

Ap. inicial 24-9-02
" definitiva 10-1-03



ESTUDIO DE DETALLE CALLE ARTILLERIA Nº4 Y 10. CIMADEVILLA. GIJON

PROPIEDAD: CRISTOBAL VICTORERO S.L.

ARQUITECTOS: JULIO REDONDO BAJO. BELEN PRENDES GARCIA

EMPLAZAMIENTO: CALLE ARTILLERIA Nº4 Y 10, CIMADEVILLA,GIJON

ENERO 2002

INDICE

MEMORIA

Introducción
Antecedentes
Condiciones Urbanísticas de Aplicación
Documentos y Alcance de Estudio de Detalle
Memoria justificativa
Volúmenes, Alineaciones y Rasantes
Justificación de las soluciones adoptadas
Estudio comparativo de las edificaciones resultantes.

PLANOS

- 1 Situación, parcelas y planeamiento vigente.
- 2 Alineaciones, alturas, rasantes y cotas.
- 3 Delimitación de las áreas susceptibles de ocupación en planta.
- 4 Secciones indicativas.

ANEXO 1. Plantas de Proyecto Básico con concesión de Licencia. Resolución de la Alcaldía, 10 de Mayo de 2001. N° de referencia 008940/2001.

- 5 Edificio Calle Artillería, nº 10. Mobiliario y Superficies.
- 6 Edificio Calle Artillería, nº 10. Zonas a suprimir.

ANEXO 2. Plantas de Anteproyecto dictaminado a favor por la Comisión de Patrimonio con fecha 18 de Julio de 2001

- 7 Edificio Calle Artillería, nº 4. Zonas a Demoler.

INFOGRAFIAS.

Aprobado *inicialmente*....
por *Comisión de Gobierno*

el día 24 SEP 2002
Gijón, *3 Oct 2002*.....
El Secretario,

LA JEFA DE LA SEC. DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO


Fdo.: Angeles García Sierra

Aprobado *definitivamente*
por *Apuntamiento Pleno*

el día 10 ENE 2003
Gijón, *23 ENE 2003*.....
El Secretario,

LA JEFA DE LA SEC. DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO


Fdo.: Angeles García Sierra

MEMORIA

MEMORIA:

ESTUDIO DE DETALLE EN LOS SOLARES N°: 4 Y 10 DE LA CALLE ARTILLERÍA, GIJÓN.

INTRODUCCION.

Por encargo de Cristóbal Victorero S.L. se realiza el presente Estudio de Detalle sobre dos solares de su propiedad, colindantes entre sí, sitios en la calle artillería nº 4 y nº 10, para proceder a una ordenación de volúmenes en los mismos, más acorde con las características urbanísticas y arquitectónicas que presentan actualmente las ruinas de la edificación preexistente y la conformación urbana que se ha generado con la actual urbanización de la Plaza de la Soledad. Este Estudio de Detalle pretende someterse a la aprobación del órgano municipal competente para que sirva de referencia al estatuto del suelo como nuevas condiciones urbanísticas.

ANTECEDENTES

En vista del notable deterioro que ha llegado a alcanzar la casa de los Valdés Llanos, para la que se ha tramitado un expediente de ruina debido al riesgo de derrumbe de alguno de sus elementos que la hacen inhabitable y en base a lo cual, y habida cuenta del escaso interés que presentaban las edificaciones complementarias traseras, y del hundimiento de esta parte del inmueble debido a la diferencia de rasante que se genera respecto a la Plaza de la Soledad; se solicitó el dictamen de la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura sobre la posibilidad de reajustar las condiciones de ordenación que establece el Plan Especial para reconfigurar la volumetría del edificio. Para lo cual, se redactó un anteproyecto en el que se definió pormenorizadamente la intervención total de la reforma para el edificio catalogado y la ordenación urbanística que se propone mediante el traslado de los aprovechamientos que se suprimirían, a un bloque exnovo que conformaría el cierre de la actual Plaza de la Soledad. Dado que los propietarios del solar nº4 de la calle Artillería, son también propietarios del solar nº 10 de la calle Artillería, se manifestó la posibilidad de traspasar también, parte del aprovechamiento del solar nº10 a la propuesta planteada en el solar nº4. Mediante esta operación de cirugía urbana se consigue mejorar notablemente las condiciones urbanísticas preexistentes ya que se completa el escenario del contorno de la Plaza de la Soledad a cambio de la limpieza de los vestigios mas degradados y sin ningún valor histórico artístico de la edificación.

Con fecha 18 de Julio de 2001 se obtuvo, por parte de la Comisión Del Patrimonio Histórico de Asturias, informe favorable a la propuesta para la Reforma de la Casa de los Valdés Llanos, y edificio de viviendas anexo en c/ Artillería nº4, de Cimadevilla, Gijón. Se adjunta a este documento como anexo, la propuesta de Anteproyecto presentada a la Comisión del Patrimonio Histórico de Asturias. Debido a las características de la intervención se vio la necesidad de instrumentar esta propuesta mediante una figura de planeamiento adecuada, entendiéndose como tal el Estudio de Detalle.

CONDICIONES URBANISTICAS DE APLICACIÓN:

La normativa que regula el área es el Plan Especial de Cimadevilla.

1º) Número 4 calle Artillería, el edificio está calificado como P1. Se trata de un edificio con Normativa de Protección, se prevé la rehabilitación y la consolidación de la volumetría existente manteniendo el número de plantas.

2º) Número 10 calle Artillería, el edificio está calificado como FS. Edificio fuera de ordenación, a sustituir sin incremento de altura.

En ambos casos se respetan las alineaciones exteriores de viario actual.

DOCUMENTACION Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

El contenido y alcance de los Estudios de detalle se regula mediante los artículos 14 de la LS/76 y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. La documentación se compondrá de los siguientes apartados:

Memoria justificativa de la conveniencia y procedencia de la solución adoptada

Estudio comparativo de las edificabilidades

Planos a escala adecuada (como mínimo 1/500 que expresen las determinaciones completas de la nueva ordenación)

El Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento que dispone de menor capacidad normativa y que está estrictamente subordinado a las modalidades de planeamiento de escalas superiores. Su función es ciertamente limitada restringiéndose a la ordenación de volúmenes, a adaptar o reajustar alineaciones y rasantes.

En este sentido, la jurisprudencia en STS de 9 de Julio de 1985 y 23 de Mayo de 1995, indica que los Estudios de Detalle no pueden suprimir las calles previstas en el planeamiento general, creando otras nuevas.

La modificación de los volúmenes que se plantea en el presente proyecto no ocasiona ninguna disminución del espacio viario, ni de la superficie destinada a espacio libre, ni aumenta el volumen global de las fincas adscritas al proyecto, tampoco altera los criterios de ordenación de los predios colindantes, puesto que los edificios colindantes son edificios entre medianeras de igual, o mayor altura y por tanto no sufren ninguna merma de sus condiciones medioambientales.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

En la ficha adjunta se transcriben las determinaciones que el Plan Especial de Cimadevilla establece para el edificio de la calle Artillería nº4. En este sentido encontramos algunas cuestiones que, a nuestro juicio, resultan imprecisas o incluso incompletas respecto de los vestigios que se analizan, a saber:

- Se data la construcción del edificio a finales del siglo XVIII y en nuestra opinión, la edificación principal que da a la calle puede tratarse de finales del siglo XVII a juzgar por el tipo de elementos arquitectónicos de sus huecos y sus

proporciones más propias del estilo barroco, próximo al modelo de construcción de los palacios de los Valdés y Revillagigedo precursores del mismo.

- Se valoran como elementos de interés extremo casi todos los existentes, siendo en realidad una edificación muy adulterada, de valor histórico en su traza y elementos principales, pero de una arquitectura menor en las dependencias auxiliares y de escasa calidad en los elementos aplicados en las reformas, incluso alguno de ellos muy desafortunados.
- El estado de conservación es mucho peor que el previsto en el PERI, así como la importancia del grado de adulteración que introdujeron las reformas a los elementos arquitectónicos relevantes.
- Por estas razones, consideramos que el grado de intervención permisible en el edificio debe ser revisado a tenor del estado real en que se encuentra actualmente el edificio; en este sentido, un análisis más pormenorizado que el realizado en el PERI, conduce a una intervención quizás menos tajante en cuanto a la preservación de elementos que no tienen un verdadero interés, y en cambio, deberá aplicarse una mayor atención a la recuperación y restauración de elementos totalmente enmascarados por las anteriores reformas.
- En el anteproyecto, presentado en el Ayuntamiento se ha procurado hacer un análisis lo suficientemente pormenorizado de todos los componentes de la edificación como para poder extraer las conclusiones en cada caso y determinar el grado de intervención sobre el edificio. En el proyecto definitivo se desarrollarán más exhaustivamente las cuestiones que en un estudio de este tipo no puede abarcar.

En el Estudio de Detalle se centrará en la definición urbanística de la ubicación de los aprovechamientos máximos que permite el P.G.O.U., mediante la ordenación de volúmenes conforme a los objetivos ya expuestos

VOLUMENES, ALINEACIONES Y RASANTES:

Las rasantes vienen definidas por las que actualmente tienen los viarios circundantes y la Plaza de la Soledad. En el caso de los patios interiores se adoptará la cota que actualmente tiene el terreno original. Por tanto las alineaciones exteriores son referencia externa de los edificios.

En cuanto a los fondos de edificación, se adoptan los siguientes, en función de los criterios de ordenación que se indican a continuación:

- En el edificio nº 4 de la calle Artillería, que corresponde a la casa de los Valdés Llanos, la ordenación se ajusta a la indicada en el anteproyecto informado favorablemente por la Comisión de Patrimonio y en la que habrá que diferenciar dos edificaciones. La correspondiente a la casa de los Valdés Llanos (edificio A) y el edificio que se propone con frente a la Plaza de la Soledad (edificio B), en el que se adopta un fondo de 9.30m con el objeto de posibilitar un aprovechamiento residencial y de garaje con los parámetros adecuados y manteniendo el fondo aproximado de las edificaciones del contorno.

- En el edificio nº10 de la calle Artillería (edificio C), se adopta el fondo establecido por el Plan, que coincide con la alineación interior de los edificios colindantes preexistentes.

En cuanto a las alturas adoptadas, son las que se consideran más oportunas deducidas de los estudios previos, a saber:

Nº 4 de la calle Artillería.

- Edificio A, casa de los Valdés Llanos, se mantienen las alturas que establece el planeamiento general, es decir 3 plantas.
- Edificio B, con frente a la Plaza de la Soledad, se adopta una altura menos que el edificio colindante, es decir 3 plantas.

Nº10 de la calle Artillería.

- Edificio C, se adoptan las alturas que establece el planeamiento general, es decir 4 plantas.

ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS EDIFICABILIDADES RESULTANTES.

Aprovechamiento: en este estudio no se modifican el aprovechamiento máximo total que se compone de la suma de los aprovechamientos asignados a cada uno de los predios del ámbito. En este sentido, tal como se justifica en el cuadro pormenorizado de aprovechamiento, el total resultante es idéntico al que establece el planeamiento general y por tanto, se cumplen los requisitos de la Ley del Suelo a este respecto.

Superficie total de los solares afectados por el Estudio de Detalle: 839,40 m2

PARCELAS	APROVECHAMIENTO M2 SEGÚN P.G.O.U	APROVECHAMIENTO M2 SEGÚN E. DETALLE		SALDO
		A	B	
Nº4 C/ARTILLERIA	1268.37 M2	A	931.79 M2	+314.30 M2
		B	650.88 M2	
Nº10 C/ARTILLERIA	806.95 M2	492.65 M2		314.30 Aprobado definitivamente por Ayuntamiento Plevo
APROVECHAMIENTO TOTAL	2075.32 M2	2075.32 M2		0

el día 10 ENE 2003
Gijón, 23 ENE 2003
El Secretario,
LA JEFA DE LA SEC. DE GESTION y PLANEAMIENTO

Gijón a 29 de Enero de 2002.

Aprobado inicialmente por Comisión de Gobierno

Fdo. Los Arquitectos



Fdo.: Angeles García Sierra

el día 24 SEP 2002

Gijón, 30 Oct 2002

El Secretario,

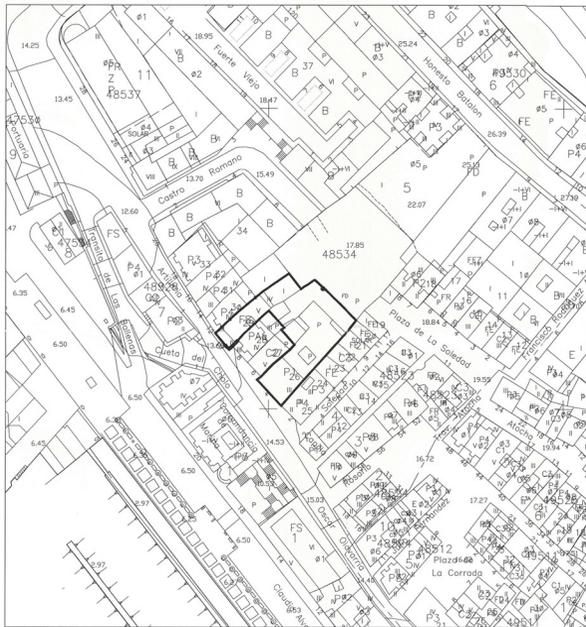
Julio L. Redondo Bajo

Belén Prendes García

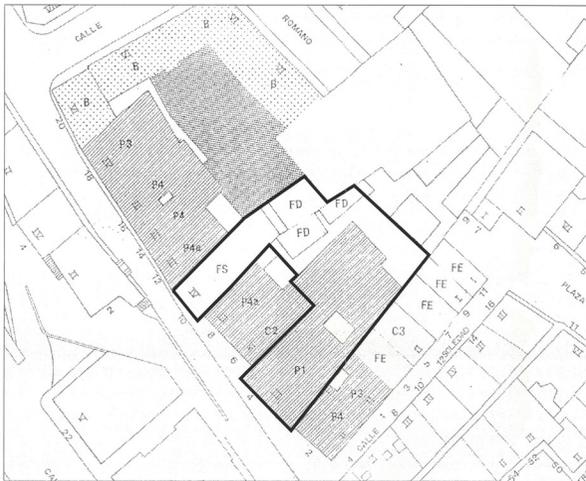
LA JEFA DE LA SEC. DE GESTION y PLANEAMIENTO

Fdo.: Angeles García Sierra

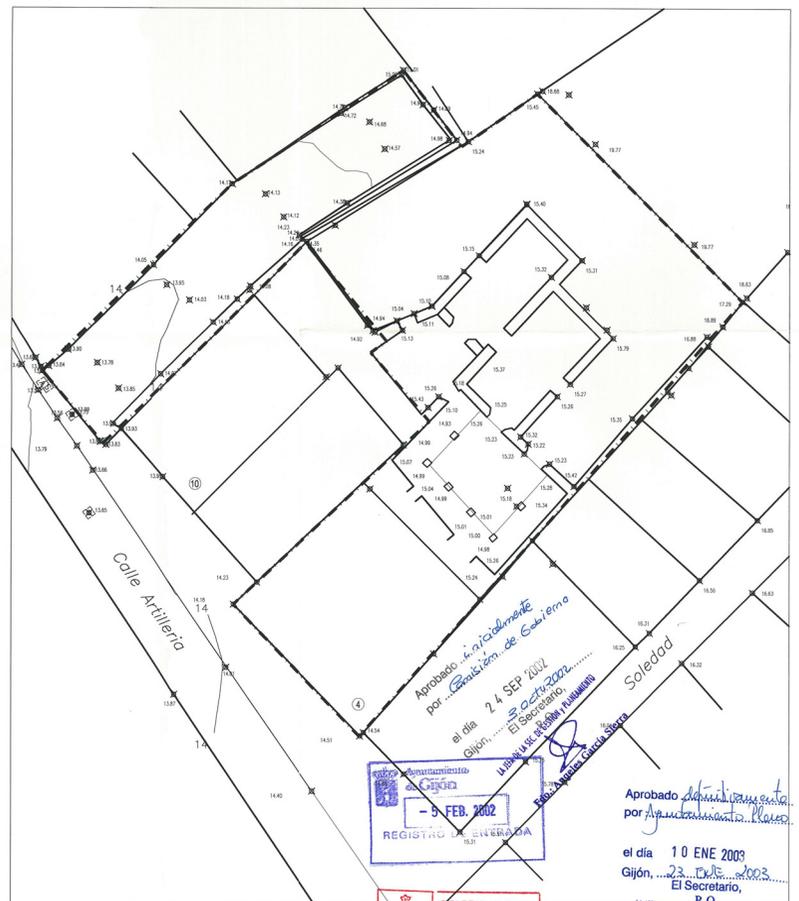
PLANOS



SITUACION
E:1/1000



PLANEAMIENTO VIGENTE
E:1/500



TOPOGRAFICO DE PARCELAS
E:1/200

Aprobado inicialmente
por *Guillermo de Estivero*
el día 24 SEP 2002
El Secretario,
Gijón *Guillermo de Estivero*

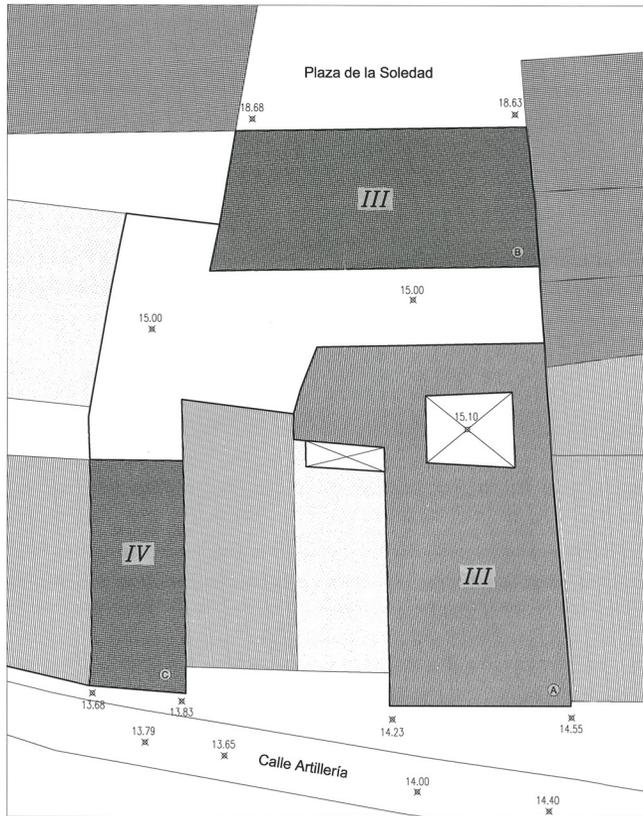
Aprobado definitivamente
por *Arquitecto Plenas*
el día 10 ENE 2003
Gijón, *23 ENE 2003*
El Secretario,
P.O.
Fdo: *Angeles García Sierra*



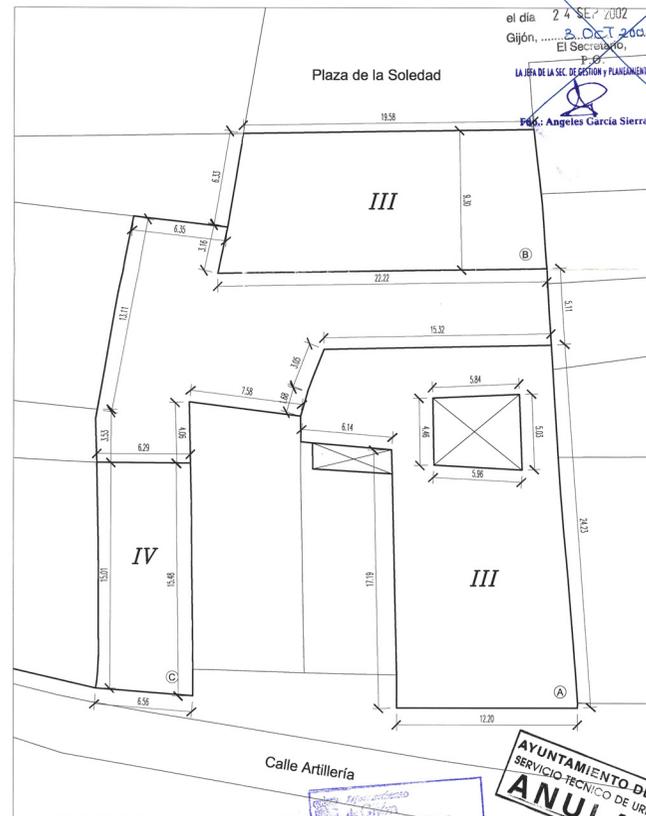
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
SITUACION: C/7. ARTILLERIA N°4/N°10.CIMADEVILLA.GIJON
PROPIEDAD: CRISTOBAL VICTORERO S.L.

PLANO:	SITUACION, PARCELAS Y PLANEAMIENTO VIGENTE	N° PLANO 01
ARQUITECTO:	<i>[Signature]</i> JULIO L. REDONDO BAJO	FECHA: ENE - 2002
	<i>[Signature]</i> BELEN PRENDES GARCIA	ESCALA: S/P

04-02_VALDES-SIT



ALINEACIONES,ALTURAS Y RASANTES
E = 1/200



COTAS
E = 1/200

Aprobado ~~caritivamente~~
por ~~Resolución de Gobierno~~
el día 24 SEP 2002
Gijón, 2 OCT 2002
El Secretario,
F. F. F.
LA JEF. DE LA SEC. DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO
Fdo: Angeles García Sierra

5 FEB. 2002
REGISTRO DE ENTRADA

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN
SERVICIO TÉCNICO DE URBANISMO
ANULADO

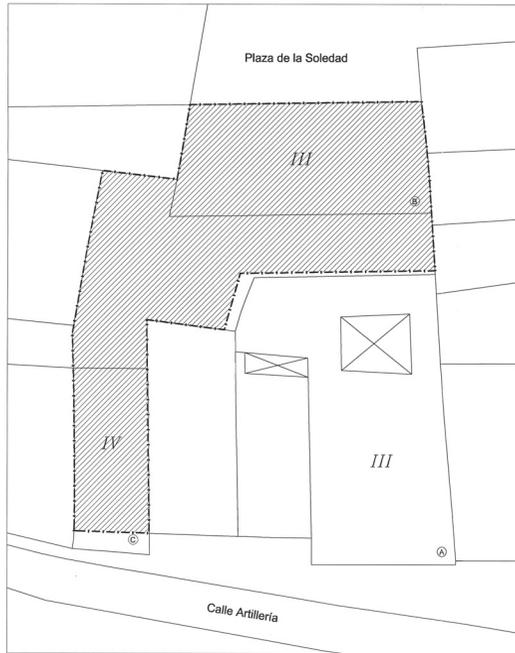
COLECCIÓN OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE ASTURIAS
ANULADO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
SITUACION: C/. ARTILLERIA N°4/N°103 MADRILLA GIJÓN
PROPIEDAD: CRISTOBAL VICTORERO S.L.

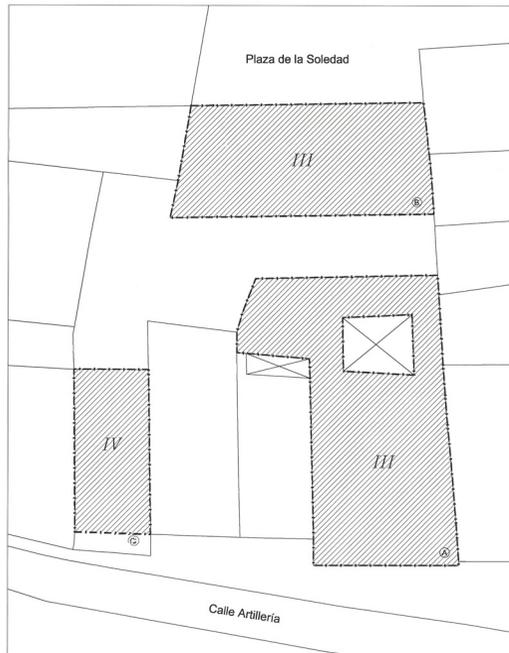
PLANO:
**ALINEACIONES, ALTURAS, RASANTES
Y COTAS**
N° PLANO
02

ARQUITECTO:
JULIO L. REDONDO BAJO
BELEN PRENDES GARCIA
FECHA:
ENE - 2002
ESCALA:
1/200

04-02_VALDES-AU



AREA SUSCEPTIBLE DE OCUPACION EN PLANTA BAJORASANTE
(SUPERFICIE NO COMPUTABLE)



AREA SUSCEPTIBLE DE OCUPACION EN PLANTA BAJA



AREA SUSCEPTIBLE DE OCUPACION EN PLANTAS SUPERIORES
(I A III / IV)



por *Sanación de faltas*
 el día 24 SEP 2002
 Gijón, 3 OCT 2002
 El Sr. Estarito,
 P.º
 LA JIRA DE LA SEC. DE DISTRICION Y PLANEAMIENTO
 PROPIEDAD: CRISTOBAL VICTORERO S.L.
 Fdo: Angeles García Sierra



PLANO: DELIMITACION DE LAS AREAS SUSCEPTIBLES DE OCUPACION EN PLANTA	Nº PLANO 03
ARQUITECTO: <i>[Signature]</i> JULIO L. REDONDO BAJO	FECHA: ENE - 2002 ESCALA: 1/500

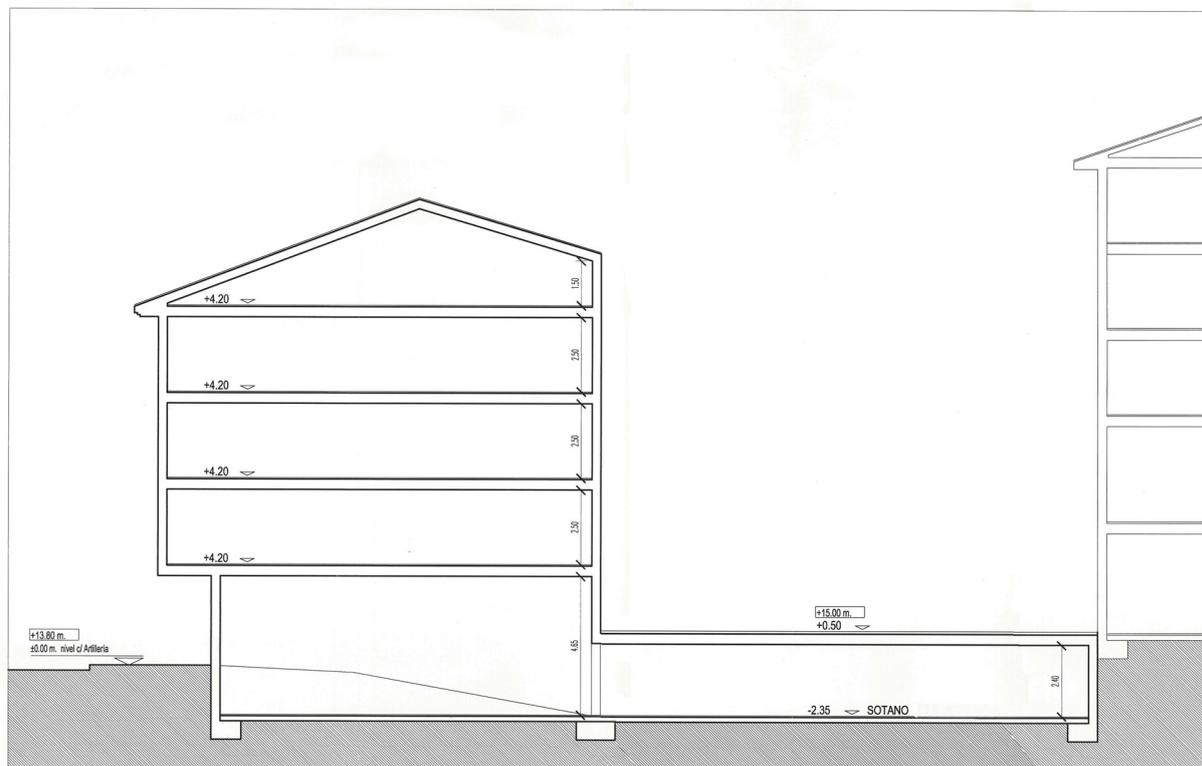


SECCION A-A

E = 1/100

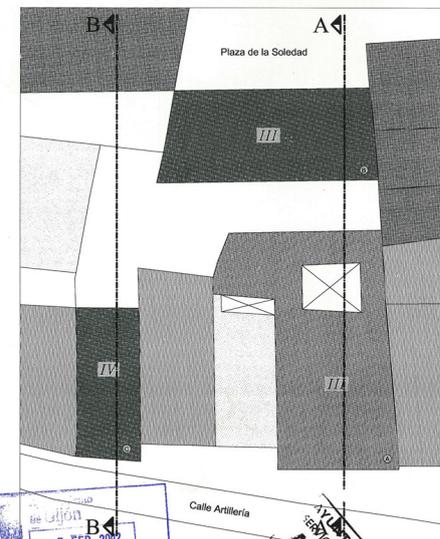
Aprobado inicialmente
por Comisión de Gobierno

el día 24 SEP 2002
Gijón, 30 OCT 2002
El Secretario,
P.O.
LA JEFE DE LA SECC. DE DISEÑO Y PLANEAMIENTO
Fdo.: Angeles Garcia Sierra



SECCION B-B

E = 1/100

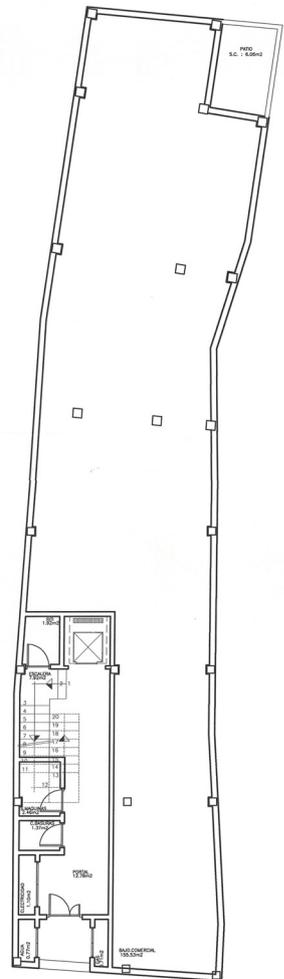


5 FEB. 2002
REGISTRO DE ENTRADA

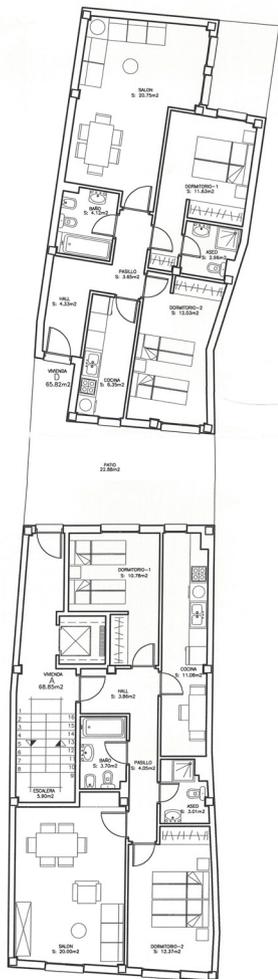
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
SITUACION: C/. ARTILLERIA N°4/N°10, BARRIO DE VILLAVIEJA
PROPIEDAD: CRISTOBAL VICTORERO S.L.

ANULADO
SERVICIO TECNICO DE URBANISMO

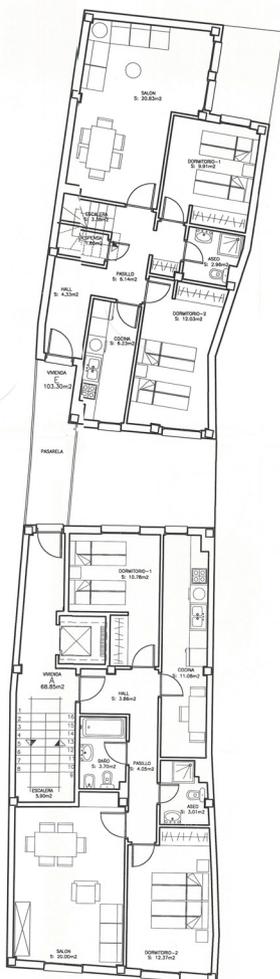
PLANO:	SECCIONES INDICATIVAS	N° PLANO:	04
ARQUITECTO:	JULIO L. REDONDO BAJO	FECHA:	ENE - 2002
	BELEN PRENDES GARCIA	ESCALA:	1/200



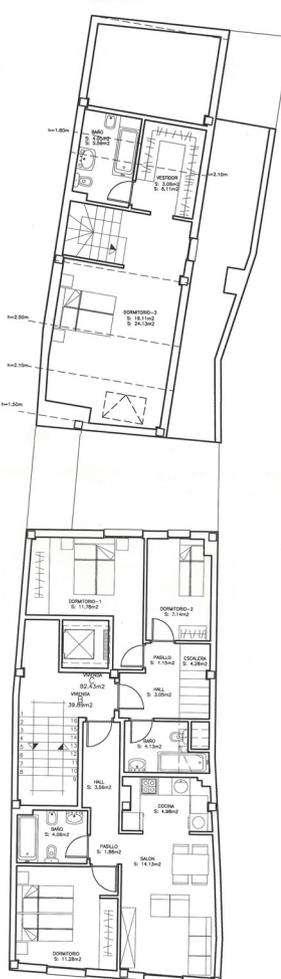
PLANTA BAJA
C/ARTILLERIA, N°10



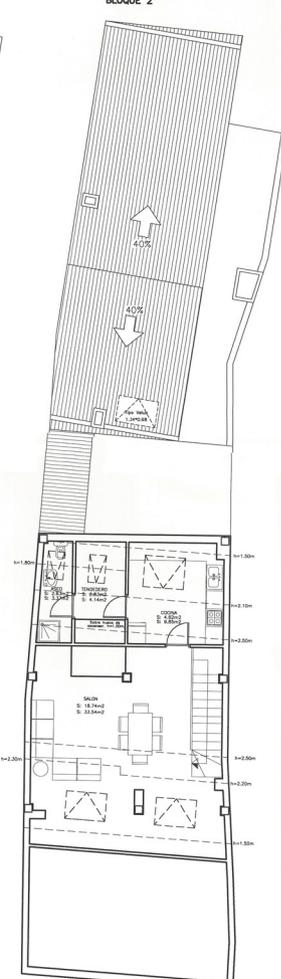
PLANTA PRIMERA
BLOQUE1



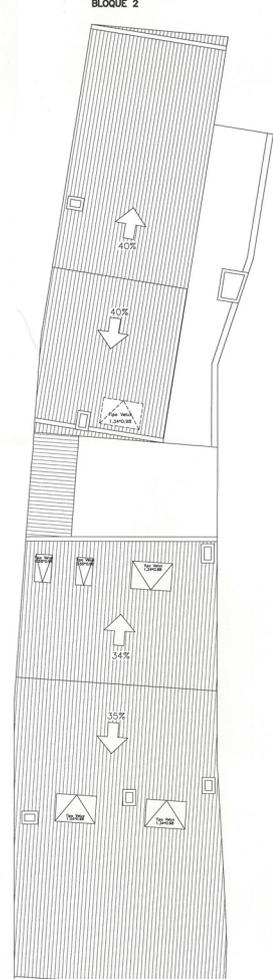
PLANTA SEGUNDA
BLOQUE1



PLANTA TERCERA
BLOQUE1



PLANTA BAJOCUBIERTA
BLOQUE1



PLANTA CUBIERTA
BLOQUE1

PLANTA PRIMERA
BLOQUE 2

PLANTA SEGUNDA
BLOQUE 2

PLANTA BAJOCUBIERTA
BLOQUE 2

PLANTA CUBIERTA
BLOQUE 2

PLANTA CUBIERTA
BLOQUE 2

NOTA :
COPIA DEL PROYECTO BASICO CON LICENCIA M.O. DE 10/05/01

CUADRO DE SUPERFICIES C/. ARTILLERIA n°10

	S. UTIL	CONS. NETA	S. NETA	% PARTICIP.	S. EL. COM.	SUP. TOTAL
PLANTA 1						
1° A	68.85	81.00	81.00	15.47%	17.50	98.50
1° D	65.82	79.05	65.82	15.10%	17.07	96.12
PLANTA 2°						
2° A	68.85	81.00	81.00	15.47%	17.50	98.50
2° E + BC	103.30	127.28	127.28	24.32%	27.49	154.77
PLANTA 3°						
3° B	39.89	47.32	47.32	9.04%	10.22	57.54
3° C +BC	82.43	107.79	107.79	20.59%	23.28	131.07
TOTALES			523.44	100.00%	113.06	636.50
Portal			38.95			
Escalera y Ascensor Pl. 1°			20.45			
Acceso Bl. 2			7.65			
Escalera y Ascensor Pl. 2°			20.45			
Acceso Bl. 2			7.65			
Escalera y Ascensor Pl. 3°			17.91			
TOTAL			113.06			
Total VV. Sup. Construida			636.50			
Bajo comercial			170.45			
TOTAL EDIFICIO			806.95			

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
SITUACION: C/ARTILLERIA N°4/N°10.CIMADEVILLA.GIJON
PROPIEDAD: CRISTOBAL VICTORERO S.L.

ANEXO 1:
**EDIFICIO N°10 C/ARTILLERIA
SUPERFICIES Y MOBILIARIO**
N° PLANO
05
ARQUITECTO:
JULIO L. REDONDO BAJO
BELEN PRENDES GARCIA
FECHA:
ENE - 2002
ESCALA:
1/200

Edo.: Angeles Garcia Sierra
LA LEY DE LA SEC. DE GESTION Y PLANEAMIENTO
P.O.
El Secretario,
el día 24 SEP 2002
por...
Aprobado: ...

Aprobado...
el día 10 ENE 2003
Gijón, ...
El Secretario,
LA LEY DE LA SEC. DE GESTION Y PLANEAMIENTO

Fdo.: Angeles Garcia Sierra



Aprobado definitivamente
por Comisión de Edificios
el día 24 SEP 2002
Gijón, 24 SEP 2002
El Secretario,
LA JEFA DE LA SECCIÓN Y PLANEAMIENTO

Fdo.: Angeles García Sierra

Aprobado definitivamente
por Ayuntamiento de Gijón
el día 10 ENE 2003
Gijón, 10 ENE 2003
El Secretario,
LA JEFA DE LA SECCIÓN Y PLANEAMIENTO

Fdo.: Angeles García Sierra

SUPERFICIES SUPRIMIDAS

SUPERFICIES	
Planta	S. Suprimida
BAJA	107.97 m²
PRIMERA	79.05 m²
SEGUNDA	79.05 m²
TERCERA	48.23 m²
TOTAL	314.30 m²



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
SITUACION: C/. ARTILLERIA N°4/N°10, CIMADEVILLA GIJÓN
PROPIEDAD: CRISTOBAL VICTORERO S.L.

ANEXO 1:

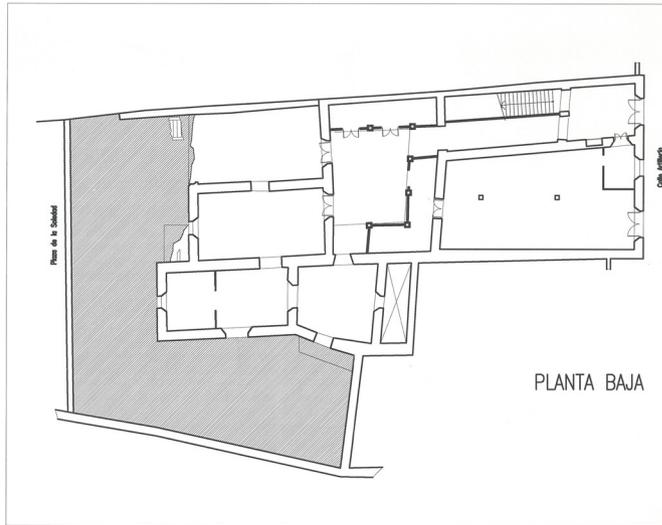
EDIFICIO N°10 C/.ARTILLERIA ZONAS A SUPRIMIR

ARQUITECTO:

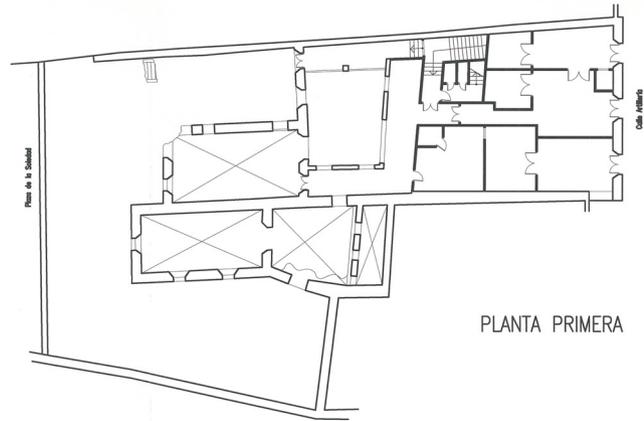
FECHA: ENE - 2002
ESCALA: 1/200

N° PLANO: **06**

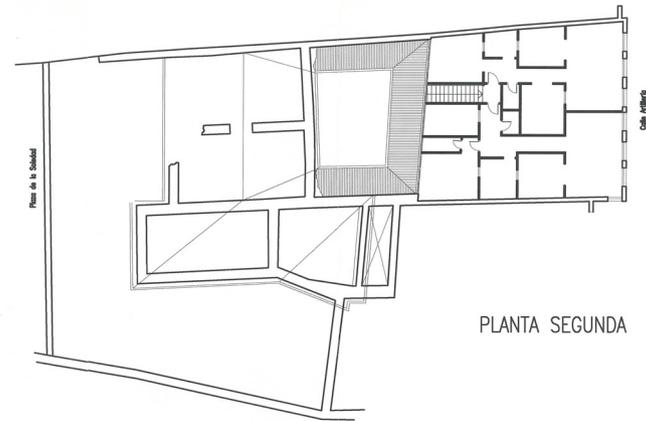
JULIO L. REDONDO BAJO



PLANTA BAJA

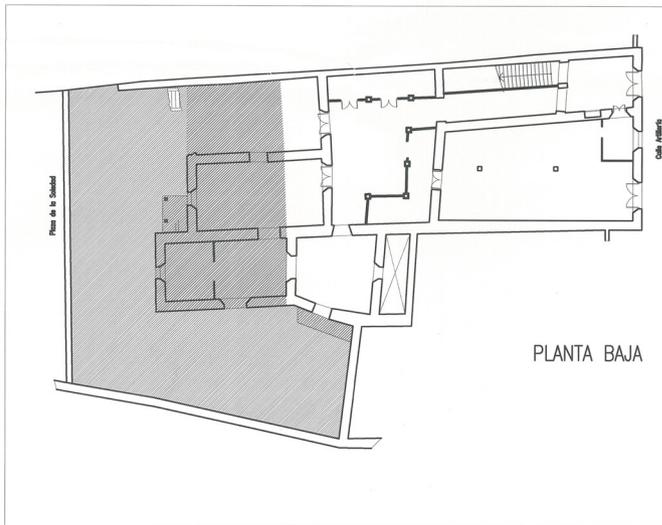


PLANTA PRIMERA

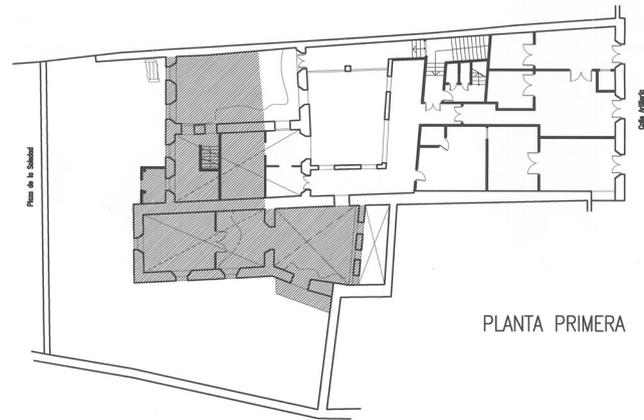


PLANTA SEGUNDA

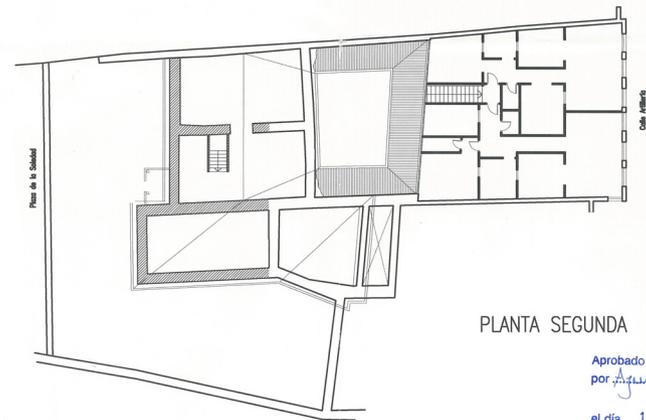
ESTADO ACTUAL
E = 1/200



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA

ESTADO ACTUAL - DEMOLICIONES ■
E = 1/200

Aprobado *de forma definitiva*
por *Comisión de Patrimonio*
el día 24 SEP 2002
Gijón, 23 OCT 2002
El Secretario,
P.O.
LA JEFE DE LA SEC. DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO
Fdo.: Ángeles García Sierra

Aprobado *de forma definitiva*
por *Agencia de Patrimonio*
el día 10 ENE 2003
Gijón, 23 ENE 2003
El Secretario,
P.O.
LA JEFE DE LA SEC. DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO
Fdo.: Ángeles García Sierra



NOTA :
COPIA DEL ANTEPROYECTO DICTAMINADO A FAVOR POR LA COMISION
DE PATRIMONIO CON FECHA DE 18/07/01

CUADRO DE SUPERFICIES			
Planta	S. Construida	S. Suprimida	S. Resultante
BAJA	544.81 m ²	142.21 m ²	402.60 m ²
PRIMERA	515.74 m ²	194.37 m ²	321.37 m ²
SEGUNDA	207.82 m ²	0.00 m ²	207.82 m ²
TOTAL	1268.37 m ²	336.58 m ²	931.79 m ²

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
SITUACION: C/. ARTILLERIA N°4/N°10.CIMADEVILLA.GIJON
PROPIEDAD: CRISTOBAL VICTORERO S.L.

ANEXO 2:
EDIFICIO N°4 C/.ARTILLERIA
ZONAS A DEMOLER

ARQUITECTO:
JULIO L. REDONDO BAJO

FECHA:
ENE - 2002
ESCALA:
1/200

N° PLANO
07

VISADO

INFOGRAFIAS

INFOGRAFIAS. ESTUDIO DE DETALLE CALLE ARTILLERIA Nº4 Y 10. CIMADEVILLA. GIJON



ESTADO ACTUAL

INFOGRAFIAS. ESTUDIO DE DETALLE CALLE ARTILLERIA Nº4 Y 10. CIMADEVILLA. GIJON



ESTADO REFORMADO

INFOGRAFIAS. ESTUDIO DE DETALLE CALLE ARTILLERIA Nº4 Y 10. CIMADEVILLA. GIJON



ESTADO ACTUAL

INFOGRAFIAS. ESTUDIO DE DETALLE CALLE ARTILLERIA Nº4 Y 10. CIMADEVILLA. GIJON



ESTADO REFORMADO