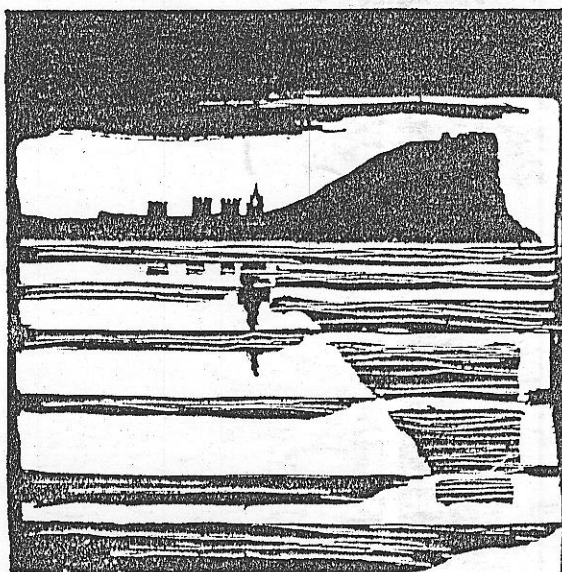


AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial  
de Protección y Reforma Interior  
del barrio de Cimadevilla

**MEMORIA**

**ZONA DE ORDENACION PARTICULARIZADA**

**1**

ZONA DE REESTRUCTURACION URBANA DE ORDENACION PARTICULARIZADA 1:  
CONJUNTO URBANO DE LA FUNDACION S. EUTIQUIO.

---

MEMORIA PARTICULARIZADA

- Cap. 1. AMBITO DE LA ZONA, EDIFICACIONES EXISTENTES, USOS Y CONDICIONES URBANISTICAS
- Cap. 2. PROPIEDAD Y REGIMEN DE TENENCIA DE LA EDIFICACION, Y GESTION DE LAS ACTIVIDADES
- Cap. 3. LOS PROBLEMAS DE LA ZONA: DISCONFORMIDAD ARQUITECTONICA Y DE GRADACION DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL
- Cap. 4. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ACTUACION ARQUITECTONICA Y URBANISTICA
- 4.1. Propuesta de reestructuración integral de la Zona.
- 4.2. Hipótesis de reestructuración parcial.
- Cap. 5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE GESTION
- 5.1. Sistemas de gestión en el supuesto de localización del Centro de Formación Profesional en el convento de las Agustinas.
- 5.2. Vías de actuación en el supuesto de reestructuración -- parcial.
- Cap. 6. CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS Y URBANISTICAS Y CONDICIONES DE USO
- 6.1. Esquema general
- 6.2. Características de la ordenación arquitectónica y urbanística en el supuesto de reestructuración integral.

---

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

---

1.1. La Zona comprende el conjunto de espacios y edificaciones del Centro de Formación Profesional de la Fundación S. Eutiquio, de limitadas en el Plano IZ1-2.

Posee una superficie de 2.935 m<sup>2</sup>. medida sobre plano parcelario 1:500.

La edificación del Centro posee una superficie construida sobre rasante de 6.437 m<sup>2</sup>., medida sobre plano parcelario 1:500.

1.2. La edificación se destina mayoritariamente a Centro de Formación Profesional.

En la actualidad se desarrollan en el mismo Cursos de Primero y Segundo Grado de Formación Profesional, contando con unos 600 alumnos.

Se integran también varios espacios y aulas ocupadas por servicios municipales.

---

Cap. 2. PROPIEDAD Y REGIMEN DE TENENCIA DE LA EDIFICACION, Y GESTION DE LAS ACTIVIDADES.

---

La Propiedad corresponde a la Fundación S. Eutíquio, de carácter benéfico-docente, sometida a tutela del Ministerio de Educación y Ciencia.

La actividad didáctica es desarrollada por la Orden Religiosa de Los Hermanos de La Salle, que ocupan el edificio mediante Contrato de Arrendamiento de vigencia decenal.

Los espacios ocupados por servicios municipales se encuentran asimismo cedidos en alquiler al Ayuntamiento.

---

Cap. 3. LOS PROBLEMAS DE LA ZONA: DISCONFORMIDAD ARQUITECTONICA Y DE GRADACION PAISAJISTICA.

---

El edificio de la Fundación S. Eutiquio, utilizado como Centro de Formación Profesional, constituye uno de los ejemplos más acusados del proceso de destrucción urbana y paisajística de Gijón en las décadas de los 60 y 70.

En efecto, su configuración no sólo distorsiona el entorno inmediato sino que degrada y altera la visión general del casco antiguo y de espacios libres del Cerro de Santa Catalina desde todos los puntos del borde de la bahía de S. Lorenzo.

En este aspecto, es decir, como "imágen de fondo", la realización del edificio no podía haber sido planteada de forma más torpe, ya que se sitúa un elemento de gran volumen -el cuerpo en "torreón" de cinco plantas- precisamente en el punto más visible, al borde de la calle que conduce al Cerro.

Su planteamiento volumétrico y altimétrico resulta también extremadamente torpe, ya que en lugar de adaptar la edificación al pronunciado declive existente entre el terreno del Cerro y la calle Batería se eligió una solución ignorante de las condiciones topográficas, proyectando el edificio como un enorme y estrecho paralelepípedo que concentraba la mayor parte del volumen necesario, descollando por ello violentamente sobre las cotas del Cerro, y sin adecuarse siquiera a la misma de la calle.

Al mismo tiempo, esta definición como una prolongadísima "caja" lineal constituía también una de las peores soluciones desde el punto de vista paisajístico, ya que al carecer de "articulaciones arquitectónicas", es decir, al no presentar cuerpos avanzados o retranqueados, elementos de alturas

diferentes, movimientos de cubierta, etc, su visión resulta "compacta", manifestándose en toda su extensión desde cualquier punto de vista del arco de la bahía de S. Lorenzo.

Por otro lado, al configurar el edificio no se tuvo en -- ningún momento en cuenta el impacto visual inmediato desde - el propio Cerro, ignorando totalmente su posibilidad de conversión en espacio libre público (a pesar de que la idea de transformar ese espacio militar en un parque constituía una de las aspiraciones urbanísticas de mayor permanencia en los ambientes "ilustrados" de Gijón, desde su primer planteamiento por Jovellanos a nuestros días).

Así, el edificio se manifiesta al Cerro como un enorme muro, sin ninguna articulación arquitectónica que mitigue su - dureza y rigidez visual, careciendo incluso de huecos (por - su planteamiento como "medianera"), y ejecutándose además -- con materiales extremadamente discordantes, con la chirriante mezcla de ladrillo rojo y plaqueta cerámica verde.

Por todo ello, la actuación en este edificio y su entorno constituía uno de los problemas más destacados del Plan Especial del Cerro de Santa Catalina, y representa obviamente -- uno de los temas más complejos del presente Plan, tanto desde el punto de vista del diseño arquitectónico como de la -- gestión urbanística y económica.

---

Cap. 4. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ACTUACION ARQUITECTONICA Y URBANIS-  
TICA.

---

4.1. Propuesta de reestructuración integral de la zona

La construcción del edificio de la Fundación S. Eutiquio ha supuesto, como ya se ha indicado, una de las agresiones formales y paisajísticas más fuertes que ha sufrido el barrio de Cimadevilla y el Cerro, al romper bruscamente el perfil de la península y degradar el paisaje urbano y natural.

Después de analizar atentamente otras hipótesis de recomposición parcial del edificio, basadas en la supresión de alturas - de las torres y derribo de los petos de remate del cuerpo central, se ha optado preferentemente por una solución radical de sustitución del edificio y reordenación de la zona, entendiendo que sólo esta actuación permitirá alcanzar unos resultados satisfactorios tanto desde el punto de vista arquitectónico como paisajístico.

Ahora bien, resulta evidente que esta propuesta presenta -- una notable complejidad, por sus implicaciones económicas y por sus repercusiones sociales. Por ello, se sitúa en una perspectiva a medio plazo, haciendo depender su desarrollo del pleno --- acuerdo de todas las instituciones afectadas y garantizando --- siempre dos condiciones fundamentales:

- a) la viabilidad económica de la actuación. Por ello se propone ordenar la zona ocupada por el actual edificio articulando - usos rentables, asegurando un equilibrio económico compensador de los costes de sustitución.
- b) la continuidad de la actividad didáctica del Centro de Formación Profesional, dentro del ámbito del barrio.

- c) Las previsiones relativas al mantenimiento de la actividad docente de formación profesional, a lo que se destina actualmente al edificio.

En este aspecto, la propiedad deberá expresar con detalle el procedimiento previsto, enmarcado en una de las siguientes opciones:

- 1) Mantenimiento de la actividad en la misma Zona, previendo en el Estudio de Detalle la reserva de edificación para este uso.
- 2) El desarrollo de la actividad en otras áreas. En este caso se señalará el área en que se preve la localización, - las condiciones de la instalación (en un edificio existente, o mediante la construcción de un nuevo edificio) y la forma de propiedad y uso (adquisición, alquiler, cesión, etc).
- 3) El cese de la actividad, que sólo procederá si se justificase plenamente la existencia de otros centros de formación profesional con capacidad suficiente para la absorción del alumnado de este Centro.

En cualquier caso, se reflejará:

- el alumnado existente, y su variación en los cinco años anteriores.
- la composición y organización didáctica del Centro en ese momento.
- la capacidad del Centro y alumnado previsto, cuando se propusiese la prosecución de la actividad docente.

- d) Compromisos con los arrendatarios, en el supuesto de que se encontrasen vigentes en ese momento contratos de arrendamiento.



#### 4.2. Hipótesis de reestructuración parcial

Dada la complejidad económica de la actuación de reestructuración integral en el supuesto de Mantenimiento de la plena actividad docente trasladando el Centro de Formación Profesional a un nuevo edificio, se contempla también la posibilidad de una reestructuración parcial, conservando parte de la edificación existente para la prosecución de las actividades docentes.

Esta hipótesis, quizá más viable en términos económicos y -- con unas condiciones de gestión más simples, resulta lógicamente menos interesante desde el punto de vista arquitectónico y paisajístico.

Sin embargo, con un diseño adecuado permitiría solucionar -- las deficiencias más graves, mediante la demolición de los cuerpos que bordean la calle La Salle, cuyo impacto visual es más -- acusado tanto en la visión inmediata desde esta vía de acceso -- al Cerro como en las visiones lejanas, desde el Paseo de S. Lorenzo y, en general, desde los bordes costeros de la ciudad.

---

## Cap. 5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE GESTION

---

### 5.1. Sistemas de gestión en el supuesto de localización del Centro - de Formación Profesional en el convento de los Agustinos.

1. Si consideramos la hipótesis de nueva localización de la actividad docente con su actual alumnado y organización, resultaría necesario disponer de una superficie aproximada de 3.000 a 4.000 m<sup>2</sup>.

Si se pretende mantener la actividad en el ámbito del barrio de Cimadevilla la localización más adecuada sería, sin duda, en la zona de Reestructuración Urbana de las Agustinas, cuya ordenación preve un conjunto de edificios de usos dotacionales preferentemente destinados a enseñanza o actividades socio-culturales (aunque existen asimismo otras posibilidades de localización relativamente ventajosas en el Cerro de Santa Catalina, pero que requerirían la modificación del Plan Especial de ese ámbito).

#### 2. Fases de gestión

Aceptando esta propuesta de localización, el proceso de actuación y gestión podría desarrollarse en sucesivas fases orientadas por los siguientes criterios:

1) el punto de partida consistirá en el desarrollo de las actuaciones previstas en la zona de Reestructuración Urbana de las Agustinas, con la ordenación definida por el correspondiente estudio de Detalle y aplicación del sistema de expropiación por parte del Ayuntamiento, determinado por la Normativa de la Zona.

Esta Normativa preve la rehabilitación del antiguo Convento y la construcción de nuevos edificios destinados a equipamientos (como se ha indicado, preferentemente dedicados a enseñanza o actividades socio-culturales), con una superficie edificable máxima de 5.000 m<sup>2</sup>.

- 2) Una vez que el Ayuntamiento efectuase la adquisición del conjunto de terrenos y edificios de la Zona y aprobase el Estudio de Detalle, se darían las condiciones necesarias para abordar las actuaciones de reestructuración de la Zona de la Fundación S. Eutiquio, al disponer de unos terrenos (o edificios) con capacidad suficiente para el desarrollo de las actividades docentes del Centro de Formación Profesional.
- 3) Ese momento podría situarse en un horizonte temporal de 3-4 años a partir de la aprobación del Plan, de acuerdo con las previsiones de traslado de la Fábrica de Tabacos.

A partir de ese momento, o con antelación, la Fundación - S. Eutiquio plantearía la redacción de un Estudio de Detalle para la reestructuración de la zona de su propiedad, y presentaría al Ayuntamiento una propuesta de Convenio, expresando los usos previstos en la nueva ordenación de la Zona, las previsiones de costes y beneficios de las actuaciones, los compromisos respecto al mantenimiento de la actividad docente, y la definición de las condiciones económicas y de gestión en que se efectuaría la localización en la Zona de Las Agustinas.

- 4) La localización del Centro de Formación Profesional en la Zona de las Agustinas se efectuaría, preferentemente, en edificios de nueva construcción, ya que la tipología y características arquitectónicas del antiguo Convento no resultan apropiadas para esta actividad específica docente.

- 5) El establecimiento del Convenio entre el Ayuntamiento y la Fundación S. Eutiquio, simultáneo o previo a la aprobación del Estudio de Detalle de la Zona de S. Eutiquio, definiría las condiciones de nueva localización, que podrían enmarcarse obviamente en procedimientos de contenidos muy diferentes, siendo en principio interesante estudiar algunas de las siguientes hipótesis:
- a) adquisición de los terrenos, o cesión del derecho de superficie, asumiendo íntegramente la Fundación S. Eutiquio la promoción y construcción de los edificios.
  - b) promoción y construcción de los edificios por el Ayuntamiento, cediéndolos a la Fundación S. Eutiquio en arrendamiento, para la actividad docente específica del Centro de Formación Profesional.

### 3. Viabilidad económica

La diversidad de las opciones posibles, la dependencia de múltiples y diferentes decisiones y el complejo encadenamiento temporal de las actuaciones, hace muy difícil efectuar un estudio económico de la viabilidad de la operación.

Sin embargo, las condiciones normativas garantizan en cualquier caso su viabilidad económica, siempre que el Ayuntamiento asumiese el interés público de la actuación ofreciendo terrenos o edificios en unas condiciones económicas coherentes con el carácter benéfico-docente de la Fundación, instituida sin ánimo de lucro, y con los propios contenidos donacionales de la actividad docente.

#### Ejemplo de un posible esquema de gestión:

En efecto, asumiendo esta hipótesis la actuación podría desarrollarse por ejemplo a través del siguiente procedimiento:

/...

a) Fase primera:

- Establecimiento del Convenio entre el Ayuntamiento y la Fundación, enmarcando el conjunto de la operación.

El Convenio determinaría la cesión a la Fundación S. Eutiquio del nuevo edificio dotacional promovido por el Ayuntamiento en la Zona de Las Agustinas, contra la correspondiente cesión de los terrenos y edificaciones en la Zona de la Fundación S. Eutiquio.

b) Fase segunda:

Tramitación y aprobación del Estudio de Detalle de la Zona de la Fundación S. Eutiquio, destinando la totalidad de la superficie edificable a usos rentables.

c) Fase tercera:

- Desarrollo de las actuaciones previstas en la Zona de Las Agustinas, realizando la nueva edificación destinada a Centro de Formación Profesional en las condiciones establecidas en el Convenio.

d) Fase cuarta:

- Traslado de las actividades del Centro de Formación Profesional del edificio actual de la Fundación S. Eutiquio a la edificación promovida en la Zona de las Agustinas.

e) Fase quinta:

- Ejecución de las actuaciones en la Zona de la Fundación S. Eutiquio, con el sistema de promoción y gestión previsto en el Convenio.
- Venta de las edificaciones resultantes.

/...

## 5.2. Vías de actuación en el supuesto de reestructuración parcial

En este supuesto, la reestructuración de la zona supondría la conservación y rehabilitación de partes de la edificación - las situadas en la subzona izquierda, cuya disconformidad es - menos acentuada- y la demolición de otras partes, realizando - nuevas construcciones acordes a la Ordenación.

La gestión resulta en este caso más simple, como ya se ha - indicado, ya que una vez establecido el Convenio con el Ayunta- miento, la promoción sería desarrollada directamente por la -- Fundación.

Entre los posibles esquemas de actuación, podría preverse - por ejemplo el siguiente:

### a) Fase primera:

- Establecimiento del Convenio con el Ayuntamiento, enmar-- cando el conjunto de la operación.
- El Convenio determinaría la superficie asignada a la acti- vidad del Centro de Formación Profesional y la prevista - para usos rentables.

El Convenio podría prever la cesión de suelo municipal en la Zona colindante del Cerro, destinada a equipamien-- tos.

### b) Fase segunda:

- Tramitación y aprobación del Estudio de Detalle de la Zo- na.

### c) Fase tercera:

- Acondicionamiento y rehabilitación de la edificación a -- conservar y, en su caso, ampliación mediante nueva cons-- trucción en terrenos cedidos por el Ayuntamiento en el Ce- rro, calificados actualmente para uso de equipamiento.

/...

d) Fase cuarta:

- Traslado de la actividad docente a la edificación. asignada a este uso.

e) Fase final:

- Ejecución de las actuaciones de demolición de la parte de la edificación a sustituir y desarrollo de las nuevas -- construcciones.
- Venta de las edificaciones resultantes.

---

Cap. 6. CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS Y URBANISTICAS Y CONDICIONES DE USO DE LA ACTUACION.

---

6.1. Esquema general

De acuerdo con los criterios antes expresados, la definición de la Ordenación de la Zona ha tratado de determinar sólo unas condiciones arquitectónicas y urbanísticas básicas, consideradas suficientes para garantizar la conformidad de los edificios con la morfología urbana y el entorno paisajístico, pero relegando al Estudio de Detalle la organización precisa y detallada de las actuaciones, a partir de la definición de los usos en el Convenio con el Ayuntamiento, y la correspondiente asignación - de superficies y volúmenes.

Asímismo, la regulación de los usos fija las condiciones de mantenimiento de la actividad docente del Centro de Formación - Profesional - pero abriendo posibilidades de modificación, previo acuerdo municipal en el Convenio que enmarcará las actuaciones - con una normativa flexible que permita varias opciones y - combinaciones en la asignación definitiva de usos en el Estudio de Detalle.

6.2. Características de la ordenación arquitectónica y urbanística en el supuesto de reestructuración integral.

La ordenación determina fundamentalmente dos aspectos:

- a) las condiciones volumétricas generales (superficie edificable, alturas y disposición de los edificios).
- b) las condiciones estéticas y formales.

En el primer aspecto, se preve una composición "fragmentada" acorde con la morfología del barrio, basada en la articulación de piezas urbanas de pequeña escala, y de escasa altura, con el fin de integrar la edificación en el paisaje urbano y natural.



Así, se establecen unas alturas máximas de cuatro plantas en el área más alejada del acceso al Cerro, y de tres y cuatro en el área más cercana (recordamos que el edificio actual en el -- borde con el Cerro tiene 6 plantas, que deberían reducirse a 3 en la reordenación propuesta).

Y se fija una relación de espacios libres construídos que -- asegure la articulación y fragmentación de las edificaciones, -- evitando soluciones "compactas" y de escala excesiva.

En el segundo aspecto, se aplican las condiciones estéticas y formales generales previstas en el Plan Especial para la nueva construcción en lo que respecta a acabados, organización compositiva de fachadas, carpintería, etc.

Con el fin de "visualizar" la aplicación de estas condiciones básicas - tanto volumétricas y compositivas como estéticas y -- formales - se ha desarrollado un ejemplo de ordenación, tanto - en planimetría como en volumetría, aunque sin ningún carácter - vinculante y sin alcanzar siquiera la función indicativa asigna da en el Plan a las Recomendaciones arquitectónicas.

Este ejemplo de ordenación adopta como hipótesis la combina ción de dos tipos de usos: vivienda y dotaciones u oficinas.

La ordenación diferencia dos áreas, asignando un uso especí fico a cada una de ellas, y disponiendo entre ambas un amplio - espacio libre unitario.

En la parte izquierda, se disponen los edificios de vivienda, con una composición de varios bloques lineales perpendiculares a la calle Maximino Fernández, según un esquema de ordenación - "en peine" que alterna espacios libres y edificados.

Los bloques se organizan con una anchura de 9 m. Entre blo-- que y bloque se dispone un área libre ajardinada de otros 9 m. de anchura.

El borde con el Cerro se estructura con un cuerpo de edificación continua, formalizando así el frente de los espacios -- ajardinados, que constituyen una serie de recintos rectangulares cerrados en tres de sus lados y abiertos en el cuarto hacia la calle.

De este modo, se conforman pequeñas unidades de edificios -- de vivienda, articulados a espacios libres privados con unas -- óptimas condiciones ambientales para la estancia, juego de niños, etc. al encontrarse protegidos de los vientos del norte y nordeste y abrirse hacia el sur.

En la parte derecha se dispone un edificio unitario, con una tipología que podría ser apta para un uso dotacional o de oficinas (pero también para vivienda), con tres fachadas y patio central.

El edificio se organiza con tres plantas en la parte más -- cercana al Cerro y cuatro en el frente a la c/ Maximino Fernández, con una línea de cornisa horizontal (ya que entre uno y -- otro punto extremo existe una diferencia de cotas de 5 metros, por la pronunciada pendiente de la calle La Salle).

La composición se basa en una planta trapezoidal con fachada curva a la c/ La Salle, que se retranquea hacia la c/ Maximino Fernández, configurándose formalmente con extensas superficies acristaladas.

La disposición de esta amplia fachada arqueada se enlazaría así con el frente curvo del edificio previsto en el Cerro, en una composición atenta particularmente a los valores visuales de estos edificios, entendidos como piezas subordinadas al paisaje del Cerro, en las que predominarían los efectos lumínicos, respecto a los arquitectónicos.

/...

En cambio, la otra fachada se concibe con mayor densidad arquitectónica, como frente del amplio espacio libre, configurado como un recinto urbano de transición entre el Cerro y el barrio, protegido en su frente norte, flanqueado de edificacioones de fachada continua en sus lados este y oeste, y abierto - hacia el sur.