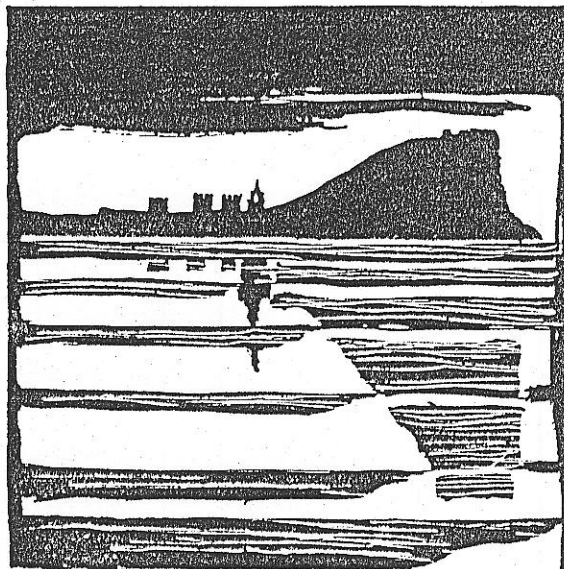


AYUNTAMIENTO DE GIJÓN



Plan Especial  
de Protección y Reforma Interior  
del barrio de Cimadevilla

**NORMATIVA**

**ZONA DE ORDENACION PARTICULARIZADA**

**2**

---

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

---

NORMATIVA PARTICULARIZADA

Cap. 1. NORMATIVA: CONCEPTOS GENERALES

- 1.1. AMBITO DE ORDENACION DE LA ZONA.
- 1.2. DOCUMENTACION.
- 1.3. CALIFICACION Y REGULACION GENERAL DE LAS EDIFICACIONES Y TERRENOS EXISTENTES.
- 1.4. ORDENACION GENERAL DE LAS ACTUACIONES Y DE LOS USOS.

Cap. 2. NORMATIVA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION Y LOS USOS.

Sección 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Sección 2. CONDICIONES DE USO

Sección 3. CONDICIONES DE LAS ACTUACIONES EN EL ANTIGUO CONVENTO DE LAS AGUSTINAS

Sección 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION: EDIFICIO DE EQUIPAMIENTOS 1.

Sección 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION: EDIFICIO DE EQUIPAMIENTOS 2.

Sección 6. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Cap. 3. SISTEMAS DE ACTUACION Y GESTION

Cap. 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION DE LAS ACTUACIONES

Cap. 5. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

---

## CAPITULO 1. NORMATIVA: CONCEPTOS GENERALES

---

### 1.1. AMBITO DE ORDENACION DE LA ZONA.

1. Se establece en el presente Título la ordenación y normativa de las actuaciones en la Zona de Ordenación Particularizada 2, denominada "conjunto de las Agustinas", cuya delimitación se determina en el Plano OZ2-1.
2. A efectos de aplicación de la Normativa, se distinguen las siguientes unidades edificatorias:
  - a) conjunto de edificaciones y terrenos de la actual Fábrica de Tabacos, en el que se diferenciarán:
    - el edificio del antiguo convento de las Agustinas
    - las edificaciones de oficinas, naves, talleres, instalaciones y terrenos incluidos dentro de esta unidad registral.
  - b) los edificios correspondientes a los números 9, 11, 13 y 17 de la c/ Guinea, y el solar correspondiente al nº 19 de esta misma calle.

## 1.2. DOCUMENTACION.

La ordenación particularizada de la Zona se efectúa mediante los documentos escritos y gráficos generales de ordenación del Plan Especial y mediante los documentos escritos y gráficos que se señalan a continuación, y que incluyen asimismo recomendaciones sobre actuaciones y usos:

### 1.2.1. Documentos escritos: Normativa particularizada

- 1) Conceptos generales
- 2) Normativa de ordenación de la edificación y los usos
- 3) Sistemas de actuación y gestión
- 4) Instrumentos de ejecución de las actuaciones

### 1.2.2. Planos de información:

- IZ2-1. Estado actual. Fotografía aérea
- IZ2-2. Edificaciones existentes y parcelas

### 1.2.3. Planos de ordenación:

- OZ2-1. Ambito de la Unidad de Actuación e instrumentos de ordenación, gestión y ejecución.
- OZ2-2. Calificación y normativa de actuación en los edificios existentes.
- OZ2-3. Normativa de las condiciones de edificación.

### 1.2.4. Planos de recomendaciones:

- RZ2-1. Recomendaciones: planta
- RZ2-2. Recomendaciones: axonométrica.



### 1.3. CALIFICACION Y REGULACION GENERAL DE LAS EDIFICACIONES Y TERRENOS EXISTENTES.

Las edificaciones y terrenos existentes se encuentran afectados por las siguientes calificaciones, que se reflejan gráficamente en el Plano de Ordenación 0Z2-2.

#### 1.3.1. Edificaciones afectadas por normativa de protección:

Se cataloga en el Grado P1 el edificio del antiguo convento e iglesia de las Agustinas.

#### 1.3.2. Edificaciones, instalaciones y terrenos fuera de ordenacion:

Se declaran fuera de ordenación en el grado FR (edificios a de moler) las restantes edificaciones e instalaciones anejas al antiguo Convento y que forman parte de la actual propiedad Fábrica de Tabacos.

Asímismo se declaran fuera de ordenación en el grado FR los edificios correspondientes a los números 9, 11, 13 y 17

Se declara no edificable el solar correspondiente al nº 19, en el grado de Fuera de ordenación FD.

La declaración de fuera de ordenación tiene en todos los casos los efectos previstos en el Plan Especial, de acuerdo con lo esta blecido en la Ley del Suelo.

### 1.4. ORDENACION GENERAL DE LAS ACTUACIONES Y DE LOS USOS.

1. La ordenación general de la Zona se encuentra determinada por el Plano 0Z2-2 y 0Z2-3.

Se distinguen las siguientes edificaciones y espacios con nor mativa y recomendaciones específicas, grafiadas en el Plano ---- 0Z2-3.

a) Edificaciones con normativa de protección:

Antiguo Convento de las Agustinas.

b) Actuaciones de nueva edificación:

Edificio 1.

Edificio 2.

c) Espacios libres públicos:

Se diferencian tres unidades ambientales:

1) La "Plaza Central".

2) El "Anfiteatro" y

3) Los "Jardines".

2. El edificio del antiguo convento de las Agustinas será objeto de actuaciones de restauración y rehabilitación, acordes con la conservación y recuperación de la conformidad tipológica originaria.

Se demolerán las restantes edificaciones e instalaciones incluidas en la Zona, declaradas Fuera de Ordenación.

Las actuaciones de nueva edificación se regularán por las condiciones particularizadas que se señalan en el Capítulo 2, que incluyen asimismo las recomendaciones específicas de actuación.

3. El edificio del antiguo convento se califica como Equipamiento indefinido.

Los edificios de nueva construcción tendrán la calificación de equipamiento definido. Podrá transformarse este uso en residencial, debiendo ser definido específicamente en el Estudio de Detalle.

4. Una vez aprobado el Estudio de Detalle se permitirá la segregación registral de los distintos edificios, pudiendo diferenciarse registralmente los edificios 1, 2 y el antiguo Convento.



Se autoriza asimismo el uso residencial de los edificios de nueva construcción 1 y 2, debiendo ser definidos como tales en el Estudio de Detalle.

En caso de destinar a uso residencial uno de los edificios, deberá destinarse necesariamente a equipamiento el otro.

---

## CAPITULO 2. NORMATIVA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

---

### SECCION 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACION

La Zona se ordenará mediante Estudio de Detalle promovido por el Ayuntamiento, que se ajustará a las normas establecidas en el presente Capítulo y a la normativa general del Plan Especial relativa a las condiciones de la edificación.

La documentación del Estudio de Detalle comprenderá los aspectos exigidos en el Capítulo 3 del Título II de la Normativa del Plan Especial, y además incluirá:

- a) Definición arquitectónica detallada a escala 1:200
- b) Ordenación de las plantas de aparcamiento-garaje y otros usos bajo rasante y accesos a las mismas.
- c) Ordenación de los usos previstos, cuantificando las superficies asignadas en la edificación, justificando el cumplimiento de la normativa específica de cada uso.
- d) Memoria económica y de gestión, expresando los costes previstos, modalidades de gestión y otros aspectos jurídicos y económicos de la actuación.
- e) Perspectivas, fotomontajes u otra documentación gráfica -- que refleje la adecuada articulación de este conjunto urbano con el Parque del Cerro de Santa Catalina.
- f) Fases de actuación, previendo la coordinación de las obras.
- g) Efectos urbanísticos de las actuaciones previstas.

### SECCION 2. CONDICIONES DE USO

2.1. El conjunto de edificaciones se califica como Equipamiento indefinido.

Se autorizan usos residenciales en el edificio 1 o 2.



El Ayuntamiento definirá el uso dotacional específico de cada edificio en Memoria anexa al Estudio de Detalle, o podrá regular esta calificación a la fase de redacción y aprobación de los correspondientes proyectos de edificación.

Se considerarán preferentes las dotaciones de carácter socio-cultural y de enseñanza.

2.2. Se autoriza asimismo con carácter complementario el uso de Oficinas y servicios de la Administración Pública, -- hasta una superficie edificada del 25% de la asignada a la totalidad de la Zona.

2.3. Deberá destinarse a garaje-aparcamiento en espacios bajo rasante una superficie mínima de 1.250 m<sup>2</sup>., para servicio exclusivo de los usos de la Zona.

Se admite la ampliación de esta superficie, sin establecer umbral máximo, para el servicio de las actividades de la Zona o para su uso por los residentes del barrio, autorizándose asimismo el uso de aparcamiento público.

2.4. Los espacios libres tendrán carácter público.

2.5. Se garantizará que el uso específico del antiguo Convento resulta plenamente compatible con la conservación y recuperación de la estructura arquitectónica originaria.

El documento que exprese la calificación de uso específico incluirá una Memoria justificativa de la coherencia de este uso con los valores arquitectónicos e históricos del edificio.

### SECCION 3. CONDICIONES DE LAS ACTUACIONES EN EL ANTIGUO CONVENTO DE LAS AGUSTINAS.

#### 1. Obras autorizadas y exigidas.

El edificio será objeto de obras de restauración y rehabilitación, con los criterios generales establecidos para estos tipos de obras.

Se suprimirán los elementos añadidos, interiores y exteriores, que degradan los valores del edificio. En particular, se demolerá el cuerpo de oficinas adosado a la Iglesia, en la c/ Eladio Verde, y se suprimirán asimismo las escaleras y otros elementos incongruentes en la fachada a la plaza del Campo de las Monjas.

Se recuperará en su integridad el espacio del claustro y patio.

#### 2. Condiciones estéticas y formales.

Se restaurará la conformación exterior originaria del edificio, restaurando asimismo el interior de la iglesia, las galerías de claustro, y otros elementos determinantes de la conformación arquitectónica originaria.

Los acabados de fachada se efectuarán en revoco, con las características de estos acabados en la arquitectura histórica asturiana del XVII y XVIII. La carpintería exterior será de madera pintada. Se evidenciarán los elementos de piedra de zócalos, jambas, dinteles, cadenas, etc. Los materiales de cubierta serán de teja cerámica curva.

## SECCION 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION: EDIFICIO 1.

### 4.1. CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO.

Las alineaciones exteriores e interiores serán las de terminadas en el Plano de Normativa de Condiciones de la Edificación.

La línea de fachada coincidirá con las alineaciones exteriores. No se admiten retranqueos.

### 4.2. CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

#### 4.2.1. Superficie edificable sobre rasante.

Se autoriza una superficie edificable máxima de --- 2.300 m<sup>2</sup>., sin incluir en la misma las posibles superficies de entreplantas y bajo cubierta, y sin incluir asimismo semisótanos autorizados.

#### 4.2.2. Superficie ocupable bajo rasante.

Podrá ocuparse la totalidad de superficie de la parcela, con los siguientes usos:

- a) garaje-aparcamiento
- b) instalaciones generales y servicios complementarios de los usos del edificio.

4.2.3. Se autoriza el uso de la superficie bajo cubierta, hasta una altura libre de 1'80 m.

### 4.3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA.

#### 4.3.1. Altura del edificio.

Podrá alcanzar cuatro plantas de altura.

La altura de cornisa será la misma que la del edificio del antiguo Convento de las Agustinas.

Se admiten entreplantas en planta baja, retranqueadas como mínimo 3 metros respecto al plano de fachada.

#### 4.3.2. Cubierta

La cubierta será inclinada.

El plano de cubierta arrancará de la línea de remate de cornisa o alero.

La inclinación será la misma que la de la cubierta del Convento de las Agustinas.

Se autorizan casetones de buhardillas.

4.3.3. No se admitirán cuerpos volados en fachada.

4.3.4. El patio interior podrá cubrirse con superficies ----- acristaladas, no computando en ningún caso como superficie edificada.

#### 4.4. CONDICIONES ESTETICAS Y FORMALES.

El edificio deberá definirse como elemento de un conjunto urbano integrado, determinado por el volumen, la composición arquitectónica y los acabados del antiguo Convento de las Agustinas.

Su conformación arquitectónica se adecuará contextualmente al edificio del Convento, pero evitando soluciones miméticas o repetitivas.

Con este criterio, se establecen sólo algunas condiciones normativas, relegando su definición precisa al Estudio de Detalle y Proyecto de edificación:

La composición de fachadas se desarrollará con un lenguaje unitario en sus cuatro frentes, basándose en la disposición de huecos rectangulares de proporciones verticales, con la anchura máxima de los huecos de ventanas del Convento.



La planta baja podrá organizarse con huecos rasgados hasta el suelo, con formas rectangulares verticales.

Se admite un tratamiento diferenciado de huecos de planta primera y segunda, manteniendo en cualquier caso unos criterios de verticalidad y horizontalidad de ejes de huecos, y de regularidad en su distribución.

Se autorizan superficies acristaladas de mayores dimensiones, como elementos compositivos singulares.

Los acabados de fachada se efectuarán con zócalo de piedra, como mínimo hasta 2 m., y con revoco en el resto. Se admite el revestimiento de piedra en el conjunto de la planta baja, hasta la línea de imposta del forjado.

Se admiten soportales en la fachada a la c/ Guinea, ocupando como máximo el 50% de su longitud, y teniendo como máximo 3 m. de anchura.

Se excluyen balcones con voladizo y cuerpos volados, como miradores y galerías.

Se efectuará alero, con un vuelo mínimo de 50 cms., realizado con criterios no repetitivos de los aleros tradicionales en la edificación histórica.

La cubierta se realizará en teja cerámica curva.

La carpintería exterior será en madera pintada, o aluminio lacado.

El color de revoco de fachada armonizará con el del edificio del Convento, pero no será idéntico.

Se valorará el acceso al edificio desde la Plaza central.

## SECCION 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION: EDIFICIO DE EQUIPAMIENTOS 2.

### 5.1. CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO

Las alineaciones exteriores serán las determinadas en el Plano de Normativa de Condiciones de la Edificación.

La línea de fachada coincidirá con las alineaciones - exteriores, prohibiéndose retranqueos y cuerpos volados.

Las alineaciones interiores serán libres.

### 5.2. CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION.

#### 5.2.1. Superficie edificable sobre rasante.

Se autoriza una superficie edificable máxima de --- 2.250 m<sup>2</sup>., sin incluir en la misma la posible superficie ocupable bajo cubierta, ni entreplantas autorizadas.

#### 5.2.2. Superficie ocupable bajo rasante.

Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela, con los siguientes usos:

- a) garaje-aparcamiento
- b) instalaciones generales y servicios complementarios de los usos del edificio.

5.2.3. Se autoriza el uso de la superficie bajo cubierta hasta una altura libre de 1'80 m.

### 5.3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA.

#### 5.3.1. Altura

Tendrá cuatro plantas de altura (baja y tres).

La altura de cornisa sobresaldrá como mínimo 4 (cuatro) metros respecto a la cota de remate del anfiteatro y/o cota de terreno del parque de Santa Catalina.

Se admiten entreplantas en planta superior, retranqueadas como mínimo 3 m. respecto al plano de fachada.

#### 5.3.2. Cubierta

La cubierta será inclinada, con inclinación idéntica a la de la cubierta del Convento de las Agustinas.

El plano de cubierta arrancará de la línea de remate de cornisa o alero.

Se prohíben casetones de buhardilla, y cuerpos contruídos sobre cubierta.

#### 5.3.3. Patios

Las dimensiones del patio interior serán como mínimo de 40 m<sup>2</sup>., siendo su forma libre.

Se autoriza su acristalamiento.

#### 5.4. CONDICIONES ESTETICAS Y FORMALES.

Se aplicarán las mismas condiciones que en el edificio 1, con los siguientes aspectos específicos:

- a) se formalizará la fachada al Parque del Cerro de Santa Catalina, como fachada exterior a espacio público, componiéndose preferentemente con huecos rectangulares rasgados hasta el suelo.

Se dispondrá un acceso directo desde el Parque.

- b) se admiten espacios retranqueados respecto del Plano de fachada, como soportales.

## SECCION 6. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

### 6.1. CONDICIONES DE ORDENACION DEL ANFITEATRO.

El anfiteatro se conformará en su base con el radio - definido en el Plano de ordenacion, con longitud 1/2 de la anchura de la "Plaza Central".

El radio de coronación superior será asimismo el indicado en Plano, tangente a la línea de la alineación exterior a la c/ Guinea del edificio de equipamientos 1.

Se recomienda la supresión de la escalera de acceso - al Parque desde la c/ Guinea, y su sustitución por una escalera conforme al esquema indicado en Planos.

El tratamiento del anfiteatro se efectuará preferentemente mediante franjas de hormigón para formación del -- graderío, y plano de césped, actuando los primeros como elementos de contención del terreno.

Se dispondrá una escalinata central, para el enlace - entre la Plaza y el Parque.

Se establecen además las siguientes recomendaciones - formales:

- a) en el enlace de la Plaza con el anfiteatro se dispondrá un elementos singular, de carácter ornamental, -- que en los Planos de Recomendaciones se ejemplifica - como un estanque circular, con el relieve volumétrico de la península de la villa gijonesa.
- b) las escaleras y desniveles necesarios para salvar la pendiente natural se situarán en el área más cercana a la c/ María Bandujo.



## 6.2. CONDICIONES DE ORDENACION DE LA PLAZA CENTRAL.

El recinto de la "Plaza Central" se define en los Planos de Ordenación, encontrándose limitada por la fachada este del Convento, la fachada oeste del edificio de equipamientos l., el muro de separación con la c/ María Bandujo y la base del anfiteatro.

Se tratará como un espacio libre unitario, con las siguientes determinaciones:

- a) incluirá un plano horizontal continuo, con una longitud mínima de 40 m. desde el centro de radios del anfiteatro.
- b) el muro de mampostería de las huertas del antiguo Convento, a la c/ María Bandujo, será conservado mayoritariamente, efectuándose en el mismo huecos para el acceso público a la Plaza.
- c) la Plaza se tratará mayoritaria o totalmente con pavimento de losas de piedra, losas de cemento o materiales similares, acordes con el edificio del Convento.
- d) se dispondrá una o dos filas de arbolado en alcorques o elementos similares, flanqueando las fachadas de los edificios.

## 6.3. CONDICIONES DE ORDENACION DE LOS JARDINES.

Los "jardines" se conformarán combinando paseos y áreas de estancia con áreas ajardinadas.

La ordenación será geométrica.

Se recomienda un diseño derivado analógicamente de los jardines característicos de los espacios conventuales o palaciegos españoles del XVII ó XVIII, en coherencia con la edificación del Convento de las Agustinas, evitando sin embargo soluciones miméticas o repetitivas de esos modelos históricos.

Los paseos y áreas de estancia se tratarán con tierra compactada, gravilla o acabados similares, excluyéndose el empleo de enlosados o pavimentos rígidos.

---

### CAPITULO 3. SISTEMAS DE ACTUACION Y GESTION

---

3.1. La Zona constituye una Unidad de Actuación, a los efectos previstos en la Ley del Suelo.

La ejecución de las actuaciones previstas en la misma por el Sistema de compensación.

El Ayuntamiento podrá sustituir este sistema por el de expropiación en los supuestos previstos en la Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión.

bación definitiva del presente Plan Especial.

3.3. Para la expropiación de los inmuebles y terrenos de dominio público comprendidos en la zona será de aplicación lo dispuesto en el Art. 136 de la Ley del Suelo, y los procedimientos previstos en la Ley -- del Patrimonio del Estado.

3.4. El Ayuntamiento constituirá la entidad expropiante, pudiendo ceder - esta competencia a otra entidad, en los supuestos previstos en la -- Ley del Suelo.

---

#### CAPITULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION DE LAS ACTUACIONES

---

4.1. Una vez aprobado el Estudio de Detalle , las actuaciones se desarrollarán mediante los siguientes instrumentos:

a) proyectos de edificación.

Se admitirá la redacción y tramitación de proyectos de edificación independientes para cada uno de los tres edificios.

b) proyecto unitario del Conjunto de espacios libres: "Plaza central", "anfiteatro" y "jardines".

4.2. La ejecución de los espacios libres se efectuará preferentemente en una fase única.



---

## CAPITULO 5. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

---

De un modo aproximado, el valor actual de las edificaciones actualmente existentes, sin contabilizar maquinaria ni instalaciones industriales de la Tabacalera, puede cifrarse en 250.000.000.-Pts.

La ejecución de las actuaciones previstas puede evaluarse con mayor precisión, diferenciando los siguientes aspectos:

1) rehabilitación y restauración del edificio del antiguo Convento:

Superficie aproximada : 5.000 m2./construïdos

Coste por m2. : 60.000.-Pts/m2.

Presupuesto de contrata : 300.000.000.-Pts.

2) edificio de equipamientos 1:

Superficie edificada sobre rasante: 2.550 m2.

Coste por m2. sobre rasante a: 55.000.-Pts/m2.

Presupuesto de contrata: 140.250.000.-Pts.

3) edificio de equipamientos 2:

Superficie edificada : 2.250 m2.

Coste por m2. sobre rasante : 55.000.-Pts/ms.

Presupuesto de contrato : 123.750.000.-Pts.

4) espacios libres:

"Plaza Central" : 16.000.000.-Pts.

"jardines" : 10.000.000.- " .

"anfiteatro" : 14.000.000.- " .

---

Total 40.000.000.-Pts.

5) superficie bajo rasante destinada mayoritariamente a aparcamiento.

Se estima una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>. en una sola planta, que en caso de destinarse íntegramente a aparcamiento tendrá capacidad para 80 automóviles.

Coste por m<sup>2</sup>. : 20.000.-Pts/m<sup>2</sup>.

Presupuesto de contrata : 40.000.000.-Pts.

### RESUMEN

1. Costes de adquisición:

Se estima un coste mínimo de..... 250.000.000.-Pts.

2. Costes de ejecución de las actuaciones:

2.1. Antiguo Convento ..... 300.000.000.-Pts.

2.2. Edificio de equipamientos 1 ..... 140.250.000.- " .

2.3. Edificio de equipamientos 2 ..... 123.750.000.- " .

2.4. Espacios libres públicos ..... 40.000.000.- " .

2.5. Planta de aparcamiento subterráneo ..... 40.000.000.- " .

---

Total

894.000.000.-Pts.

---