

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA DE ORDENACION PARTICULARIZADA Nº3
DEL BARRIO DE CIMADEVILLA, GIJON.

EMPLAZAMIENTO : Area comprendida entre la Plaza de la Soledad, calle Castro Romano y calle Honesto Batalón.

SUPERFICIE : 2.428,66 m².

PROMOTOR : IPRON, S.A. (A-33612631) representado por :
JOSE MIGUEL PINEIRO ARIAS (10.801.024-V).
C/Corrida, 17, 2º 33206-GIJON

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

La presente documentación, compuesta de planos y memorias, constituye el Estudio de Detalle requerido en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Cimadevilla, para la edificación en la zona referida.

En dicha documentación se refleja tanto la ordenación volumétrica de los edificios, como el tratamiento del perfil y pavimentación de la plaza resultante.

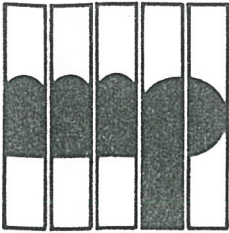
En el Estudio se recoge la construcción de sótanos para aparcamiento que garantizan una capacidad mínima de una plaza por vivienda o 1.250 m². de aparcamiento. Para esto se han hecho unos sondeos previos en base a los cuales se han predimensionado los diferentes niveles que se recogen en los planos.

MEMORIA URBANISTICA:

La conveniencia de este Estudio de Detalle es clara por un doble motivo: no supone un aumento de edificabilidad respecto a la asignada en el PERI, (4.000 m²) y es una actuación urbanísticamente clave en el futuro desarrollo del propio Barrio de Cimadevilla, por lo que supone de recuperación de un area totalmente degradada y situada en el corazón del Barrio.

Como ya dijimos, la edificabilidad sobre rasante es de 4.000 m², tal como se señala en la Memoria Particularizada de esta Zona, con respecto a la distribución de los distintos bloques y sus correspondientes alturas, se sigue el diseño de dicha documentación.

En lo referente al tratamiento de la plaza que se crea se ha seguido el siguiente proceso: partiendo de la calle Honesto Batalón, se realiza una rampa adoquinada con escalones centrales hasta la calle transversal existente.



A partir de aquí y hasta el nivel de la plaza de la Soledad producimos cuatro escalones de 1 metro de desnivel que se salvan mediante escaleras y rampas y, de tal forma, que se mantiene la cota actual de la esquina superior del Mesón del Chino, adosando a dicha edificación, una rampa que sigue el nivel actual del terreno. Estos escalones se rematan con una barandilla de perfiles metálicos, de tal forma que, visualmente, no constituyan una barrera que impida la perspectiva longitudinal de la Plaza.

El pavimento elegido es similar al del Muelle local : cemento pulido, losas de pizarra y losas de piedra caliza. El dibujo es una retícula a base de paralelas a la calle que se adquina y que coincide con la separación de los bloques 1,2,3 y 4. Perpendicular a esas líneas se desarrolla el eje longitudinal desde Honesto Batalón. Este eje intersecciona con dos espacios de configuración perpendicular: la correspondiente a la parte trasera del Chino y la del soportal bajo el bloque 4 en el encuentro con la calle Castro Romano.

Tanto el eje longitudinal, como los transversales se reflejan con losas de piedra caliza de 30 cm. de ancho.

En los escalonamientos se ubican unas zonas ajardinadas y se aprovecha el desnivel para ventilación natural de los sótanos de garaje.

ORDENACION DE LOS EDIFICIOS:

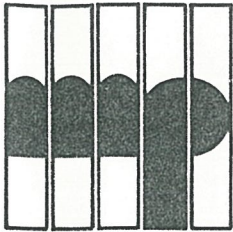
En dicha ordenación se sigue la Normativa de la Memoria Particularizada, cumpliendo asimismo las Ordenanzas del PERI.

Los edificios resultantes son:

- BLOQUE 1 -P.BAJA + 2 (tomando como rasante C/H.Batalón)
- BLOQUE 2 -P.BAJA + 2 (" " " 1er. escalón)
- BLOQUE 3 -P.BAJA + 2 (" " " 2º ")
- BLOQUE 4 -P.BAJA + 3 (" " " Pza. Soledad)
- BLOQUE 5 -P.BAJA + 3 (" dos rasantes : C/H.Batalón y el primer escalón, dada la longitud de este bloque).

Se cumplirán todas las disposiciones de la Memoria Particularizada, así como las Ordenanzas del PERI, en lo relativo a fachadas, huecos, materiales y tratamiento.

La superficie prevista de garaje, en base a los primeros sondeos, y pendiente de la propia ejecución de las obras, dada la irregular composición del subsuelo de la zona, es la siguiente, con acceso de vehículos por la calle Castro Romano:



ARQUITECTOS

Calle Marqués de San Esteban, 1 - 4.º - Pta. 8 - 33206 GIJON - Teléfonos 35 44 16 - 35 29 82

- SOTANO A COTA 9,90 :
Superficie : 1.100 M2 (42 vehículos)
- SOTANO A COTA 12,40 :
Superficie : 1.800 M2 (70 vehículos)
- SOTANO A COTA 14,90 :
Superficie : 1.100 M2 (42 vehículos)

- TOTAL SUPERFICIE AFROXIMADA DE APARCAMIENTO : 4.000 M2.
- TOTAL NUMERO APROXIMADO DE PLAZAS : 154 vehículos

Como ya se indicó el acceso de vehículos se realiza desde la calle Castro Romano, los accesos peatonales se concretarán cuando se realice el proyecto de edificación, dando cumplimiento a las Ordenanzas y Normas vigentes.

Desde la calle anterior, y bajo el soportal del bloque 4, se realiza una escalera de comunicación peatonal entre dicha calle y la plaza de nueva creación a nivel de Pza. de la Soledad.

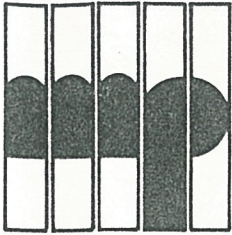
PLAZOS DE EJECUCION:

Tal como recoge la documentación en el Capítulo 3 de la Sección 2, el desarrollo se efectuará mediante el sistema de compensación, en las condiciones establecidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Dado que, de toda la Unidad de Actuación, más del 90% pertenece a la empresa promotora de este Estudio, una vez cumplidos los trámites correspondientes, se procederá a la realización de las obras.

El desarrollo de las mismas será continuo, procediéndose primero a la ejecución de los sótanos y posteriormente a la de las edificaciones. El tiempo y los plazos es difícil de concretar estando en función clara del subsuelo y los problemas que en la ejecución de los sótanos se produzcan en los edificios colindantes, uno de los cuales es el Mesón del Chino, en un estado de casi ruina.

Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se procederá mediante los correspondientes Proyectos de Edificación a la solicitud de las pertinentes Licencias de Construcción.



ARQUITECTOS

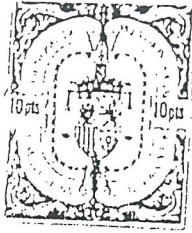
Calle Marqués de San Esteban, 1 - 4.º - Pta. 8 - 33206 GIJON - Teléfonos 35 44 16 - 35 29 82

RESUMEN:

Confían los técnicos que suscriben el presente Estudio, en que la documentación aportada, así como los planos que la apoyan, sean suficientes para la concreción de la ordenación y tratamiento de pavimentos en la ZONA DE ORDENACION PARTICULARIZADA Nº 3, del PERI DEL BARRIO DE CIMADEVILLA.

GIJON, MARZO DE 1.991
LOS ARQUITECTOS:





N. 450092U

Actuación aprobadas en su momento, en las que se hace referencia precisamente al volumen edificable como único criterio de valoración al ser el resto de circunstancias idénticas para todos los terrenos afectados. No se ha tenido en cuenta tampoco valoración alguna para la construcción bajo cota cero en cuanto a la participación correspondiente a "Explotaciones Jeyna, S.A." porque lo exiguo del terreno en teoría correspondiente a su participación no le concede posibilidad constructiva en el sótano. Por otra parte las superficies y conformaciones de las fincas que integran la Unidad de Actuación se someten a lo ya actuado en el previo Estudio de Detalle, que en su momento fue aprobado por la Corporación Municipal. Por último, los procedimientos que se sigan sobre división de cosa común ante los Tribunales Ordinarios en nada afectan al seguimiento del expediente de que se trata."

3.

Igualmente certifica que la referencia ratificadora que se hace en el acta transcrita al texto del folio 7 y 7 vuelto del Libro de Actas, referente al apartado V del Proyecto de Compensación es del siguiente tenor literal:

" V

DESCRIPCION DE LA FINCA RESULTANTE DE LA ACTUACION
=====

Como así consta en la planificación del Estudio de Detalle de la zona, promovido por la entidad mercantil "INDUSTRIA DE LA PROMOCION, S.A." y aprobado por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Gijón de fecha 6 de junio de 1991, las cuatro fincas aportadas se agrupan para formar un nuevo solar resultante de la actuación compensatoria, cuya descripción es como sigue:

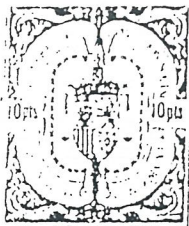
no de "PASOS"

"URBANA, solar sito en Gijón, barrio de Cimadevilla, con frente a la calle Honesto Batallón. Tiene una superficie de 2.428,66 m2. en los que se incluyen 1.352,12 m2 sobre los que se constituye servidumbre de uso peatonal público, siendo edificable el resto de 1.076,54 m2. Linda al frente, entendiéndose como éste a la calle Honesto Batallón, con dicha calle y en parte, casa de Don José Antonio Fernández Hurlé; fondo, con Plaza de la Soledad, patio de

-Uso f - - -

S.

mutualidad general de previsión social de la abogacía



N 450091U

la casa nº 8 de la Calle Artillería y más de herederos de Faustino Forcén; derecha entrando, casa de Don José Antonio Fernández Hurlé, edificio de la calle Fuerte Viejo y calle Castro Romano; e izquierda, herederos de Ramón Moreno y Agustín Alvargonzález."

← 110 de PASO 23

La servidumbre de uso público sobre la superficie prevista en el Estudio de Detalle y a que se refiere la anterior descripción quedará constituida en escritura e inscrita en el Registro de la Propiedad, haciéndose constar como previsiones de responsabilidad municipal sobre esa zona que será de cuenta del Ayuntamiento la conservación, reparación y sustitución en su caso del pavimento y mobiliario urbano instalado en su superficie, pero no los gastos que pudieran derivarse de obras en la planta de sótano o garaje situado en su subsuelo, fuere cual fuere su causa, que no podrán ser imputados en ningún caso a la Corporación Municipal."

Y a los efectos de rigor expide la presenta certificación, con el visto bueno del Presidente, en Gijón, 6 de setiembre de 1997.

"Jesús Morales Miravalles"

v.º b.º del Presidente,
"Jose Piñeiro Señorans"

Secretario de la Junta

con p.º de h.º de p.º

mutualidad general de previsión social de la abogacía