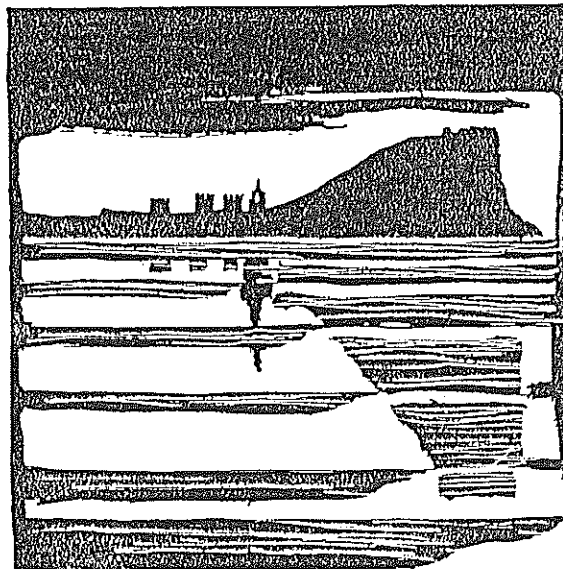


AYUNTAMIENTO DE GIJÓN



Plan Especial  
de Protección y Reforma Interior  
del barrio de Cimadevilla

**MEMORIA**

**ZONA DE ORDENACION PARTICULARIZADA**

**2**

---

ZONA DE REESTRUCTURACION URBANA DE ORDENACION PARTICULARIZADA 2:  
CONJUNTO DEL ANTIGUO CONVENTO DE LAS AGUSTINAS

---

MEMORIA PARTICULARIZADA

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

Cap. 2. ANALISIS ARQUITECTONICO Y URBANISTICO

2.1. Características del conjunto de la Fábrica de Tabacos:  
identificación de problemas.

2.2. Características de los edificios de vivienda incluidas en  
la Zona.

2.3. Propiedad y tenencia de los edificios

Cap. 3. LOS PROBLEMAS DE LA ZONA: DISCONFORMIDAD ARQUITECTONICA,  
DEGRADACION DEL AMBIENTE URBANO E INADECUACION DEL USO.

Cap. 4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA PROPUESTA

4.1. Criterios de actuación

4.2. Características de la ordenación

Cap. 5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE GESTION

5.1. Los usos: la conformación de la zona como un gran conjunto  
de equipamientos socio-culturales.

5.2. Viabilidad del sistema de gestión.

5.3. Relación con la reestructuración del área de la Fundación  
S. Eutiquio.

---

Cap. 1. AMBITO, EDIFICACIONES EXISTENTES, USOS Y CONDICIONES URBA--  
NISTICAS.

---

1.1. Esta Zona de Ordenación Particularizada, comprende el -  
ámbito delimitado en los Planos.

Incluye el conjunto de edificaciones de la actual -  
Fábrica de Tabacos, junto a los edificios números 9, -  
11, 13, y 17 de la Calle Guínea, así como el solar  
del nº 19 de esta calle.

El conjunto de la actual Fábrica de Tabacos abarca  
el antiguo Convento de las Agustinas, el edificio de -  
oficinas de Tabacalera adosado al mismo en la esquina  
con la calle Eladio Verde, y diversas naves e instala-  
ciones de producción y almacenamiento.

Los edificios de la c/ Guínea se destinan a locales  
y viviendas.

Sus superficies construídas, medidas sobre plano --  
parcelario 1:500, son las siguientes:

nº 9 :	110 m2.
nº 11 :	62 m2.
nº 13 :	81 m2.
nº 17 :	464 m2.

En conjunto comprenderá 717 m2.

De acuerdo con los datos del recuento de activida--  
des y usos, incluyen 9 locales y 4 viviendas.

El solar de la c/ Guínea nº 19 tiene una superficie  
de 288 m2.

---

## Cap. 2. ANALISIS ARQUITECTONICO Y URBANISTICO

---

### 2.1. Características del conjunto de la Fábrica de Tabacos: identificación de problemas.

La pieza central de este conjunto es el antiguo convento de las Agustinas, de extraordinaria importancia en la historia gijonesa.

Su construcción se inició en 1670, y fue dirigida por Ignacio de Palacio y Juan San Miguel, maestros de cantería.

El convento se concluyó en 1679 (La iglesia en ---- 1684). Inicialmente el convento sólo poseía dos plantas, pero en 1773 se realizaran obras de ampliación, levantando una planta más y rematando la iglesia tal como hoy se encuentra.

Como señala J. A. Samaniego, "se trata de un conjunto excesivamente pobre y severo, librando su efecto a la simetría procesional de los huecos y a la mole que representaría en su tiempo. El ahorro es de tal calibre que únicamente se adorna con orejas la puerta principal del convento y se llega al extremo de dejar a la iglesia sin fachada, abriendo para el público una pequeña entrada lateral, en cuyo dintel se observan toscamente tallados un ánguila (símbolo de San Agustín), la Cruz de la Victoria y otra cruz patada. En el interior, la iglesia se cubre con bóvedas de aristas muy sólidas, que llevan dibujos geométricos conformes con la tradición de la época. Puede servir como ejemplo de clasicismo herreriano altamente depauperado".

El convento fue afectado por la desamortización en 1843, siendo convertido en Fábrica de Tabacos.

Esta transformación de uso resultaba obviamente contradictoria e incongruente; ya que la estructura arquitectónica del complejo conventual era difícilmente -- adaptable a las exigencias de producción y almacena--- miento de una manufactura tabacalera: basta señalar, - en este sentido, que la iglesia se utiliza todavía hoy como almacén.

A finales del XIX se añadió un cuerpo de oficinas, de 4 plantas, adosado a la iglesia.

Los espacios libres y huertas del convento fueron - modificados paulatinamente, construyéndose diversas naves e instalaciones.

En resumen, esta actividad productiva, desarrollada desde hace casi 150 años, ha degradado y alterado los valores arquitectónicos y ambientales de este intere-- sante complejo arquitectónico.

Desde el punto de vista urbanístico este uso no resulta menos inadecuado por dos órdenes de motivos: por un lado, al degradar la imagen del barrio desde el Cerro, conformando un "primer plano" de naves e instalaciones caóticamente agregadas en torno al convento; y, por otro lado, al provocar notables conflictos de uso, por el tráfico de camiones, la degradación ambiental - del entorno urbano, etc.

## 2.2. Características de los edificios de vivienda incluidas en la Zona.

c/ Guinea nº 9.

El edificio posee una sola planta, con una construcción elemental, de materiales precarios.

c/ Guinea nº 13.

Construcción de dos plantas.

Se trata de un edificio de mínimas dimensiones de construcción precaria.

c/ Guinea nº 17.

Se trata de una construcción de finales del XIX, en mampostería, de dos plantas.

No presenta interés arquitectónico. Posee un avanzado deterioro.

En síntesis, salvo el edificio de construcción antiguo de Guinea nº 17, los restantes edificios son disconformes con el entorno y no presentan ningún interés arquitectónico, presentando en la mayoría de los casos (Guinea 9, 11 y 13) unas características extremadamente negativas por su construcción precaria, irregularidad y tosquedad, siendo deseables en cualquier caso su demolición.

### 2.3. Propiedad y tenencia de los edificios.

- Conjunto de la Fábrica de Tabacos:

El complejo pertenece al Patrimonio del Estado

/...

- Guinea nº 9: propiedad privada, propietario único.
- Guinea nº 11: propiedad privada, propietario único.
- Guinea nº 13: " " " "

- Guinea nº 17: propiedad privada, propietario único,  
con 3 viviendas en alquiler. Los 3 lo  
cales se encuentran desocupados.
- Guinea nº 19: propiedad privada, propietario único.  
(solar)

/...

---

Cap. 3. LOS PROBLEMAS DE LA ZONA: DISCONFORMIDAD DE LA EDIFICACION,  
DEGRADACION DEL AMBIENTE URBANO, INADECUACION DEL USO.

---

Es innecesario señalar que el uso del Convento de las Agustinas como Fábrica de Tabacos resulta extremadamente inadecuado, degradando este valioso conjunto arquitectónico (con situaciones límite, como el empleo de la antigua iglesia como almacén).

Las naves de almacenamiento, talleres, etc, realizadas en los terrenos que rodeaban el convento (antiguas huertas y jardines) resultan también totalmente disconformes, agregándose de forma caótica y sin ninguna calidad constructiva.

Los edificios que bordean la calle Guinea constituyen un agregado de construcciones precarias (salvo el edificio de reciente construcción situado en el nº 15), reflejando el carácter marginal que poseía la zona en la estructura urbana del barrio. Esta marginalidad se expresa en el estado de semiabandonado en que se encuentran la mayoría de los pocos que se encuentran ocupados (el nº 17).

Los problemas de la zona no se derivan sólo de su degradación y disconformidad arquitectónica, sino también de la inadecuación urbanística de la actividad de la Fábrica de Tabacos, en relación a la estrategia de recuperación integral del barrio: en efecto, los efectos económicos inducidos por la Fábrica de Tabacos en la vida del barrio son muy escasos, lo que se refleja por ejemplo en la mínima dinámica comercial del entorno inmediato. Y desde el punto de vista del mantenimiento del empleo, es evidente que la defensa de los intereses de los trabajadores resulta compatible con el traslado de la actividad a otra zona urbanísticamente más adecuada.



En fin, la conexión de la zona con el Parque de Santa Catalina acentúa su disconformidad urbanística, ya que limita y reduce notablemente la calidad paisajística del parque, conformándose como una extensa y rígida "barrera", que escinde el parque y el barrio, y creando un escenario caótico y degradado.

---

## Cap. 4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA PROPUESTA

---

### 1. Criterios de actuación

La propuesta presenta una importancia absolutamente fundamental en la estrategia global de recuperación del casco antiguo y del Cerro de Santa Catalina, tanto por sus contenidos arquitectónicos y urbanísticos como por su incidencia en la reactivación funcional, la regeneración social y económica; y la recualificación de la imagen del barrio como "centro histórico" de Gijón.

La base de la propuesta consiste, como es lógico, en la restauración y rehabilitación del antiguo Convento de las Agustinas, reparando las graves alteraciones producidas en su interior por su incongruente uso en los últimos 150 años como manufactura de tabaco, y suprimiendo las naves, construcciones e instalaciones que han ido agregándose en los terrenos del Convento.

Las mínimas dimensiones, la nula calidad arquitectónica y el carácter precario y degradado de las edificaciones anejas a la Fábrica de Tabacos a lo largo de la calle Guinea -salvo el reciente edificio del nº 15- requerían en cualquier caso actuaciones de sustitución.

Así pues, las condiciones del complejo de la Fábrica de Tabacos -con la inmediata exigencia de demolición de las naves e instalaciones anejas- y las características de los edificios de la c/ Guinea permitían plantear una amplia operación urbana, reorganizando completamente el área polarizada por el antiguo Convento, con su plena viabilidad económica (recordamos que el total de los edificios privados afectados posee sólo 1.393 m<sup>2</sup>).

Esta operación de reestructuración venía exigida además por la propia localización estratégica de la zona, situada en el "baricentro" del conjunto formado por el barrio de Cimadevilla y el Cerro, constituyendo el área clave para el enlace entre ambas zonas y para la propia configuración del Cerro como espacio al servicio del conjunto de la ciudad.

## 2. Características de la ordenación.

Se propone la conservación y rehabilitación del edificio originario del Convento y la demolición del resto de las construcciones existentes en el área (incluyendo el edificio de oficinas adosado a la iglesia) conformando un conjunto urbano, integrado, que articula el antiguo Convento, nuevas construcciones y una rica secuencia de espacios libres.

La nueva ordenación se encuentra definida por dos grandes construcciones, una de ellas cerrando el lateral este, repitiendo la anchura y altura de la fachada este del Convento, y con fachadas a María Bandujo y Guinea, y otra en el ángulo noroeste, encajada en el fuerte desnivel existente entre la zona y el parque.

El diseño se formaliza en gran medida a partir de los "vacíos" más que de las propias "construcciones", encontrándose determinado por la arquitectura del Convento, que ordena el trazado en planta y volumetría de los nuevos edificios.

Se conforma así una secuencia de espacios libres que se abre desde María Bandujo con una gran plaza, de dimensiones muy semejantes al actual Campo de las Monjas, flanqueada en sus lados este y oeste por la nueva construcción y el Convento, respectivamente.

Esta plaza se prolonga en un amplio anfiteatro, que salva el importante desnivel existente entre la cota de terreno de la zona y el borde del Cerro.

Este eje longitudinal plaza-anfiteatro se encuentra articulado transversalmente a otro eje de espacios libres, que enlaza la calle Guinea y Eladio Verde.

Este eje transversal se desarrolla así en dos tramos: el tramo oeste se halla formalizado por la fachada posterior del Convento y la fachada del nuevo edificio "encajado" en la ladera; y el este se define mediante la fachada de la nueva construcción y el potente muro de alzado triangular que cierra el lado del anfiteatro.

(Se configura así un conjunto de construcciones y espacios libres de gran rotundidad) pieza clave para el enlace del Cerro y del barrio de Cimadevilla, articulado a la atractiva secuencia de edificios y áreas libres que va del Palacio de la Plaza del Marqués, la Plaza Mayor, el "área arqueológica" y Plaza de Jovellanos y el Campo de las Monjas.

La asignación de usos es genéricamente dotacional, abierta a cualquier actividad específica en función de las necesidades y oportunidades de actuación.

Dadas las dimensiones de las edificaciones proyectadas parece conveniente plantear diversos usos dotacionales, de naturaleza socio-cultural y/o educativa. En este sentido, la disponibilidad de edificios para actividades de enseñanza resulta de gran interés para hacer viable otra de las grandes actuaciones proyectadas en el barrio: la demolición del actual edificio de la Fundación S. Eutiquio y la reestructuración de la zona, trasladando en su caso el Centro de Formación Profesional a este conjunto.

Expondremos a continuación de un modo particularizado las características de las distintas construcciones y espacios libres.

#### EDIFICIO DEL ANTIGUO CONVENTO.

Se propone su rehabilitación, demoliendo el edificio de oficinas a finales del XIX.

Deben suprimirse asimismo las escaleras adosadas en la fachada al Campo de las Monjas.

La adecuación al nuevo uso debe recuperar la organización originaria de la tipología "claustral", definida por series de piezas organizadas por los corredores al patio. Es te debe ser restaurado con las características de los jardines de claustros conventuales del XVII-XVIII.

La iglesia debe ser objeto de restauración, habiendo sufrido notables alteraciones.

## Edificio 1

La determinación de su trazado se efectúa a partir del edificio del Convento, con un criterio de integración arquitectónica.

Su planta es rectangular, con alineaciones definidas por la prolongación de la línea de fachada principal del Convento, la actual alineación de los edificios a calle Guinea, la prolongación de la línea de fachada posterior del Convento y una paralela a su fachada lateral.

Asimismo, su altura coincide con la línea de cornisa del convento.

Se conforma por tanto con un volumen de rigurosa y sobria geometría, diseñado con unos criterios de analogía volumétrica y formal con el Convento.

Su fachada a María Bandujo prolonga visualmente la potente y prolongada fachada principal del Convento, y su fachada a la plaza interior se enfrenta a la fachada lateral del mismo.

Por ello, parece adecuado plantear el diseño de estas dos fachadas con ciertas analogías compositivas con las fachadas del Convento.

El edificio se organiza con un patio central, con una estructura apropiada para usos dotacionales o educativos, al disponer sus cuerpos contruídos de una anchura de m. entre fachada y patio. Resultaría asimismo adecuado para usos residenciales.

## Edificio 2

La ordenación del edificio responde asimismo a unos criterios de integración urbanística y coherencia arquitectónica - con el edificio del Convento, pero con una inserción en la - que resultan determinantes los criterios paisajísticos de ensamblar mediante una construcción el Cerro y el área.

La planta es rectangular, con fachada a Eladio Verde definida por la prolongación de la fachada del convento. Se organiza con un patio central. Su volumetría es paralelepípedica, con una forma estructuralmente analógica a la del edificio 1 y a las referencias tipológicas del edificio del convento.

El edificio se encaja en el fuerte declive existente en el Cerro y el nivel de la c/ Eladio Verde en ese punto.

Se dispone en 4 plantas en su fachada al Convento, sobresaliendo una planta en su fachada al Cerro. De este modo, el edificio contribuye a configurar la "cornisa" de edificios - del borde del Cerro con el barrio, que tanta importancia posee para la valoración paisajística y la vivacidad funcional del parque de Santa Catalina.

## Los espacios libres públicos

La Plaza central posee una planta rectangular de 25 m. por 57 m, con una superficie de 1.425 m<sup>2</sup>.

Se abre a la c/ María Bandujo a través de grandes aperturas efectuadas en el potente muro de mampostería originario del Convento, que se pretende conservar por su valor testimonial y su calidad constructiva.

La Plaza se diseña con un carácter urbano, con una gran superficie pavimentada flanqueada de árboles a ambos lados.

Las funciones de la Plaza serán muy diversas, siendo previsible una acentuada complejidad e intensidad de uso:

- constituirá el acceso central del Parque de Santa Catalina, prolongando la secuencia de espacios libres y focos de interés que se inicia con el Palacio del Marqués de Revillagigedo, y prosigue en el "área arqueológica", Torre del Reloj y Museo Jovellanos.
- será utilizada cotidianamente como espacio de estancia por parte de los usuarios del conjunto de equipamientos del área.
- podrá emplearse excepcionalmente como espacio de espectáculos y fiestas, integrada con el anfiteatro.
- en fin, acrecentará la calidad urbana y ambiental del barrio como espacio libre al servicio de los residentes, ya que posee unas óptimas condiciones para la estancia, por su soleamiento (al abrirse hacia el sur) y su protección de los vientos del norte y nordeste.

No se diseña como un espacio íntegramente "construido", "duro", sino como una sucesión de bancales de césped con elementos lineales de sujeción (en hormigón o piedra).



## El anfiteatro

El proyecto del anfiteatro responde fundamentalmente a criterios de orden formal y paisajístico, ya que su uso para espectáculos será probablemente poco frecuente (aunque posee unas óptimas cualidades para ello).

En efecto, el anfiteatro, considerado como "forma geométrica", constituye la solución constructiva más lógica para enlazar el Cerro y el área de las Agustinas, salvando la fuerte diferencia de cotas existente entre ambos espacios. De este modo, se configura como una gran "escalinata", uniendo la Plaza central del conjunto de las Agustinas y la Plaza del Cerro.

Pero esa "funcionalidad" derivada de las condiciones topográficas y de las necesidades de accesibilidad se conjuga sin configuración como "objeto arquitectónico-paisajístico", de fuerte valor formal: en la perspectiva que se abre desde la Plaza del conjunto de las Agustinas aparece como "escenario" en el que se alternan las "franjas" verdes de los bancales inclinados de césped y las "franjas" de los muretes verticales de sujeción (predominando éstas últimas), mientras que en la visión desde el parque se conforma como una sucesión de "bandas" semicirculares verdes confluyentes en el círculo central.

Este círculo central, pieza de enlace entre el anfiteatro, la plaza y los jardines, se concibe como un elemento singular (fuente, relieve geométrico, etc) susceptible de cubrición con una plataforma en las ocasiones en que se desee su utilización como escenario para espectáculos.

## Los jardines

Su diseño responde, como en el caso de la Plaza, a la confluencia de diversos criterios, configurándose como un jardín

"cubierto" al barrio, enlazando las calles Batería y Honesto Batallón, y como un recoleto espacio de estancia al servicio - de los usuarios del conjunto de equipamientos de las Agustinas.

En una primera aproximación formal, se encuentran concebidos con el modelo de jardín característico del barroco italiano y español, con ciertas analogías con el tratamiento del jardín del claustro del Convento de las Agustinas.

---

## Cap. 5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE GESTION

---

### 5.1. Los usos: la conformación de la zona como un gran conjunto de equipamientos socio-culturales.

El conjunto del antiguo Convento y los nuevos edificios se destinan a equipamientos, debiendo conformar uno de los focos dotacionales más importantes del centro de Gijón.

Desde nuestro punto de vista, el edificio del antiguo convento constituiría un excelente soporte de un uso socio-cultural altamente "cualificado". centro de formación y actividad artística, enseñanza universitaria, etc.

Los nuevos edificios resultarían muy adecuados para actividades didácticas o culturales, complementarias de las desarrolladas en el antiguo convento, o independientes.

En particular, estos nuevos edificios adquieren una importancia estratégica para la reestructuración del área de la Fundación S. Eutiquio, ya que podrían utilizarse para el desarrollo de las actividades didácticas del actual centro de Formación Profesional, con los criterios que se exponen en la Memoria de esa Zona de Ordenación Particularizada.

Las amplias dimensiones de este conjunto de edificios --que incluyen unos 11.000 m<sup>2</sup>-- hace posible articular diversos usos, complementando actividades didácticas y culturales cualificadas, con incidencia en toda la ciudad, y usos de carácter más "local" (como centros de EGB, guarderías infantiles, equipamientos de barrio, etc).

Sin embargo, al plantearse la reordenación de la zona en una perspectiva a medio plazo (3-4 años), no creemos coherente definir usos dotacionales específicas para estos edificios, siendo preferible establecer unas condiciones "flexibles" y "abiertas", que hagan posible asignar la actividad específica en función de las prioridades municipales concretas, los intereses de otras administraciones públicas, y los soportes económicos y medios de gestión disponibles.

#### 5.2. Viabilidad del sistema de gestión.

El desarrollo de las actuaciones se efectuará mediante sistema de compensación.

Esta fórmula resulta viable dadas las características de la propiedad de la Fabrica de Tabacos, que, como se ha indicado, pertenece al Patrimonio del Estado.

Este propietario, es netamente mayoritario en la Unidad de Actuación, pudiendo asumir por tanto la iniciativa en el desarrollo de las operaciones de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

En cualquier caso, el Ayuntamiento dispone de la facultad de cambiar el sistema de compensación, aplicando el sistema de expropiación, en los supuestos previstos en la Ley.

Pero no parece interesante definir inicialmente este sistema expropiatorio por el fuerte compromiso económico que supondría su desarrollo para el Ayuntamiento, en las actuales circunstancias.

- por un lado, por las reducidas dimensiones de la edificación, que suma apenas 1.400 m<sup>2</sup>.
- y, por otro lado, por el predominio de edificios desocupados, lo que reducirá los costes de expropiación.

### 5.3. Relación con la reestructuración del área de la Fundación S. Eutiquio.

En la Memoria y Normativa de la Zona de Reestructuración Urbana de la Fundación S. Eutiquio se refleja la posible vinculación existente entre las actuaciones previstas en la misma y la ordenación del conjunto de las Agustinas.

Como se señala en esos documentos, la demolición o reestructuración del edificio del centro de Formación Profesional se supedita al establecimiento de un Convenio entre el Ayuntamiento y el Patronato de la Fundación S. Eutiquio, que defina las condiciones de mantenimiento de la actividad didáctica.

En este sentido, pueden establecerse varias hipótesis, siendo razonable incluir entre ellas el traslado de la actividad didáctica del Centro a los nuevos edificios del conjunto de las Agustinas.

En ese caso, el Ayuntamiento podría optar por distintas soluciones, implicando cada una de ellas diferentes compromisos económicos y de gestión: por ejemplo, el Ayuntamiento podría ceder la propiedad de los terrenos a la Fundación; promoviendo ésta la construcción de los edificios; o, en otra hipótesis, podría promover directamente su construcción (con posible financiación de otras Administraciones públicas) cediendo el uso de las edificaciones a la Fundación, en régimen de alquiler o en otras condiciones, vinculadas siempre al carácter dotacional del uso, etc.