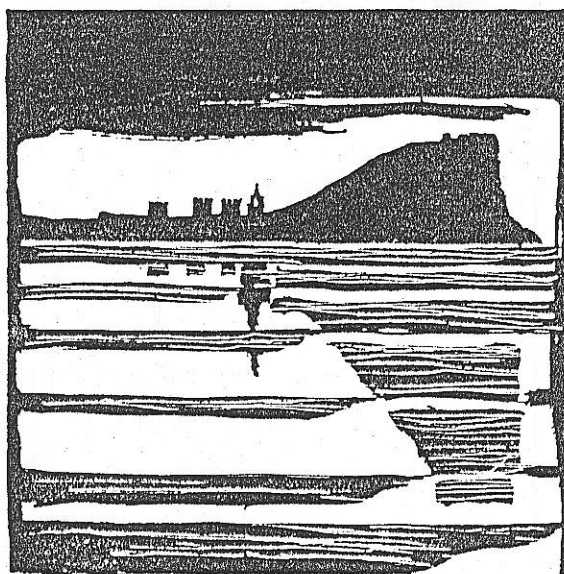


AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial  
de Protección y Reforma Interior  
del barrio de Cimadevilla

**MEMORIA**

**ZONA DE ORDENACION PARTICULARIZADA**

**3**

---

ZONA DE REESTRUCTURACION URBANA DE ORDENACION PARTICULARIZADA 3:  
CONJUNTO DE EDIFICIOS DE VIVIENDA EN EL ENTORNO DE LA PLAZA DE LA SOLEDAD

---

MEMORIA PARTICULARIZADA

Cap. 1. AMBITO DE LA ZONA, EDIFICACIONES EXISTENTES, USOS Y PROPIEDAD

Cap. 2. ANALISIS DE LAS CONDICIONES DE LA ZONA

Cap. 3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ACTUACION

Cap. 4. CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

4.1. Estructura urbana

4.2. Trama de espacios libres

4.3. Aparcamientos subterráneos con acceso desde c/ Castro Romano

---

Cap. 1. AMBITO DE LA ZONA, EDIFICACIONES EXISTENTES, USOS Y PROPIEDAD.

---

La zona incluye varios terrenos parcialmente ocupados por edificaciones ruinosas y abandonadas, con algunas naves en estado de extremo deterioro, en las que se han instalado actividades artesanales de pequeña escala, en condiciones sumamente insatisfactorias.

El conjunto de los terrenos es de propiedad privada, encontrándose divididos entre varios propietarios.

Se delimitan en el Plano general de las Zonas de Ordenación Particularizada y en el Plano OZ3-1

---

## Cap. 2. ANALISIS DE LAS CONDICIONES DE LA ZONA.

---

El abandono y desocupación de esta zona determina unos efectos especialmente negativos, por ensamblarse con el área de la Plaza y calle de la Soledad, una de las zonas del barrio con mayor interés urbanístico y ambiental, y, al mismo tiempo, con un grado de degradación más elevado.

En efecto, en esta área se sitúa una de las construcciones históricas de carácter popular de mayor interés de la villa - el antiguo Ayuntamiento, - y se abre la perspectiva irregular de la Plaza de la Soledad, así como la estrecha calle del mismo nombre, que finaliza en la Capilla de la Soledad, de profundo significado en la vida tradicional de Cimadevilla.

Por otro lado, esta zona constituye un área de rígida escisión entre el barrio histórico y las zonas de nueva edificación de Castro Romano y Honesto Balatón, impidiendo la necesaria articulación urbana del tejido del barrio.

Por estos motivos, se plantea la transformación general de la zona, con una nueva ordenación de edificios destinados mayoritariamente a vivienda.

Esta actuación se define con un doble orden de criterios, urbanísticos y socio-económicos, tratando de configurar un conjunto urbano que integre y ensamble el tejido histórico y las áreas recientes, suprimiendo el actual carácter degradado y marginal de la zona, y que impulse paralelamente la revitalización del barrio, mediante la integración de nuevos residentes.

---

### Cap. 3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ACTUACION.

---

La ordenación de la Zona responde a la confluencia de varios criterios:

- a) reestructuración de la zona mediante edificaciones destinadas mayoritariamente a vivienda, con el fin de incentivar la revitalización del barrio mediante la incorporación de nuevos residentes, lo que su pondrá asimismo significativos efectos sobre las actividades comerciales y equipamientos.
- b) integración del trazado urbano y de la volumetría de los edificios - en la morfología histórica del barrio, interpretando sus pautas específicas de formación del tejido edificado.
- c) configuración de la edificación con criterios de coherencia con el - entorno histórico, aunque evitando soluciones rígidamente miméticas tanto en la organización tipológica como en la composición arquitectónica y organización formal.
- d) configuración de una área de adecuada calidad ambiental, creando una trama de amplios espacios libres públicos, con efectos difusos en la recuperación del entorno.
- e) garantizar el acceso y aparcamiento de automóviles, creando un aparcamiento subterráneo al servicio de los residentes de la Zona y, en general, de los vecinos del entorno.
- f) complementariamente, mejora de la escena urbana ocultando parcialmente las edificaciones de Honesto Batalón y Castro Romano, volumétricamente y formalmente disconformes con el entorno histórico.

---

## Cap. 4. CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

---

### 4.1. Estructura urbana

La ordenación se caracteriza por la disposición de dos "franjas" de edificación, separadas por una secuencia de espacios libres.

#### Ordenación de las edificaciones

La "franja" más extensa consiste en una serie de bloques de --- tres crujías, con 3 y 4 plantas, que cierran la Zona hacia Castro Romano, creando una perspectiva que conforma en cierto modo el "límite" o "borde" exterior del barrio histórico, estableciendo una - separación visual respecto a los bloques de Castro Romano, extremadamente disconformes y cuya adecuación resulta imposible de plan--tear.

Sin embargo, esta separación no pretende constituir una "barre--ra" infranqueable con la zona de Castro Romano, lo que sería incorrecto en términos urbanísticos, sino que establece un elemento de enlace, a través de un amplio paso porticado en planta baja por de bajo de uno de los nuevos edificios que se abre en una "balconada" hacia la calle Castro Romano, con escaleras de acceso a esta - calle.

En la ordenación recomendada, este extenso sóportal se prolonga verticalmente en el patio interior del edificio, con un lucernario, creando así un ambiente atractivo para la estancia o el juego de - niños a resguardo de las inclemencias climáticas.

La otra "franja", con una serie de edificios de 4 plantas, se adosa a las medianeras del edificio de la calle Honesto Batallón, disconforme por su excesiva altura (6 plantas) y su organización volumétrica y compositiva. Esta solución reduce acentuadamente el negativo impacto visual de esta edificación y de la elevada y rígida silueta de los edificios de Alto de Atocha, ya que se crea un nuevo juego de perspectivas en la visión "normal" del peatón, que hace aparecer los nuevos edificios adosados en un "primer plano", conforme volumétrica y formalmente con el entorno del barrio, difuminando en un "segundo plano" los elevados remates de los edificios existentes.

#### 4.2. Trama de Espacios Libres

El trazado de las alineaciones y espacios libres se integra en la morfología del entorno, creando una plaza que se articula en ángulo recto con la Plaza de la Soledad.

Esta disposición valora el jardín posterior del valioso edificio neoclásico de Artillería nº 6, y realza el también interesantísimo edificio de Soledad (conocido hoy como "Mesón del Chino"), que actúa como "charnela" de enlace entre la plaza actual y la nueva plaza.

La nueva plaza se diseña con una forma trapezoidal, disminuyendo su anchura progresivamente hasta prolongarse en una calle que desemboca en Honesto Batallón.

A la derecha, ascendiendo hacia esta calle, la plaza se ensancha en una plazuela, delimitada por la fachada posterior del edificio histórico de la Plaza de la Soledad y las nuevas edificaciones adosadas a las medianeras de Honesto Batallón, naves interiores de la manzana. Este pequeño recinto aumenta la complejidad de la trama de espacios libres y edificados, con una solución de diseño que aparece frecuentemente en la morfología histórica del barrio (con espacios libres enlazados en "cuñas" y "martillos") y que contribuye además a valorar el edificio histórico de la Plaza de la Soledad.

#### 4.3. Aparcamientos subterráneos con acceso desde c/ Castro Romano

La topografía actual de la zona facilita la creación de un aparcamiento subterráneo de grandes dimensiones, sin distorsionar la estructura viaria del tejido histórico.

En efecto, las actuales cotas de la Plaza de la Soledad y de la calle Castro Romano están separadas por unos 4 m. de altura.

Por ello, resulta fácil la creación de un aparcamiento subterráneo ocupando la superficie de la Zona, con acceso de automóviles -- desde la c/ Castro Romano - cuya anchura consiente perfectamente este incremento de tráfico -. El aparcamiento poseería un enlace directo con los nuevos edificios con viviendas o con los soportales, a través de núcleos de escaleras y ascensores.

Se establece como determinación obligatoria la necesidad de construir este aparcamiento subterráneo con la reserva mínima de plazas exigidas por el Plan General, y sin límite máximo, ya que resultaría deseable la disposición del mayor número posible de plazas, carra a la estrategia de recuperación del barrio.