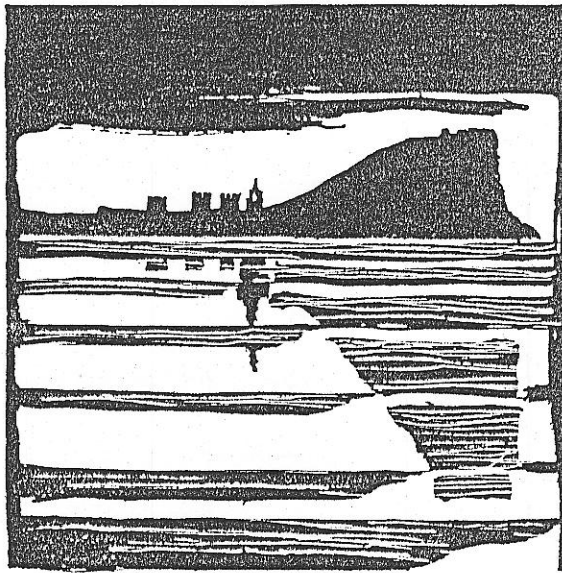


AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

MEMORIA

ZONA DE ORDENACION PARTICULARIZADA

4

ZONA DE REESTRUCTURACION URBANA DE ORDENACION PARTICULARIZADA 4:
ANTIGUAS INSTALACIONES "OJEDA".

MEMORIA PARTICULARIZADA

Capítulo 1. AMBITO DE LA ZONA, EDIFICACIONES Y USOS.

Capítulo 2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ACTUACION.

Capítulo 3. CARACTERICAS DE LA ACTUACION.

Capítulo 1. AMBITO DE LA ZONA, EDIFICACIONES Y USOS.

La Zona comprende el ámbito delimitado en el Plano OZ4-1, que integra la edificación destinada originariamente a Frigorífico Ojeda - ("Friojeda"), en la c/ Artillería nº 28, así como las naves de almacenamiento situadas en la c/ Subida al Cerro s/n.

Las edificaciones se encuentran abandonadas, con usos residuales de almacenamiento.

El edificio de la antigua "Friojeda" se encuentra en un estado de deterioro acentuado, y las naves de la c/ Subida al Cerro se encuentran en estado de ruina.

Los edificios carecen de cualquier valor arquitectónico o histórico.

Capítulo 2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ACTUACION.

Ante el estado de abandono y extremo deterioro de los edificios - se hace necesaria una propuesta de intervención que plantee su reestructuración general con una perspectiva de rehabilitación del entorno.

En efecto, ambos edificios poseen una localización privilegiada - desde el punto de vista ambiental y paisajístico, pero sus características actuales determinan un impacto fuertemente negativo.

La propuesta incluye dos operaciones paralelas:

- a) demoler la nave de almacenamiento situada en la c/ Subida al Cerro, con el fin de crear un espacio libre público.
- b) derribar la edificación de la antigua "Frijeda", para construir un nuevo edificio, destinado principalmente a vivienda.

Estas actuaciones responden a varias órdenes de criterios complementarios:

- 1) mejorar la calidad de la escena urbana, construyendo un nuevo edificio arquitectónicamente coherente con las condiciones del entorno histórico y capaz de valorar la imagen de esta zona del barrio, hoy marcada por las incongruentes y agresivas edificaciones del área de Castro Romano.

Por ello, se exigirá una elevada calidad de diseño y una cuidadosa definición de elementos formales y de acabados, utilizando - el Estudio de Detalle como primer nivel de predeterminación de estos aspectos arquitectónicos.

- 2) mejorar asimismo los valores ambientales y paisajísticos, cuando en un espacio libre público en el borde los acantilados. Este espacio constituirá una atractiva área de estancia, por la riqueza de sus vistas y su posición, enlazando la zona de paseo del rompeolas del puerto deportivo, y el conjunto de la "Casa de las Piezas" y el acceso al Parque de Santa Catalina.

Por otra parte, mejorará la calidad residencial del nuevo edificio resultante de la demolición de "Friojeda".

- 3) incentivar la revitalización del barrio de Cimadevilla, incorporando nuevos residentes.
- 4) en fin, mejorar los servicios urbanos del barrio, al posibilitar usos complementarios comerciales, de oficinas, etc, y exigir la realización de aparcamientos.

Capítulo 3. CARACTERISTICAS DE LA ACTUACION.

El nuevo edificio mantiene las alineaciones del actual, definiéndose asimismo con una altura similar.

Teniendo en cuenta la acentuada pendiente de la c/ de Subida al Cerro, se establecen tres plantas de altura en esa zona y cuatro en el frente a la c/ Artillería, si bien se admite una considerable altura en planta baja, con introducción de entreplantas.

Las condiciones formales son flexibles, dentro de los criterios generales del Plan Especial, relegándose su predefinición al Estudio de Detalle.

Las dimensiones de la parcela hacen posible la creación de un amplio espacio libre privado interior.

El espacio libre público se concibe como una "plataforma" hasta el borde de los acantilados, potenciando su caracterización como "mirador", y dotada de elementos de mobiliario urbano.

Cap. 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Una vez aprobado el Estudio de Detalle, las actuaciones se ejecutarán mediante Proyecto de Edificación, que deberá tramitarse - simultáneamente al correspondiente Proyecto de Demolición de las edificaciones existentes.

El Proyecto de Edificación comprenderá las obras de urbanización, jardinería y acondicionamiento del espacio libre a ceder para su uso público.