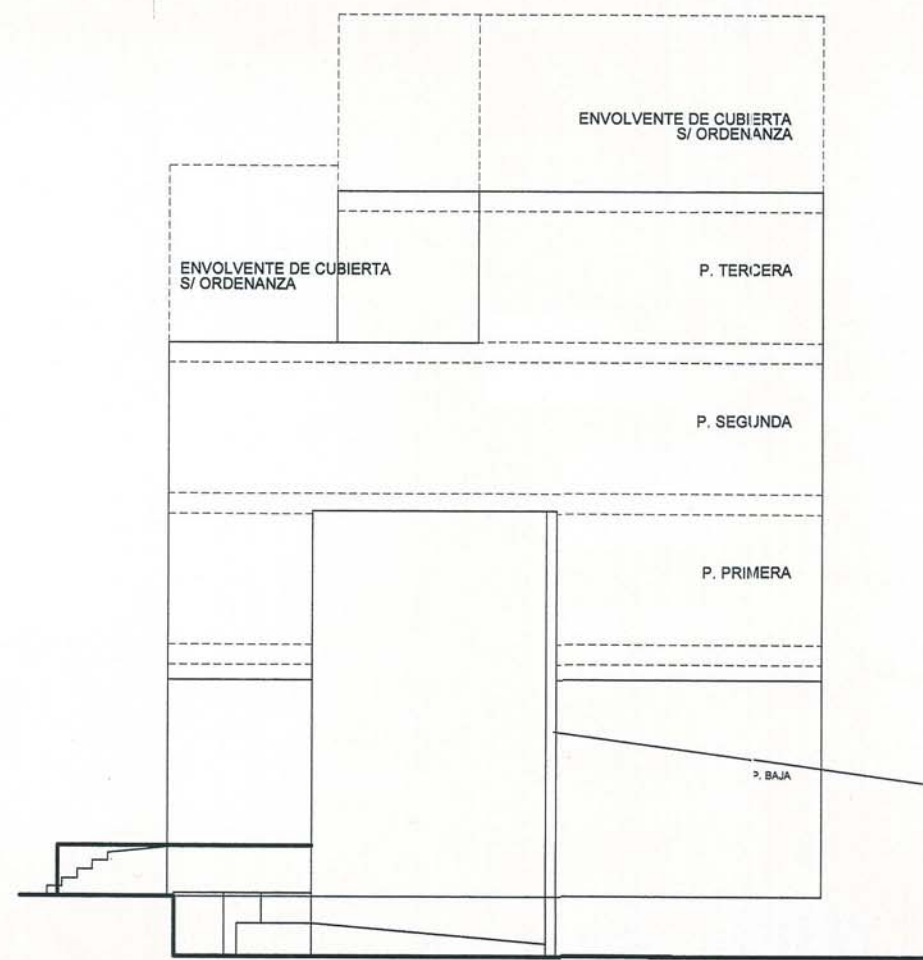
AVENIDA DE RUFO RENDUELES, 23 ENTRESUELO - TELEFONO 536 85 22 - GIJÓN

PROYECTO DE:	ESTUDIO DE DETALLE	1.405
EMPLAZAMIENTO	MANZANA 16, SECTOR 2-1 DEL PERI DE CIMADEVILLA	3
PROPIETARIO	INMOBILIARIA RIO VIÑAÑO	

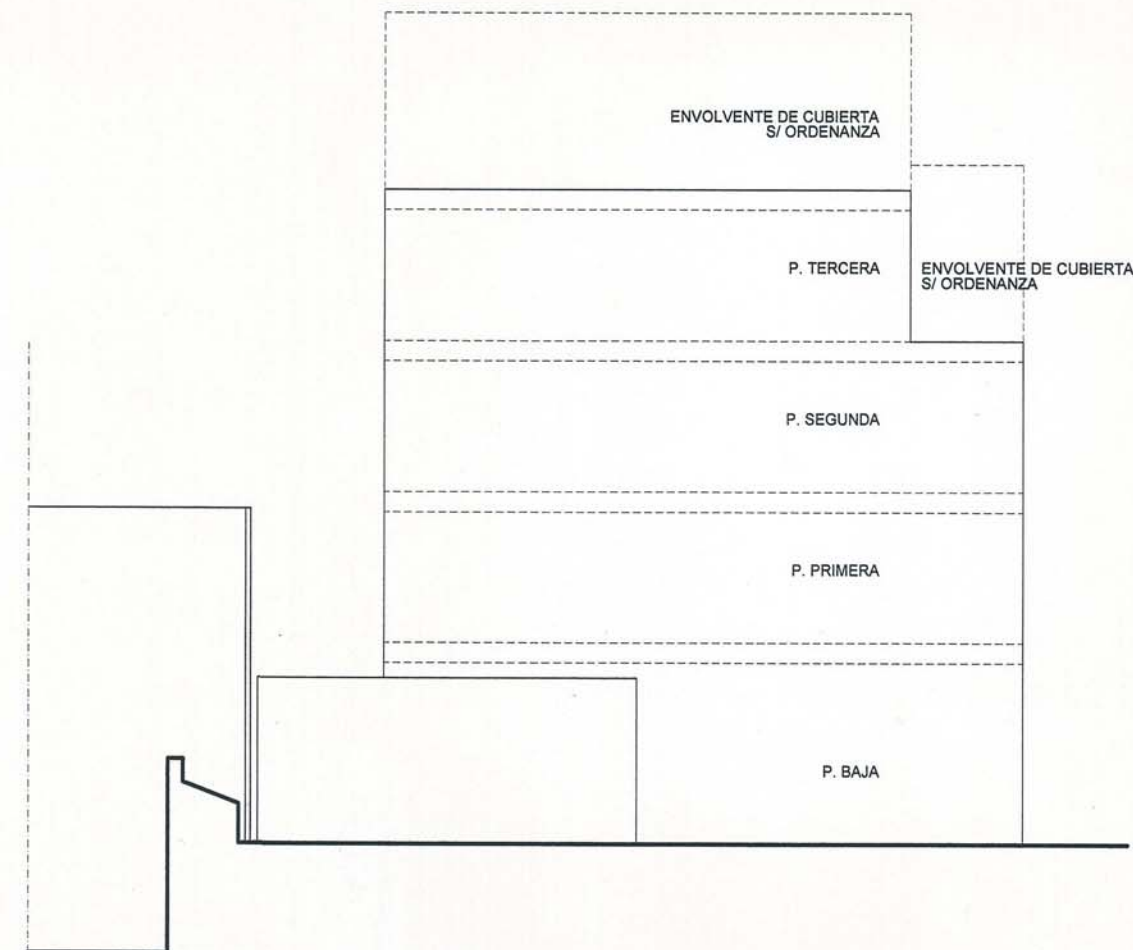
PROPUESTA ORGANIZACIÓN DE PLANTA BAJA

ESCALA 1:50 GIJÓN, MARZO 2005

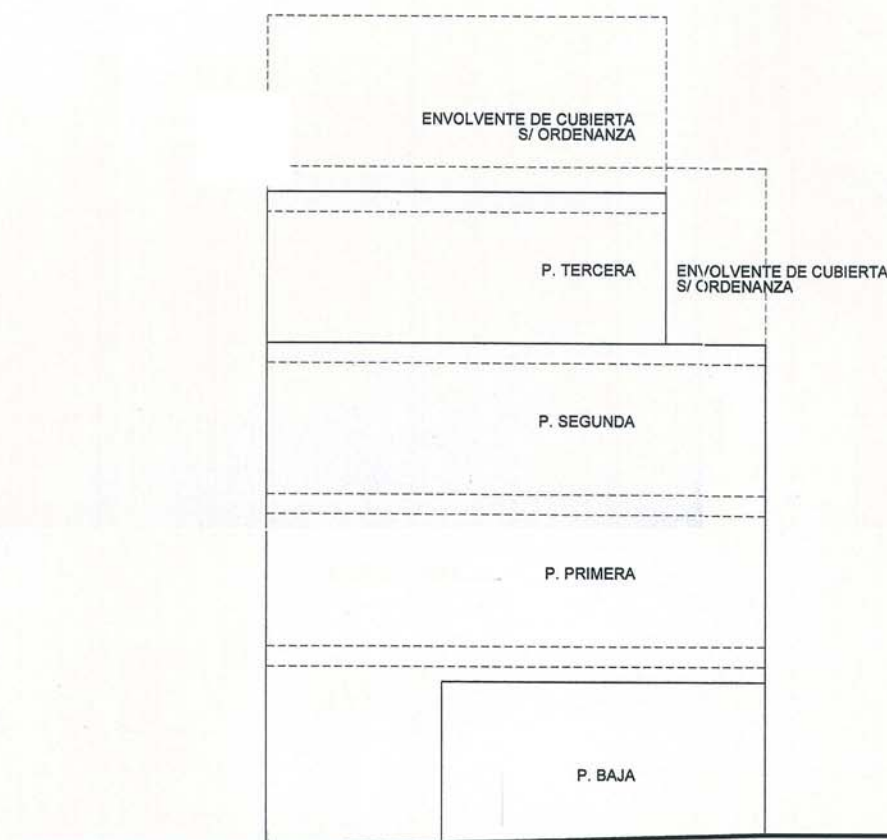
DIEGO CABEZUDO FDEZ. ARQUITECTO



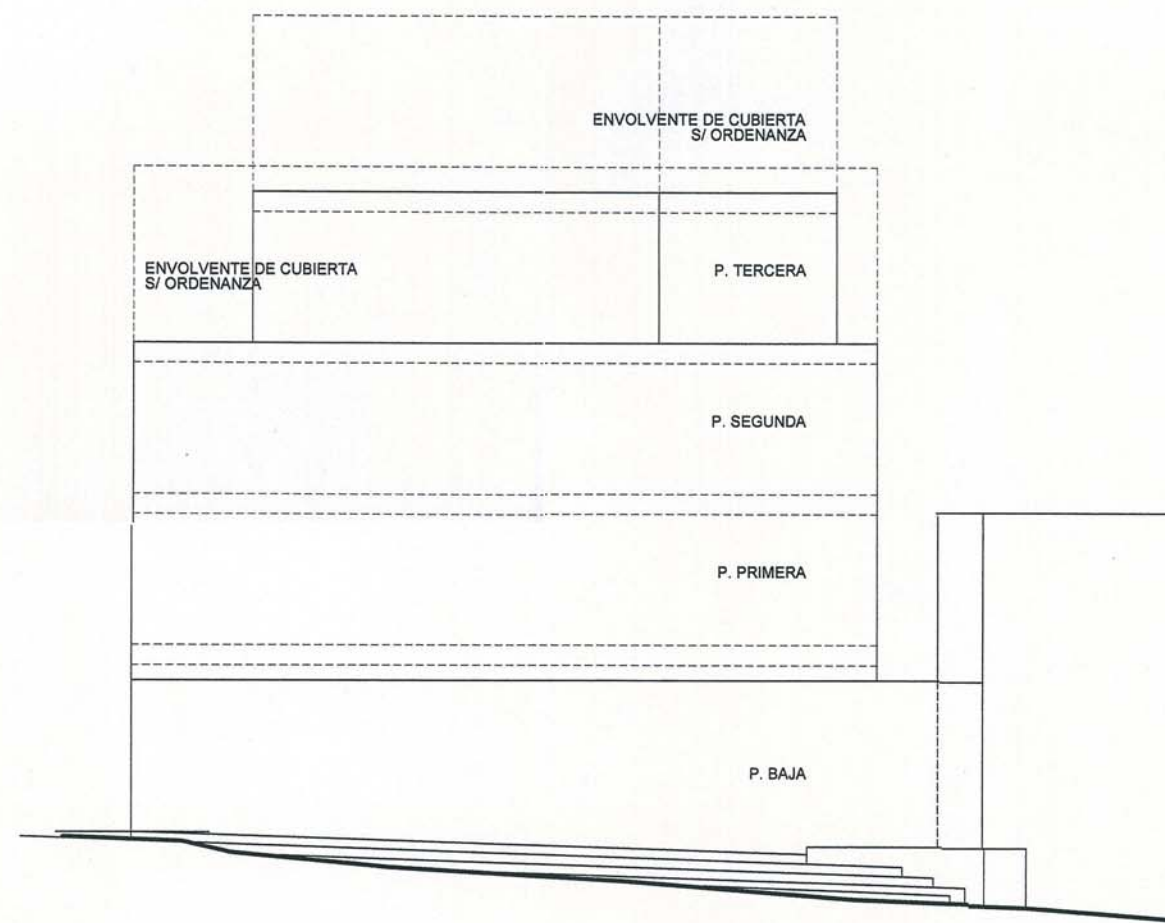
ALZADO A TORRE (ALZ. SUR)



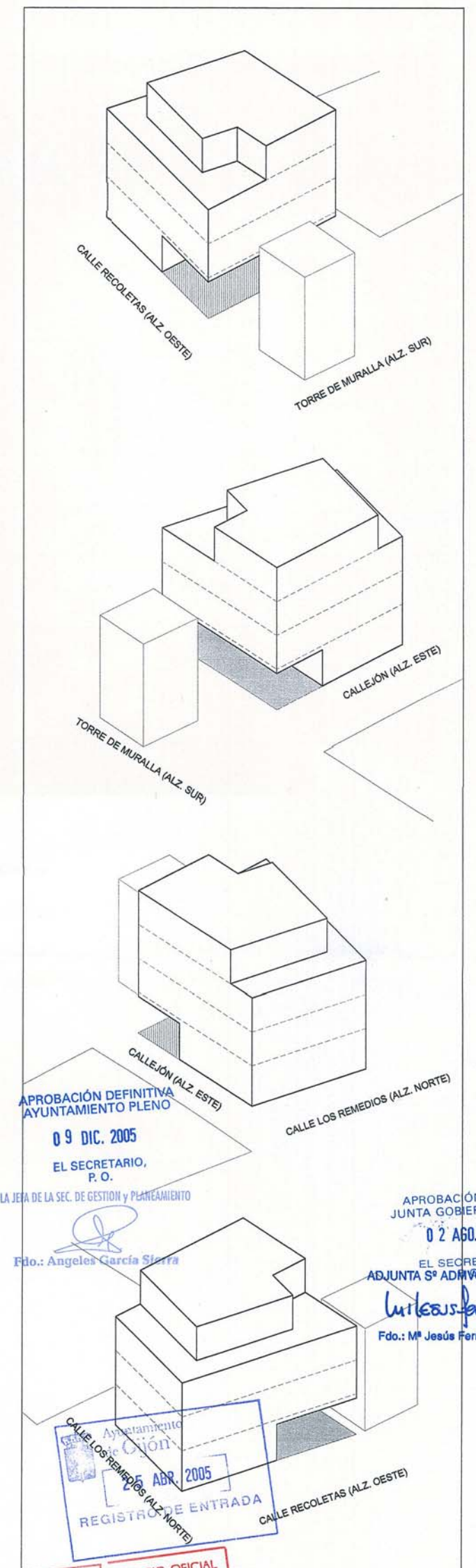
ALZADO A CALLEJÓN (ALZ. ESTE)



ALZADO A PLAZA LOS REMEDIOS (ALZ. NORTE)



ALZADO A CALLE RECOLETAS (ALZ. OESTE)



APROBACIÓN DEFINITIVA
AYUNTAMIENTO PLENO

09 DIC. 2005

EL SECRETARIO,
P. O.

LA JEFE DE LA SEC. DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO

Fdo.: Angeles García Sierra

APROBACIÓN INICIAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

02 AGO. 2005

EL SECRETARIO,
ADJUNTA 5ª ADRVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

REGISTRO DE ENTRADA

ABR. 2005

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN

CALLE LOS REMEDIOS (ALZ. NORTE)

CALLE RECOLETAS (ALZ. OESTE)

ESQUEMA DE VOLUMETRIA

VISADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ASTURIAS

OFICINA TECNICA DE ARQUITECTURA

AVENIDA DE RUFO RENUUELES, 23 ENTRESUELO - TELEFONO 536 85 22 - GIJÓN

PROYECTO DE:

ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO MANZANA 16, SECTOR 2-1 DEL PERI DE CIMDEVILLA

PROPIETARIO IMOBILIARIA RIO VIÑAO

1.405

4

VOLUMETRIA PROPUESTA

ESCALA 1:100

GIJÓN, MARZO DE 2005

DIEGO CABEZUDO FDEZ. ARQUITECTO

Fdo.: *[Signature]*