

M E M O R I A

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

I N D I C E   G E N E R A L

1.- MAMORIA JUSTIFICATIVA

1.- PLANOS

## INDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.- Antecedentes urbanísticos
- 2.- Origen y estado actual
- 3.- Finalidad del estudio de detalle
  - 3.1.- Reajuste de alineaciones y rasantes
  - 3.2.- Ordenación de volúmenes
  - 3.3.- Condiciones fijadas entre colindantes
  - 3.4.- Tratamiento de espacios libres
- 4.- Estudio comparativo de la solución propuesta y justificación de los determinantes previstos en el Plan Especial
- 5.- Conclusiones y sistema de gestión

1.- ANTECEDENTES URBANISTICOS

## 1.- Antecedentes Urbanísticos

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Cimadevilla, actualmente en tramitación, delimita la zona que denomina " Zona de reestructuración urbana de ordenación particularizada 4: Antiguas Instalaciones " Ojeda " .

Los límites de dicha zona se establecen en los planos OZ2-1 y plano de Normativa General de las Zonas de Ordenación Particularizada.

La zona comprende dos areas discontinuas que se delimitan en los planos indicados.

Por un lado se incluye el inmueble nº 28 de la C/ Artillería y por otro el terreno y edificación situada en la C/ Subida al Cerro s/n, quedan prefijados

en el cap. 2 de la memoria particularizada para dicha -  
zona es decir, respetándose todo lo allí señalado en -  
cuanto a:

- 1.- Condiciones de uso
- 2.- Condiciones de la edificación
- 3.- Condiciones de la ocupación de la parcela por la edificación.
- 4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios
- 5.- Condiciones estéticas y formales
- 6.- Condiciones del espacio libre público

Se adjunta a continuación dichas condiciones para su posterior análisis, y estudio comparativo con la solución propuesta.

1.- Condiciones de uso

1.- La edificación se califica con el uso de Residencial Predominante.

2.- Los usos autorizados compatibles con la vivienda son los siguientes:

- a) Uso Comercial en sus grados M1, M2 o M3.
- b) Uso Industrial, en sus grados I0 y I1. En caso de actividades comprendidas en el grado I1, sólo podrán instalarse en planta baja, ocupando menos de 400 m<sup>2</sup> de superficie.
- c) Uso de Oficinas, en sus grados O1, O2 y O3
- d) Uso recreativo en sus grados J1 y J2.
- e) Garaje-aparcamiento, en sus grados G2, G3, G4 y G5, disponiéndose sólo en sótano o semisótano, salvo talleres de reparaciones que podrán situarse en planta baja con una superficie útil inferior a 300 m<sup>2</sup>.
- f) Dotacional, en todas sus clases.

3.- Se reservarán en planta/s bajo rasantes ( sótano o semisótano ) como mínimo las plazas de aparcamiento exigidas por el Plan Especial para los diferentes usos.

En particular, se reserva como mínimo una plaza por vivienda y por cada local dedicado a usos no comerciales.

No se establece superficie máxima destinada a garaje/aparcamiento en plantas bajo rasante ( sótano ó semisótano ).

La totalidad de los terrenos y edificación situados en la C/ de Subida al Cerro se califican como espacio libre público, para su cesión gratuita al Ayuntamiento.

## 2.- Condiciones de la Edificación

### 1.- CONDICIONES DE POSICION DE LOS EDIFICIOS

1.1.- Alineación exterior: la definida en - el Plano de Normativa de Características de la Edificación, coincidente con las alineaciones actuales a C/ Artillería y C/ de Subida al Cerro.

1.2.- Alineación interior: la definida en - el Plano de Normativa de Características de la Edificación.

1.3.- Fondo edificable máximo: el definido por las alineaciones interiores, marcadas por una recta paralela a la alineación exterior a la C/ Artillería y distante de ella 14 metros ( catorce ), y por una recta paralela a la alineación exterior a la C/ Subida al Cerro y distante de ella 7 metros ( siete ).

3.- Condiciones de ocupación de la parcela por la -  
edificación

1.- Superficie edificable sobre rasante: la superficie edificable máxima sobre rasante será de --- 2.800 m<sup>2</sup> construidos ( dos mil ochocientos metros cuadrados ).

2.- Superficie ocupable bajo rasante: podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la superficie de la parcela del n<sup>o</sup> 28 de la C/ Artilleria, con destino a:

- a) garaje aparcamiento, con las reservas mínimas obligatorias.
- b) almacenes y servicios complementarios de usos en planta baja.
- c) Instalaciones generales y servicios de - los edificios.

3.- Procedimiento para el cómputo de la su-  
perficie edificable sobre rasante.

Se computarán íntegramente en la superficie máxima indicada de 2.800 m<sup>2</sup> construídos sobre rasante los espacios construídos correspondientes a plantas baja, primera, segunda, tercera, cuarta y quinta, con independencia de la cota de planta baja respecto a rasante de acera.

No se computarán en esta superficie los espacios que pudieran ocuparse bajo cubierta inclinada, tanto si se destinan a trasteros, instalaciones, etc, como si se usan como piezas habitables unidas a la vivienda de última planta, en las condiciones establecidas en el Plan Especial.

Tampoco se computarán en esa superficie máxima edificable los espacios de entreplanta en planta baja, siempre que no excedan de 250 m<sup>2</sup> en el conjunto del edificio. A partir de esa cifra, la superficie de los mismos computará a efectos de determinar la superficie máxima edificable.

No se computarán en dicha superficie edificable máxima cuerpos sobre cubierta, de carácter funcio -  
nal u ornamental, como torreones o similares.

#### 4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

##### 1.- Altura en número de plantas

- a) Cuatro plantas (4) en el cuerpo de 7 m. de fondo edificable con fachada a la C/ de Subida al Cerro.
- b) Cinco plantas (5) en el cuerpo de 14 m. de fondo.

##### 2.- Altura en unidades métricas

En planta baja la altura libre mínima será de 3,60 m. La altura máxima se establecerá en el Estudio de Detalle, con el siguiente requisito: en cada una de las dos fachadas a calles el forjado de piso de planta primera se desarrollará en plano horizontal, admitiéndose un plano intermedio en chaflán. Se admite asimismo la disposición del forjado de piso de planta primera en un sólo plano continuo horizontal, situado a una cota de + 3 m. medida sobre nivel de acera en la medianera con el edificio colindante en la C/ de Subida al Ce-

rro, no aplicándose en ese caso el requisito de altura libre mínima de 3,60 m.

Cuando la altura libre entre cota de piso de planta baja y cara inferior de forjado de planta primera sea igual o superior a 5,25 m. podrá disponerse entre planta, con las condiciones que se establecen para las mismas.

### 3.- Entreplantas

Se autoriza entreplanta en planta baja con las siguientes condiciones:

- a) La altura libre total de planta baja será como mínimo 5,25 m.
- b) La superficie construída de entreplanta - no podrá exceder del 50 % de la superficie de planta baja.
- c) Cumplimiento de los restantes requisitos

exigidos por el Plan General de Ordenación Urbana y Ordenanzas Municipales Generales.

4.- Altura libre de piso en plantas superiores

Será de 2,60 m. ( dos metros sesenta centímetros ).

5.- Altura de cornisa

Se definirá de acuerdo con uno de los siguientes criterios:

- a) Con una línea horizontal continua en ambas fachadas, a la C/ de Subida al Cerro, y a la C/ Artillería.
- b) Con dos líneas horizontales a diferente cota, a cada una de las fachadas. En este caso se definirá un cuerpo de enlace

en el chaflán.

#### 6.- Patios

Tendrán las dimensiones exigidas en el Plan General de Ordenación Urbana, con una superficie mínima de 16 m<sup>2</sup>.

Deberá disponerse obligatoriamente un patio colindante con el edificio de la C/ Artillería n<sup>o</sup> 26.

Los patios se cubrirán al nivel del forjado de piso de planta primera.

#### 7.- Cubierta

Será inclinada, a dos aguas, con una pendiente del 30 %.

El forjado de cubierta se definirá a partir -  
de la línea de cornisa ( cara superior del forjado de  
techo de la última planta ), con la pendiente citada.

En caso de disposición de un cuerpo en torreón  
en chaflán, se definirá su forma y de su cubierta en el  
estudio de detalle.

#### 8.- Miradores

Se autorizan miradores volados en fachadas,  
con las dimensiones y ordenación establecidas en el --  
Plan Especial.

## 5.- Condiciones estéticas y formales

Se aplicarán las condiciones estéticas y formales generales del Plan Especial, con las siguientes especificaciones:

- a) Se dispondrá una línea de remate continua horizontal, admitiéndose su interrupción en el chaflán, mediante cuerpo en torreón ó similar. Esta línea horizontal podrá definirse mediante la cornisa ó mediante remate de peto.
- b) Se efectuará una composición unitaria de fachada, definiendo de forma vinculante la organización de planta baja.
- c) La composición de fachada se basará en huecos de balcones sin voladizo, no admitiéndose los huecos de ventanas.

Se autoriza los miradores achaflanados, con un máximo de cuatro miradores en la fachada a la C/ Artillería y dos en la fa

chada a la C/ de Subida al Cerro.

d) Se autoriza la disposición de un cuerpo - independiente en chaflán, admitiéndose su definición con mirador volado, y su remate mediante torreón o elemento arquitectónico u ornamental singular.

e) La cubierta se efectuará con teja cerámica curva o romana, prohibiéndose explícitamente otros materiales.

En caso de disposición de buhardillas, se ajustará a las condiciones establecidas - en el Plan Especial.

f) En caso de no rematar el edificio con pe-  
to, se efectuará alero, con un vuelo míni-  
mo de 40 cms. realizado en hormigón o pie-  
dra con molduración en disminución, con  
un remate de anchura máxima de 8 cms., o  
realizado con elementos metálicos.

Se prohíbe efectuar el alero mediante vue-  
lo del forjado de techo de última planta  
o de cubierta

## 6.- Condiciones del espacio libre público

El Estudio de Detalle definirá la forma, organización y acabados del espacio libre público, que se refleja en el Plano RZ4-1, de acuerdo con los siguientes requisitos:

- a) La pavimentación podrá efectuarse en losa de piedra caliza tradicional en los pavimentos urbanos antiguos gijoneses, o en pavimento continuo de cuarzo-corindón con franjas u otros dibujos ornamentales en piedra caliza u otras losas de piedra, en soluciones acordes con las utilizadas en los espacios libres del Parque del Cerro de Santa Catalina.
- b) Se admiten elementos contruidos ligeros, como pérgolas o estructuras cubiertas con materiales transparentes o translúcidos para su uso como área de estancia.
- c) El mobiliario urbano será en cualquier ca

so, acorde con el utilizado en el citado  
Parque.

2.- ORIGEN Y ESTADO ACTUAL

## 1.- Origen y estado actual

La zona objeto de este Estudio, se configuraba en un principio como una serie de propiedades que se agrupan con objeto de construir las Instalaciones de -- Frigoríficos Ojeda. Con la construcción del edificio y en consecuencia con la correspondiente obtención de -- Licencia, se entienden agrupados los diversos solares, que a partir de entonces se configuran como un único solar, donde se ubica la edificación y que hoy, se delimita como unidad de actuación a efectos de desarrollarlo en el presente Estudio de Detalle.

Dichas propiedades se recojen según las siguientes referencias registrales: --

Friojeda y solar C/ Artillería:

Formdo por adición de las siguientes propiedades:

- 1.- Inscrita en el tomo 380 de Gijón
- 2.- Folio 116 finca número 26.397, inscripción 4ª  
- 83,85 m<sup>2</sup> -
- 3.- Tomo 553, libro 377, folio 117 finca 96, 155,275 m<sup>2</sup>
- 4.- Tomo 553 libro 377 folio 206 finca 98, 170,105 m<sup>2</sup>
- 5.- Tomo 346 libro 225 folio 110 finca 4088, 171,68 m<sup>2</sup>
- 6.- Tomo 68 libro 45, folio 55 finca 1611, 85,65 m<sup>2</sup>
- 7.- Tomo 63, libro 41, folio 17 finca 72, 96,645 m<sup>2</sup>
- 8.- Tomo 440, libro 282, folio 132, finca 6164, 41,37 m<sup>2</sup>
- 9.- Tomo 440, libro 292, folio 135, finca 6165, 45,84 m<sup>2</sup>

CASA LLAMADA " LAS PIEZAS "

Casa llamada la Piezas, radicante en Gijón, antiguamente destinada a almacén de Artillería, sita en Subida al Cerro de Santa catalina números 1, 3 y 5, inscrita en el Registro de la Propiedad al folio 24 del tomo 405 de Gijón, finca 17.212, inscripción 14ª.

NOTA: Se adjunta como anexo, fotocopia de escritura y de cesión a COPETUR, S.A., del terrono llamado " Las Piezas".-

ES COPIA SIMPLE



ANEXO 1º

1B2300918

CLASE 7ª

D. José Luis Ruz. García-Pobas  
NOTARIO  
Pl. Instituto, 3-1.ª dcha.  
Telf. 34 57 61- GUON

NUMERO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS =====  
EN GIJON, a treinta de diciembre de mil novecientos  
ochenta y ocho. -----

Ante mi, JOSE LUIS RODRIGUEZ GARCIA ROBES, Notario-  
de esta villa, del Ilustre Colegio de Oviedo, -----

===== COMPARECEN: =====

DON CIPRIANO OJEDA PEREZ, mayor de edad, casado, ve-  
cino de Gijon, con domicilio en Somio, Camino de Los Pi-  
nos.- Provisto de D.N.i., numero 10.704.310. -----

Y DON JUSTO OJEDA ALONSO, mayor de edad, casado, ve-  
cino de Gijon, con domicilio en Somio, Camino de Los Ro-  
bles.- Provisto de D.N.I., numero 14.090.310. -----

INTERVIENEN en representacion de la compañía mercan-  
til "HIJOS DE ANGEL OJEDA, S.A." domiciliada en Las Pal-  
mas de Gran Canaria, Carretera del Rincon, numero 18, -  
C.I.F. A-33600958, constituida por tiempo indefinido me-  
diante escritura autorizada por el Notario de Gijon Don  
Santiago Urias Moran, con fecha 13 de marzo de 1.926, -  
habiendose adaptado sus Estatutos a la Ley de Sociedades  
Anonimas, por escritura de 20 de julio de 1954, ante el  
Notario de Gijon Don Jose Antonio Cienfuegos, modifica-  
da por otras posteriores e inscrita en el Registro Mer-  
cantil de Las Palmas de Gran Canaria al folio 166, to-  
mo 585 General de Sociedades, nº 368 de la Sección 3ª,-

F 1745630

hoja 6.421, inscripción 2ª. -----

Derivan su representación para este acto de los ---  
acuerdos tomados por unanimidad en la Junta General ---  
Extraordinaria de Accionistas celebrada el día siete --  
de noviembre del presente año, según consta en la certi-  
ficación que obra unida a la escritura que con la pre-  
sente se complementa. -----

Les conozco, y teniendo a mi juicio, según intervie-  
nen, la capacidad legal necesaria para otorgar la pre-  
sente escritura de COMPLEMENTO DE OTRA DE AUMENTO Y RE-  
DUCCION DE CAPITAL SOCIAL Y MODIFICACION DE ESTATUTOS, -

\*\*\*\*\* EXPONEN: \*\*\*\*\*

I.- Que mediante escritura autorizada por el Notario  
de Madrid Don Angel Beneitez-Donoso Cuesta, el día ----  
quince de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, -  
numero 2.637 de protocolo, se redujo el capital social-  
de "HIJOS DE ANGEL OJEDA, S.A.", amortizandose como con-  
secuencia de ello, entre otras, cincuenta y dos mil ac-  
ciones, numeros 460.001 al 512.000, pertenecientes a la  
Compañía Mercantil "COPETUR, S.A.", por importe de vein-  
tiseis millones de pesetas, nominales y efectivas, ad-  
judicandosele para su pago los bienes inmuebles situados  
en Gijón (Asturias) calle Artillería, numeros 30 y 40, -  
por igual valor. -----

II.- Que en dicha escritura se omitió involuntaria-  
mente describir los bienes adjudicados a "COPETUR, S.A."  
por lo que ahora por la presente, los señores compare-  
cientes subsanando la omisión dicha, consignan la des-  
cripción de los referidos inmuebles, que es la siguien-  
te: -----

Inscrita al tomo 553, libro 377, folio 117, finca 96.

Libre de cargas y de arrendamiento. -----

III.- Una casa de piso alto con la parte de jardín que por la parte trasera le pertenece, sita en la calle de la Artillería, de cuya calle lleva el número cuarenta y cuatro moderno, antiguamente llevaba el treinta y cuatro, de la manzana ciento cuatro, mide veintiún pies de frente por cuarenta y tres de fondo, que forman un solar de novecientos tres pies cuadrados equivalentes a setenta metros ciento cinco decímetros cuadrados. Linda al Poniente que es su entrada con dicha calle de la Artillería, la medianería izquierda entrando con casa de Da Placida Suarez Solar, derecha con casa de don Francisco Fernandez y por el testero o sea su trasera, comprado de los herederos de don Modesto Rodriguez. -----

70'105

Inscrita al tomo 553, libro 377, folio 206, finca 97.

Libre de cargas y de arrendamiento. -----

IV. - Casa señalada con el número cuarenta y seis de la calle de la Artillería de esta villa, de dos pisos con guardilla y patio por su parte trasera, ocupan casa y patio ciento setenta y un metros sesenta y ochocientos cuadrados. Linda la medianería izquierda entrando, casa de Da Placida Suarez Solar, derecha, casa y huerta que fue de Da Joaquina Sanchez Andrade, y espalda, prado de los hijos de Don Fernando Valdes y Da Sabina Rodriguez.- Gravada con un aniversario en la parroquial de esta villa el primero de Enero de cada año y por el que se pagan treinta y siete pesetas cincuenta centimos. -----

17'108

Inscrita al tomo 346, libro 225, folio 1.0, finca --

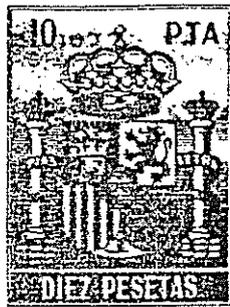
I.-Finca urbana señalada con el numero treinta de la--  
manzana ciento cuatro de la calle de la Artilleria, en--  
Gijon, compuesta, segun su titulo, de planta baja, piso  
y ático; en la actualidad, por demolición de la edifica--  
cion en ella existente, forma un solar.- Mide ochenta y  
tres metros ochenta y cinco decimetros cuadrados; y lin--  
da; al frente, con la citada calle; derecha entrando,--  
de Laureano Viña; izquierda y espalda, de Francisco Fer--  
nandez. -----

Inscrita en el tomo 380 de Gijon nº 2, folio 116, -  
finca numero 26.397, inscripción 4ª. -----

libre de cargas y de arrendamiento. -----

Adquirida por compra a Doña Araceli Lucinda Montoto  
Caso, en escritura de 30 de marzo de 1.982, ante el No--  
tario de Gijon Don Julian Acle Santiago. -----

II. - Una casa de dos pisos altos dividida en dos vi--  
viendas sita en la calle de la Artilleria, de Gijon, --  
de la que lleva los numeros cuarenta y cuarenta y dos, -  
antiguamente llevaba el treinta y dos de la manzana ---  
ciento cuatro, con el jardin que la corresponde a su --  
parte trasera; mide cuarenta y seis pies de frente por--  
cuarenta y cinco de fondo, que forman una superficie de  
dos mil setenta pies cuadrados, equivalentes a ciento -  
cincuenta y cinco metros doscientos setenta y cinco de--  
cimetros cuadrados.-Linda al poniente o entrada, con di--  
cha calle de la Artilleria, izquierda entrando con casa  
de don Francisco Fernandez Sanchez, derecha entrando, -  
otra del Marques de San Esteban y huerta de D. Laureano  
de la Viña y por el testero o sea su parte trasera, con  
el prado de los herederos de Don Modesto Rodriguez. ---



1B2300919

CLASE 7.a

4.088. -----

Libre de arrendamiento.-----

V. - Casa numero cuarenta y ocho de la misma calle de la Artilleria, manzana, ciento cuatro, de piso terreno, principal y guardilla, mide novécientos veintidos pies y medio o sean ochenta y cinco metros sesenta y cinco centímetros cuadrados, Linda por la medianeria izquierda entrando, con casa de D. Santiago Fano, derecha, Da Maria Josefa Romero y por el Oriente que es hacia la parte de atrás con calleja llamada de la Garita. -----

Inscrita al tomo 68, libro 45, folio 55, finca 1611.

Libre de cargas y de arrendamiento. -----

VI.- Casa numero cincuenta moderno y cuarenta antiguo de la calle de la Artilleria; de esta villa de Gijón en la manzana ciento cuatro, es de planta baja y piso alto; mide por el frente veinticinco pies y cuarenta y dos de fondo, o sean mil cincuenta pies cuadrados, o sean noventa y seis metros seiscientos cuarenta y cinco milímetros cuadrados. Linda, por su frente o entrada, con dicha calle de la Artilleria, derecha entrando, con casa de herederos de Da Maria Lopez, izquierda, con la subida a Santa Catalina, y espalda, con callejón o boquete de la Garita. -----

Inscrita al tomo 63, libro 41, folio 17, finca 72.--

Libre de cargas y de arrendamiento. -----

VII.- Una casita baja señalada con el numero uno, -  
sita en la calleja nombrada Boquete de la Garita, ba---  
rrio de Cimadevilla, en la esquina Norte del prado de la  
Subida a Santa Catalina, con el que confina; mide esta-  
casa quinientos treinta y siete pies superficiales o --  
cuarenta y un metros treinta y siete centímetros cua---  
drados, tiene la entrada por dicha calleja Boquete de -  
la Garita, y linda: por la derecha entrando con otra --  
casita que a continuacion se describirá, por la izquier  
da con el camino de la subida al cerro de Santa Catalina  
y de servicio de un prado propio de D<sup>a</sup> Consuelo Valdés-  
y los herederos de D<sup>a</sup> Sabina Rodriguez, y por la espal-  
da, confina con este prado. -----

Inscrita al tomo 440, libro 282, folio 132, finca --  
6.164. -----

Libre de cargas y de arrendamiento. -----

VIII.- Otra casita baja señalada con el numero dos -  
de dicha calleja Boquete de la Garita, mide quinientos-  
treinta y siete pies o cuarenta y un metros treinta y -  
siete centímetros cuadrados; y linda, al Norte o iz----  
quierda entrando, con la casita anterior; al Oeste, que  
es la entrada con dicha calle, derecha o Sur, casa y --  
huerta de Don Jose Ramon Canal, y por la espalda o Este  
prado de D<sup>a</sup> Consuelo Valdes y de las hijas y herederas-  
de D<sup>a</sup> Sabina Rodriguez. -----

Inscrita al tomo 440, libro 292, folio 135, finca --  
6.165. -----

Libre de cargas y de arrendamiento. -----

IX. - Una parcela de terreno sita en esta villa, en  
la subida a Santa Catalina, que mide cuarenta y cinco -

metros ochenta y cuatro decímetros cuadrados, colindante con la casa descrita numero cincuenta de la calle -- Artilleria, adquirida por Don Justo Ojeda del Ilustre Ayuntamiento de esta villa, -----

No consta su descripción. -----

Carece de inscripción en el Registro. -----

Libre de cargas y de arrendamiento. -----

Todos los inmuebles descritos bajo los numeros II a IX, inclusive, estan sitos en esta villa de Gijon, y forman en la realidad fisica una sola finca señalada -- hoy con el numero cuarenta de la calle de la Artilleria.

Pertenecen a HIJOS DE ANGEL OJEDA, S.A., por aportación de sus socios, segun resulta de la escritura de -- constitucion de fecha 13 de marzo de 1926, ante el Notario de Gijon Don Santiago Urias y Moran. -----

Asi lo otorgan los comparecientes a quienes leo esta escritura y advertidos de su derecho a leerla por si, -- la aprueban y firman conmigo, Notario, que doy fe de su contenido, extendido en dos pliegos de septima clase, -- serie 1B, numeros 2.297.933 y el presente. Están las -- firmas de los señores comparecientes.= Signado: José -- Luis Rodríguez García-Robés.= Rubricados y sellado.-----

CONCUERDA con su original anotado con la saca de esta copia que para la sociedad representada extendido en dos pliegos de clase 7ª, serie 1B, números 2300918 y el presente que signo y firmo, en Gijón, el mismo día de su otorgamiento. DOY FE.=

*Inmobiliaria Cantábrica S.A.*

GIJON

Pl. R. ARVARGONZALEZ, 5  
Apartado Correos 259  
Teléfono 34 21 01

COPETUR, S.A.

GIJON.-

A la atención de D. Cipriano Ojeda Pérez

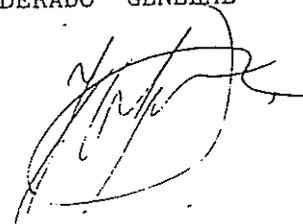
Gijón, 19 de Junio de 1.989

Muy Sr. nuestro:

De acuerdo con lo que tenemos convenido, "Inmobiliaria Cantábrica, S.A.", en su condición de titular Registral del terreno denominado "LAS PIEZAS", sito en la subida al Cerro de Santa Catalina, número 1,3 y 5, le autoriza, con carácter irrevocable, para que esa Sociedad pueda suscribir cuantos documentos sean precisos, con el Ayuntamiento, al objeto de vender, ceder o transmitir, en cualquier forma válida en derecho, y en el precio y condiciones que establezca, a dicha Corporación Local, la mencionada finca "LAS PIEZAS".

Y para que conste y surta los efectos legales procedentes ante el Ayuntamiento de Gijón, le expedimos la presente.

FDO: JUSTO OJEDA ALONSO  
APODERADO GENERAL



En la actualidad y en lo relativo a las consi  
deraciones hechas sobre las edificaciones existentes,  
se han calificado por el Plan Especial de protección y  
Reforma Interior del Barrio de Cimadevilla; como fue-  
ra de ordenación, distinguiendonos dos grados:

Frigorifico Ojeda F.S.:	Demoler y sustituir con reordenación volumetrica y sin incremento de altura.-
Nave de almacenamiento F.D.:	Demoler sin sustituir para creación de espacios <u>li</u> - ( en C/ Subida al Cerro ) bres.-

3.- FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 3.- Finalidad del Estudio de Detalle

#### 3.1.- Reajuste de alineaciones y rasantes

Partiendo de las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio de Cimadevilla se respeta, la misma alineación exterior en ambas calles de C/ subida al Cerro y C/ la Artillería.

Unicamente se plantea un ligero reajuste en la esquina conformada por ambas calles; según se puede apreciar en el plano correspondiente nº 7, ya que se plantea una esquina curva, en vez de achaflanada, pero siempre quedando la alineación, por debajo del límite máximo establecido en el correspondiente Plan Parcial.

Quedan así configuradas las alineaciones correspondientes:

- A C/ Subida al Cerro: 16,8 Ml. en prolongación de línea de fachada de la edificación colindante.
- A C/ La Artillería: 38,9 Ml. en prolongación de la línea de fachada de la edificación colindante.
- En la esquina de ambas calles: 9,40 Ml. en desarrollo curvo, tangente a ambas calles.

En relación a las alineaciones interiores, se respetan las marcadas en el mencionado Plan; ya que según se comparará en el correspondiente apartado de la presente memoria, las alineaciones definitivas respetan las iniciales señaladas, conforme al fondo edificable máximo de cada calle. ( 14 m a C/ Artillería y 7 m. a C/ Subida al Cerro ), con excepción de los quiebros producidos por el entronque con la configuración curva de los núcleos de comunicaciones.

Por último y en relación a las rasantes se respeta en su totalidad las rasantes existentes en la actualidad, en ambas celles, según se puede contemplar en el plano nº 9, que recojen el trazado de líneas principales a los que se deben de ajustar los respectivos alzados.

### 3.2.- Ordenación de volúmenes

Una vez definidas las alineaciones exteriores e interiores, según se ha descrito en el apartado anterior, nos encontramos con dos parámetros urbanísticos que condicionan el volumen a ordenar; por un lado:

- la superficie máxima edificable sobre rasante de 2.800 m<sup>2</sup>.
- el número de plantas máximo: 5 Plantas a C/ Artillería.  
4 Plantas a C/ Subida al Cerro.

En el planteamiento que se refleja en los planos 9 y 10, se respeta dicho número de plantas así como se llega al tope de edificabilidad permitido, -- ( 2.800 m<sup>2</sup> sin computar entreplantas y buhardillas; conforme a lo indicado en el Plan Especial ).

Por otra parte y tal como se indica en el apartado 3.3.2 de la memoria particularizada de la zona, se establece en el presente Estudio de Detalle la altura máxima que es:

- C/ Subida al Cerro: 13,30 m. ( en medianera )
- C/ Artillería: 17,5 m. ( en centro )
- Esquina: 20,1 m. ( en medianera )

según se recoge en el plano nº 9.

Por último se indica, que dada la disposición acordada, no se hace necesario el ubicar patios en los volúmenes diseñados, ya que, por el ancho de sus crujías, permite que la iluminación y ventilación sea barrida en su totalidad por las alineaciones exteriores e interiores. Por otra parte dado el fondo edificable planteado, no se sobrepasa la edificabilidad próxima permitida.

### 3.3.- Condiciones fijadas entre colindantes

En la memoria justificativa del Plan, se menciona en el apartado 3.3.6, que deberá disponerse obligatoriamente un patio colindante con el edificio de la C/ Artillería nº 26.

Sin embargo, dado que el solar de C/ Artillería nº 26, ha pasado a formar parte de la misma propiedad, y de cara a la mejor solución arquitectónica así como mejor configuración del paisaje urbano se plantea, si bien este solar no se encuentra incluido en dicha unidad de actuación, la propuesta de que su construcción sea conjunta y simultánea a la del área objeto de Estudio.

Para ello se indica en el plano nº 4 un " anexo " a este Estudio de Detalle; donde se plantea dicha actuación y desarrollo conjunto.

En vista de lo anteriormente expuesto y que por lo tanto, al pasar a ser de una única propiedad, la colindancia desaparece, deja de tener sentido por tanto, el planteamiento del " patio colindante "

En la solución que se propone, tal y como - se explicó en el apartado anterior, no se hace necesario dotar al volumen propuesto de patios, ya que por otra parte se respetan todos los parametros urbanísticos tal y como se justifica en el apartado correspondiente.

### 3.4.- Tratamiento de espacios libres

Con la solución propuesta en base a las directrices contenidas en el Plan nos encontramos en 2 espacios libres de edificación:

- 1.- Espacio libre del interior de la manzana de uso privado.
- 2.- Espacio libre público sito en la antigua nave de almacenamiento en la calle de Subida al Cerro. ( plano RZ4-1 ).

A) Hablemos de señalar que en relación al espacio libre interior de uso privado, el tratamiento se desarrollará en el correspondiente proyecto de edificación, si bien ya desde este Estudio de Detalle se plantea como directrices generales que su tratamiento permita la estancia de personas, en especial de niños.

B) En cuanto al espacio libre público y

tal como indica el apartado 4 del cap. 2 de la memoria particularizada de la zona se definen los siguientes requisitos:

B.1.- FORMA.

Circular con el mismo centro que la curva de la edificación

B.2.- ORGANIZACION

Elementos configuradores del espacio  
Doble bancada creando dos espacios, uno superior para la contemplación del mar, y uno inferior, al sur, resguardado de este para la contemplación soleada de la existencia.

PAVIMENTACION

B.3.- ACABADOS

Piedra caliza colocada a modo de adoquin en forma circular.

MOBILIARIO URBANO

B.4.- Estará configurado por bancos de piedra integrados en el pavimento. Una peana servirá de base a una futura escultura metálica.

4.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA SOLUCION  
Y JUSTIFICACION DE LOS DETERMINANTES  
PREVISTOS EN EL PLAN ESPECIAL

No olvidemos que si bien el objeto de este Estudio de Detalle, es establecer y ajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Especial de Protección y Reforma del barrio de Cimadevilla, así como ordenar los volúmenes según las especificaciones allí recogidas; en ningún caso este Estudio de detalle, podrá contradecir los parámetros definidos en el Plan Especial.

Por ello, pasamos a enumerar los aspectos allí señalados, con la justificación correspondiente de haberse ajustado al mismo el presente Estudio de Detalle.

1.- Ambito de actuación: Se respeta el señalado en el Plan Especial para la zona 4; si bien se anexiona el solar colindante en C/ Artillería.

2.- Se destina a Espacio libre de uso público la antigua nave de almacenamiento, calificada

por el Plan con F.D.

3.- Se respeta el límite máximo de alineación exterior, quedando por dentro la esquina al ajustar el chaflán por semicírculo. Se plantea un vuelo a partir del forjado de planta 1ª de 20 cm.

4.- Se respeta el fondo edificable máximo de 14 m. a C/ Artillería y 7 m. a C/ Subida al Cerro ya que alcanza dicha cota a partir de planta 1ª quedándose en 13,80m. y 6,80 m. respectivamente en planta baja.

5.- Se respeta el número de plantas máximo a cada calle, ya que se sitúan de la siguiente forma:

- C/ Artillería, 5 plantas siendo el máximo 5 plantas.
- C/ Subida al cerro, 4 plantas siendo el máximo 4 plantas.
- Esquina 4 plantas más elemento singular

6.- Las alturas libres son las siguientes:

- Altura libre de piso de planta baja variable siendo el mínimo de 3 m.

- altura libre de piso de planta baja con entreplanta ( 50 % de la superficie total ) variable siendo el mínimo de 5,25 m.

- Altura libre de plantas superiores 2,70 siendo lo señalado en el Plan Especial de 2,60 m.

7.- En los alzados y en lo concerniente a las condiciones estéticas y formales se han recogido las siguientes indicaciones del Plan Especial:

Composición unitaria de fachada, es la clave del proyecto, se trata de componer en la totalidad un mirador corrido, que vuele 20 cm. con respecto a la base, coincidente esta, con la alineación de la calle. Se pretende con este mirador dar un caracter, buscar la etereidad del edificio, para que sin perder su potencia aparezca en el fondo como un " barco varado " en el que las nubes y el cielo se reflejen fundiéndose el edificio, la ciudad y su entorno.

Linea de remate horizontal, como nos cogemos a la altura mínima permitida de Planta Baja de 3 mts. en la C/ de Subida al Cerro una linea horizontal base del mirador. Esta linea se repite al llegar a las cuatro alturas formando un remate de peto, continuo y horizontal compuesto por el propio mirador. La quinta altura de la calle Artillería, forma un cuerpo independiente retranqueado es el " Castillo " de proa a popa del barco, en material reflectante ( plaqueta vitrificada ).

No se plantean huecos de ventana a las fachadas principales.

Se plantea un hueco en chaflán por encima del volumen del " Castillo " a modo de enorme chimenea, que servirá de apoyo a antenas y cables.

La cubierta del cuarto más alto, será a dos

aguas y se realizará en teja roja.

8.- En cuanto al espacio espacio libre público, se ha respetado todo lo señalado en el Plan Especial, tal y como se indica en el apartado 3.4.2 de la presente Memoria.

9.- Por último y en relación a la edificabilidad, se justifica según cuadro adjunto que se recoge su vez en el plano nº 9. Es de señalar que la edificabilidad correspondiente a buhardilla, entreplantas y bajo rasante no están comprendidas en este punto.

		ZONA PARTICULARIZADA 4	SOLAR ANEXO	TOTAL
	PB	596,29	81,42	677,71
	PI	608,21	82,6	690,81
EDIFICABILIDAD	PII	608,21	82,6	690,81
PROPUESTA	PIII	608,21	82,6	690,81
	PIV	379,08	82,6	461,68
	TOTAL	2.800	411,82	3.211,82

5.- CONCLUSIONES Y SISTEMA DE GESTION

Indicabamos ya, en el apartado 1 de la presente Memoria, que al pertenecer todo el suelo objeto del presente Estudio a una única Propiedad, era conclusión inmediata, la de ser ejecutado dicho Estudio de detalle mediante la iniciativa directa de dicha Propiedad, según el procedimiento previsto en la Ley del Suelo y sus reglamentos.

Por otra parte, el Plan Especial indica en la sección 1, que el Estudio de Detalle, comprenderá los aspectos exigidos en el cap. 3 del título II del Plan Especial, este capítulo se refiere igualmente, al sistema previsto de actuación, que en el caso de haber sido más de una propiedad hubiera llevado al sistema de compensación, con la consiguiente formación de la Junta de compensación a no ser que fuese una única Propiedad, que es nuestro caso y que por tanto nos conduce a un sistema de iniciativa directa de la Propiedad, tal y como habíamos apuntado con anterioridad.

Por último y como conclusión final del presente Estudio de detalle, indicamos que una vez aprobado el mismo, tras oportunos trámites recogidos en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, la actuación a seguir, es en primer lugar, solicitar Licencia de Obras de Derribo de las actuales edificaciones y en segundo lugar se solicitará Licencia al correspondiente proyecto de edificación, que comprenderá a su vez, la urbanización del area delimitada en los planos OZ4-3 y RZ4-1 del Plan Especial, con caracter de espacio libre público, y que será cedido gratuitamente al Ayuntamiento, una vez urbanizado.

Gijón, Junio de 1989

LA PROPIEDAD



Fdo. INMOBILIARIA ASTI, S.A.

Fdo. Juan Balenciaga

2.- PLANOS

INDICE DE PLANOS

- 01.- SITUACION
- 02.- PROPIEDADES
- 03.- ORDENACION SEGUN PLAN ESPECIAL
- 04.- PROPUESTA ANEXION SOLAR A ZONA DE ACTUACION
- 05.- ORDENACION GENERAL
- 06.- DETERMINACIONES GENERALES
- 07.- ALINEACIONES EXTERIORES
- 08.- ALINEACIONES INTERIORES
- 09.- RASANTES Y ALTURAS
- 10.- ORDENACION DE VOLUMEN
- 11.- JUSTIFICACIONES
- ALZADOS: FORMALES Y ESTETICAS
- 12.- COMPOSICION DE VOLUMEN

P L A N O S