



IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

DE GIJÓN

ANUNCIO relativo a la modificación puntual del PERI de Cimavilla, conjunto del Antiguo Convento de las Agustinas. Referencia: 011174/2008.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día doce de febrero de dos mil diez, adoptó el siguiente acuerdo por el que se aprueba definitivamente el asunto citado:

“Propuesta de aprobación definitiva de la modificación puntual del PERI de Cimavilla en el conjunto del Antiguo Convento de las Agustinas.

Antecedentes de hecho:

Primero.—El Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 13 de noviembre de 2008, aprobó inicialmente la modificación puntual del PERI de Cimavilla en el conjunto del Antiguo Convento de las Agustinas.

Segundo.—La modificación se plantea respecto al Plan Especial de Cimavilla vigente, que en su momento fue redactado en desarrollo del Plan General de 1986, siendo asumido e incorporado por los sucesivos Planes Generales de Ordenación, y propone un cambio en la ordenación y distribución de los usos que conlleva a su vez la necesidad de cambiar el sistema de actuación previsto de compensación a expropiación, dado que la ordenación urbanística que se pretende, carece de aprovechamiento lucrativo al destinarse toda la superficie edificable a “Equipamiento Indefinido”.

Tercero.—El 12 de junio de 2009, contando ya con el informe favorable del Consejo del Patrimonio Cultural de Asturias, el Ayuntamiento Pleno se pronunció sobre las alegaciones presentadas durante el preceptivo período de información pública, acordando remitir el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) a los efectos previstos en el artículo 87 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TROTU).

Fundamentos de derecho:

I.—De conformidad con lo dispuesto en el art. 123 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, es competencia del Pleno la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

El acuerdo deberá adoptarse por la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

II.—La Permanente de la CUOTA, en sesión de fecha 18 de noviembre de 2009 (Registro de entrada en el Ayuntamiento de fecha 22 de diciembre de 2009), emite informe favorable a la propuesta de modificación de que se trata, indicando que el expediente tramitado se considera correcto en cuanto a contenido y determinaciones, y adecuado a la finalidad pretendida, aunque “deberán tenerse en cuenta las prescripciones establecidas en el acuerdo de la Permanente del Consejo de Patrimonio de fecha 19 de marzo de 2009, incorporándolas en el correspondiente texto refundido”.

III.—Sobre lo señalado por la CUOTA en su informe, el Servicio Técnico de Urbanismo propone que, dado que las prescripciones de la Consejería de Cultura no afectan a nada sustancial ni resulta preciso plasmarlas en una documentación gráfica, se recojan en el acuerdo de aprobación definitiva; por lo que en la parte dispositiva del presente acuerdo se transcriben literalmente dichas prescripciones.

IV.—El art. 101 del TROTU establece que, las modificaciones de cualquiera de los elementos de los instrumentos de ordenación urbanística se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación. Siendo esto así, habrá de estarse a lo dispuesto en el artículo 87 del mencionado cuerpo legal.

Vistos el expediente de razón, informes emitidos y normativa de aplicación, así como el informe favorable de la Comisión de Pleno de Urbanismo e Infraestructuras de fecha 22 de enero de 2010.

El Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, acuerda:

Primero.—Aprobar definitivamente la modificación puntual del PERI de Cimavilla en el conjunto del Antiguo Convento de las Agustinas, que conlleva el cambio del sistema de actuación de compensación a expropiación, con las siguientes prescripciones:

- Deberá preservarse el trazado, y en lo posible la materialidad de la cerca de la parcela vinculada al convento. En las zonas en las que no sea posible el mantenimiento de dicha cerca, deberá señalarse claramente su traza mediante soluciones contemporáneas de balizamientos continuos, o con medios adecuados para la cita histórica en exteriores, topografías y jardines, a base de fábricas, mobiliarios, iluminaciones, pavimentos, etc... En las plantas y secciones propuestas, aún con esa escala, deberá reflejarse clara y suficientemente la traza citada. Así pues, en la propuesta deberá comprenderse claramente el ámbito de dicha parcela, considerando inicialmente como pauta que su tratamiento superficial deberá diferenciarse del ámbito exterior.



- Estas soluciones deberán basarse en análisis desde el punto de vista histórico y físico, del carácter, la naturaleza, el estado actual, y las afecciones de la parcela históricamente consolidada y del jardín vinculado el convento. Asimismo las soluciones deberán justificarse en el análisis del estado actual de la citada parcela, y en el estudio de su estado físico y jurídico.
- En la edificación, o espacio edificado, históricamente destinado a vicaría, y posteriormente a oficinas de la fábrica de tabacos, adosada al oeste del crucero y de parte de la nave de la iglesia del convento, deberá proponerse una solución que permita la lectura adecuada de la volumétrica del templo.

Segundo.—Publicar el acuerdo que se adopte, así como las ordenanzas y normas urbanísticas contenidas en el Documento, en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, en orden a dar cumplimiento a lo establecido en el art. 97 del TROTU.

Tercero.—Notificar el acuerdo a los que se hubieran personado en el expediente, con expresión de los recursos procedentes.

Cuarto.—Remitir el acuerdo y un ejemplar de la documentación técnica al Servicio Técnico de Urbanismo y dar traslado del Acuerdo a la Sección de Informes Técnicos.

Normativa:

1. CAPÍTULO 1. NORMATIVA: CONCEPTOS GENERALES

1.1 Ámbito de ordenación de la zona.

1. Se establece en el presente Título la ordenación y normativa de las actuaciones en el ámbito de la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Barrio de Cimadevilla correspondiente a la Zona de Ordenación Particularizada 2, denominada "conjunto de las Agustinas", cuya delimitación se determina en el Plano de Ordenación O1 (Plano OZ2-1: Ámbito de la Unidad de Actuación. 1/500) y en el Plano de Ordenación O2: Ordenación General.

2. A efectos de la aplicación de la Normativa, se distinguen las siguientes unidades edificatorias:

- a) Conjunto de edificaciones y terrenos de la antigua Fábrica de Tabacos, en la que se diferenciarán:
 - El edificio que albergaba la antigua vivienda del director, recrecido hacia 1930 sobre la planta de la antigua vicaría
 - El edificio del antiguo convento de las Agustinas en el que se distinguen como partes fundamentales, la iglesia y el resto de dependencias del convento construidas en torno a los lados este y Norte de la citada iglesia
 - El resto de terrenos, ocupados antiguamente por las naves, talleres e instalaciones de la fábrica, incluidos dentro de esta unidad registral. Como ya indicamos anteriormente, actualmente todas estas instalaciones han sido demolidas, permaneciendo únicamente las plataformas que les servían de apoyo.
- b) Los edificios correspondientes a los números 11, 13 de la calle Escultor Sebastián Miranda, y los solares correspondientes a los n.º 9 y 19 de esta calle. Se recuerda que uno de los cambios urbanísticos contenidos en la Modificación Puntual es la exclusión del ámbito del edificio situado en el n.º 17 de la citada calle. Este edificio pasa a ordenarse de acuerdo con las condiciones generales del resto del PEP + PERI. Las condiciones particulares de ordenación de este inmueble se concretan en el Plano de Ordenación O2 y en el resto de apartados de la presente normativa.

1.2 Calificación y regulación general de las edificaciones y terrenos existentes.

Las edificaciones y terrenos existentes se encuentran afectados por las siguientes calificaciones, que se reflejan gráficamente en los Planos de Ordenación O.1 (Plano OZ2-2: Calificación y Normativa de Actuación en los Edificios Existentes. 1/500) y en el Plano de Ordenación O.2: Ordenación General.

1. Edificaciones afectadas por normativa de protección.

El edificio que albergaba la antigua vivienda del Director de la fábrica se cataloga asignándole el grado de Protección Ambiental (PA), en los términos establecidos en el Documento de Aprobación Inicial del Catálogo Urbanístico del Concejo de Gijón 2008.

Al edificio del antiguo convento e iglesia de las Agustinas se le asigna el grado de protección correspondiente a los edificios pendientes de inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias (PINV).

2. Edificaciones, instalaciones y terrenos fuera de ordenación.

Se declaran fuera de ordenación en el grado FD (edificios a demoler) los edificios correspondientes a los números 11 y 13 de la calle Escultor Sebastián Miranda.

Se declara no edificable el solar correspondiente al número 19 de la calle Escultor Sebastián Miranda calificándolo con el grado NE (parcelas no edificables) de acuerdo con la Normativa del PEP+ PERI de Cimadevilla.

La declaración de fuera de ordenación tiene en todos los casos los efectos previstos en el Plan Especial, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

1.3 ordenación general de las actuaciones y de los usos.

Se distinguen las siguientes edificaciones y espacios con normativa y recomendaciones específicas:

- a) Edificaciones con normativa de protección:
 - Edificio de la antigua casa del Director (PA)



- Antiguo Convento de las Agustinas (PINV)
- b) Edificios de nueva edificación:
 - Edificio de equipamiento indefinido 1
 - Edificio de equipamiento indefinido 2
- c) Edificios excluidos del ámbito de actuación:
 - El edificio número 17 de la calle Escultor Sebastián Miranda, queda excluido del ámbito y pasa a ordenarse de acuerdo con las condiciones generales del resto del PEP + PERI
- d) Espacios libres públicos:
 - Se diferencian tres unidades ambientales:
 - El nuevo viario de tráfico rodado que enlaza las calles Máximo Marino y Honesto Batalón
 - El espacio libre público situado al Norte del citado viario
 - El resto de espacio libre público que se proyecta en el ámbito de la actuación

2. El edificio de la antigua casa del Director se cataloga asignándole el grado de Protección Ambiental en los términos establecidos en el Documento de Aprobación Inicial del Catálogo Urbanístico del Concejo de Gijón 2008. Las actuaciones en dicho edificio vendrán reguladas por la Normativa correspondiente a su categoría de protección contenidas en el documento urbanístico citado.

El edificio del antiguo convento de las Agustinas se protege asignándole el grado de protección correspondiente a los edificios pendientes de inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, ya que al ser un conjunto edificado anterior a 1800 está afectado por la "Disposición transitoria tercera. Protección Preventiva de bienes" de la Ley del Patrimonio Cultural del Principado de Asturias que establece:

"1. Durante un período de diez años y con vistas a su protección preventiva los bienes a que hace referencia esta disposición transitoria quedan sometidos al régimen de los bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, salvo que expresamente la Consejería de Educación y Cultura deseché su inclusión....

3... Las obras e intervenciones sobre dichos elementos que puedan suponer alteración grave de sus valores culturales requerirán autorización de la Consejería de Educación y Cultura".

De acuerdo con las consideraciones anteriores, el presente documento urbanístico carece de competencias administrativas para regular cualquier tipo de actuación sobre el conjunto arquitectónico del antiguo convento, que independientemente de la voluntad municipal deberán ser guiadas y tuteladas por la Consejería de Cultura.

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

Las actuaciones de nueva edificación, así como las del edificio excluido del ámbito se regularán por las condiciones particularizadas que se señalan en el capítulo 2, que incluyen asimismo las recomendaciones específicas de actuación.

3. Todas las edificaciones existentes dentro del ámbito, existentes y protegidas o de nueva construcción se califican como Equipamiento Indefinido.

4. Una vez aprobada la Modificación Puntual se permitirá la segregación registral de los distintos edificios, pudiendo diferenciarse registralmente los edificios de nueva construcción 1 y 2, el antiguo Convento y el edificio de la antigua casa del director.

2. CAPÍTULO 2. NORMATIVA DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

2.1 Sección 1. Instrumentos de ordenación

La zona se ordenará mediante la presente Modificación Puntual, que permitirá desarrollar urbanísticamente el área de forma directa a través del correspondiente Proyecto de Urbanización del nuevo viario y de los Proyectos Arquitectónicos y de Urbanización de los edificios, de la utilización del subsuelo y de la ordenación del espacio libre resultante.

2.2 Sección 2. Condiciones de uso

1. El conjunto de todas las edificaciones del área (incluyendo tanto edificios sujetos a protección como de nueva planta) se califican como Equipamiento Indefinido.
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.
3. La presente modificación autoriza la utilización del subsuelo, sin ninguna restricción urbanística desde el punto de vista edificatorio, salvo las procedentes de la obvia obligación civil de no producir daños a terceros, ni a los edificios objeto de protección.

En relación con los usos admisibles en el espacio bajo rasante regirá la normativa de la Adaptación y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Gijón 2005 vigente en la actualidad.

Dado que la ocupación y uso del subsuelo del área está en este caso íntimamente relacionada con el funcionamiento de los edificios destinados a equipamiento indefinido, la superficie y uso del espacio bajo rasante se determinará en los Proyectos Arquitectónicos de los edificios. Dichos proyectos deberán incluir también la forma de acceso al espacio bajo rasante desde los viarios periféricos.

Deberá destinarse a garaje-aparcamiento en espacios bajo rasante una superficie mínima de 1.250 m², 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.

Las condicionales establecidas en el párrafo anterior dejarán de tener carácter normativo en caso de que el Ayuntamiento acuerde la realización de un aparcamiento subterráneo público en el Cerro de Santa Catalina en los terrenos colindantes con el ámbito de actuación.

4. Todos los espacios libres tendrán carácter público.

La Modificación Puntual propone la apertura de un viario de tráfico rodado que conecte las calles Máximo Marino y Honesto Batalón. Para la ejecución de esta obra —prioritaria en todo el desarrollo urbanístico del área— deberá redactarse el correspondiente Proyecto de Urbanización. Este viario podrá utilizarse también como acceso al espacio bajo rasante del ámbito de actuación y al aparcamiento subterráneo que pudiera proyectarse en el Cerro de Santa Catalina.

El espacio situado al norte de dicho viario se propone que se incorpore como espacio libre público a la zona verde del Cerro de Santa Catalina.

La Modificación Puntual propone la utilización del resto de espacio no edificado como espacio libre de uso y dominio público con prioridad de uso peatonal. Sin embargo en este caso la urbanización definitiva del área está íntimamente relacionada con la utilización del espacio bajo rasante, que a su vez esta relacionada con los proyectos de los edificios. Por todo ello, al igual que sucede con la definición de los espacios bajo rasante, la definición final de la utilización de estos espacios, así como el tipo de pavimentación propuesta corresponderá al Proyecto o Proyectos de Urbanización del área que deberán redactarse de forma conjunta con los Proyectos Arquitectónicos de los edificios y de la utilización del subsuelo.

De acuerdo con las consideraciones anteriores, dentro de este espacio libre, la Modificación Puntual también contempla la posibilidad de ubicar pequeños volúmenes edificatorios exigidos por las necesidades funcionales de los proyectos de rehabilitación de los edificios protegidos o bien por el uso del subsuelo de este espacio, que lógicamente deberán ser definidos y cuantificados en los citados proyectos.

5. Se garantizará que el uso específico del antiguo Convento resulte plenamente compatible con la conservación y recuperación de la estructura arquitectónica originaria. Según indicamos anteriormente la valoración final de todas estas cuestiones, corresponderá a la Consejería de Cultura.

2.3 Sección 3. Condiciones de las actuaciones en los edificios protegidos

1. Edificio de la antigua vivienda del director de la fábrica

Este edificio se cataloga asignándole el grado de Protección Ambiental (PA), en los términos establecidos en el Documento de Aprobación Inicial del Catálogo Urbanístico del Concejo de Gijón.

Las actuaciones en dicho edificio vendrán reguladas por la Normativa correspondiente a su categoría de protección contenidas en el documento urbanístico citado.

Independientemente de esta circunstancia, en las obras de rehabilitación deberán suprimirse todos los elementos añadidos, que degradan los valores del edificio, tales como las escaleras y terrazas exteriores situadas en la fachada sur del mismo. También deberá tenerse en consideración su pasado histórico, ya que el edificio mantuvo hasta 1930 la configuración externa correspondiente a la antigua Vicaría del convento.

2. Antiguo Convento de las Agustinas.

Al edificio del antiguo convento e iglesia de las Agustinas se le asigna el grado de protección correspondiente a los edificios pendientes de inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias (PINV).

Según indicamos anteriormente, el presente documento urbanístico carece de competencias administrativas para regular cualquier tipo de actuación sobre este conjunto arquitectónico, que independientemente de la voluntad municipal deberá ser tutelada y aprobada finalmente por la Consejería de Cultura.

Por otra parte recordaremos, que el proyecto de derribos de las naves modernas de la antigua Fábrica de Tabacos, se ha limitado al exterior del conjunto del antiguo convento, sin que se haya actuado en el interior del mismo. En dicho interior permanecen todos los añadidos de particiones y forjados que han desvirtuado el carácter original —hasta hacerlo irreconocible— de los espacios más singulares del conjunto tales como la Iglesia, el claustro y el patio.

2.4 Sección 4. Condiciones de la edificación: Edificio equipamiento indefinido 1

1. Condiciones de posición del edificio:

Las alineaciones exteriores serán las determinadas en los correspondientes Planos de Ordenación O1 (Plano de Normativa de Condiciones de la Edificación OZ2-3) y O2. Las alineaciones interiores serán libres.

La línea de fachada coincidirá con las alineaciones exteriores en la calle Escultor Sebastián Miranda y en la fachada norte, en el resto de fachadas podrá retranquearse respecto a dichas alineaciones.

2. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:



1. Superficie edificable sobre rasante.

La superficie edificable máxima sobre rasante viene definida por la siguiente envolvente volumétrica:

- Planta: determinada por las alineaciones exteriores
- Altura máxima de cornisa en el punto A: 10,0 m

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

3. Superficie ocupable bajo cubierta.

Se permite la ocupación del espacio bajo cubierta, siempre que la geometría de la envolvente del edificio definido por las condiciones establecidas en punto 1 de este apartado y la de las cubiertas, que se regulan a continuación, determine un espacio de dimensiones suficientes para su ocupación cumpliendo con el resto de normativas que le sean de aplicación y en especial la relativa a las alturas mínimas de plantas de acuerdo con su uso.

3. Condiciones de volumen y forma:

1. Altura del edificio.

Según se ha indicado anteriormente la altura máxima de cornisa será de 10 m en el punto A. Con esta condición el edificio previsiblemente podrá alcanzar cuatro plantas de altura en su fachada a la calle María Bandujo y tres en su fachada norte.

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

2. Cubierta y cuerpos volados.

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

No se autorizan casetones de buhardillas y cuerpos construidos sobre cubierta.

No se autorizan cuerpos volados en la fachadas norte y en las que dan a la calle Escultor Sebastián Miranda y María Bandujo, estando permitidos en la fachada oeste.

4. Condiciones estéticas y formales:

El edificio deberá definirse como elemento de un conjunto urbano integrado, determinado por el volumen, la composición arquitectónica y los acabados de 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 Proyecto Arquitectónico:

La composición de fachadas se desarrollará con un lenguaje unitario en su 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 o de materiales similares en cuanto a acabados y despieces, como mínimo hasta 2 m, y como revoco en el resto. Se admite el revestimiento de piedra o de materiales similares en el conjunto de la planta baja, hasta la línea de imposta del forjado.

Se admiten soportales en la fachada a la calle Escultor Sebastián Miranda, ocupando como máximo el 50% de su longitud y teniendo como máximo 3 m de anchura. También se admiten este tipo de soportales en la totalidad de la fachada oeste y la que da a la calle María de Bandujo.

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

La cubierta se realizará con teja cerámica curva.

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

Se valorará el acceso al edificio desde el espacio libre de nueva apertura situado entre su fachada oeste y la este del Convento.



2.5 Sección 5. Condiciones de la edificación: edificio equipamiento indefinido 2

1. Condiciones de posición del edificio:

Las alineaciones exteriores serán las determinadas en los correspondientes Planos de Ordenación O1 (Plano de Normativa de Condiciones de la Edificación OZ2-3) y O2. Las alineaciones interiores serán libres.

La línea de fachada coincidirá con las alineaciones exteriores en las fachadas norte y sur, pudiendo retranquearse en la fachada oeste respecto a su alineación.

2. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:

1. Superficie edificable sobre rasante.

La superficie edificable máxima sobre rasante viene definida por la siguiente envolvente volumétrica:

— Planta: determinada por las alineaciones exteriores

— Altura máxima de cornisa en el punto B: 10,0 m

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

3. Superficie ocupable bajo cubierta.

Se permite la ocupación del espacio bajo cubierta, siempre que la geometría de la envolvente del edificio definido por las condiciones establecidas en punto 1 de este apartado y la de las cubiertas, que se regulan a continuación, determine un espacio de dimensiones suficientes para su ocupación cumpliendo el resto de normativas que le sean de aplicación y en especial la relativa a las alturas mínimas de plantas de acuerdo con su uso.

3. Condiciones de volumen y forma:

1. Altura del edificio.

Según se ha indicado anteriormente la altura máxima de cornisa es de 10 m en el punto B. Con esta condición el edificio previsiblemente alcanzará tres plantas de altura.

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

2. Cubierta y cuerpos volados.

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

No se autorizan casetones de buhardillas y cuerpos construidos sobre cubierta.

No se autorizan cuerpos volados en la fachada norte y sur, estando permitidos en su fachada oeste.

4. Condiciones estéticas y formales:

Se aplicarán las mismas condiciones que en el edificio de equipamientos 1, con el siguiente aspecto específico: se admiten soportales en la fachada oeste, teniendo como máximo 3 m de anchura.

2.6 Sección 6. Condiciones de la edificación del edificio situado en la c/ Escultor Sebastián Miranda, 17

De acuerdo con los contenidos de la Modificación Puntual el edificio número 17 de la calle Escultor Sebastián Miranda queda excluido del ámbito de ordenación particularizada de la zona; pasando a ordenarse de acuerdo con las condiciones generales del resto del PEP + PERI que exponemos a continuación.

El edificio queda calificado —en relación con la normativa de actuación sobre edificios existentes— dentro del Grupo C (edificios sin normativa de protección, con volumen y altura conformes al entorno urbano histórico o reducida).

El edificio ha sido rehabilitado recientemente presentando un buen estado de conservación y una organización interior adecuada pero con una altura reducida en relación con su entorno por lo que se clasifica dentro del Subgrupo C2a.

Las condiciones de edificación de las actuaciones autorizadas en el edificio vendrán reguladas por el título VI de la normativa del PEP+PERI matizadas por las siguientes condiciones particulares:

1. Condiciones de posición del edificio:

Las alineaciones exteriores son las determinadas en el Plano de Ordenación O2 y coinciden con las del edificio existente.

La línea de fachada coincidirá con las alineaciones exteriores en todas sus fachadas.

2. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:



1. Superficie edificable sobre rasante.

La superficie edificable máxima sobre rasante viene definida por la siguiente envolvente volumétrica:

- Planta: determinada por las alineaciones actuales
- Altura máxima: 3 plantas (baja + dos)

3. Condiciones de volumen, forma y usos:

1. Altura del edificio.

Según se ha indicado anteriormente la altura máxima es tres plantas de altura.

2. Cubierta y cuerpos volados.

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

No se autorizan casetones de buhardillas y cuerpos construidos sobre cubierta.

No se autorizan cuerpos volados.

En relación con su uso el edificio se califica como "Residencial Predominante" (RP)

2.7 Sección 7. Condiciones de los espacios libres públicos

Según se ha indicado anteriormente en la nueva ordenación del ámbito se diferencian dos unidades ambientales:

Se diferencian tres unidades ambientales:

- El nuevo viario de tráfico rodado que enlaza las calles Máximo Marino y Honesto Batalón
- El espacio libre público situado al norte del citado viario
- El resto de espacio libre público que se proyecta en el ámbito de la actuación

1. Viario de tráfico rodado.

La sección transversal del nuevo viario tendrá la misma dimensión que la mayor de las calles que conecta (Honesto Batalón), es decir una calzada de 7 m y una acera peatonal de 2 m

El nuevo viario deberá ser objeto de un Proyecto de Urbanización, que establecerá de forma precisa las secciones constructivas y los materiales de acabado, así como los trazados de las instalaciones urbanas que discurran por dicho vial. Este viario podrá utilizarse también como acceso al espacio bajo rasante del ámbito de actuación y al aparcamiento subterráneo que pudiera proyectarse en el Cerro de Santa Catalina.

2. Espacio libre público situado al norte del viario.

Dicho espacio se incorporará a la zona verde del Cerro de Santa Catalina

3. Resto de espacio libre.

Anteriormente ya indicamos que la Modificación Puntual propone la utilización del resto de espacio no edificado como espacio libre de uso y dominio público con prioridad de uso peatonal. Sin embargo en este caso la urbanización definitiva del área está íntimamente relacionada con la utilización del espacio bajo rasante, que a su vez está relacionada con los proyectos de los edificios. Por todo ello, al igual que sucede con la utilización del espacio bajo rasante, el diseño final de este espacio así como el tipo de pavimentación propuesta corresponderá al Proyecto o Proyectos de Urbanización del área que deberán redactarse de forma conjunta con los Proyectos Arquitectónicos de los edificios.

De acuerdo con las consideraciones anteriores, dentro de este espacio libre, la Modificación Puntual también contempla la posibilidad de ubicar pequeños volúmenes edificatorios exigidos por las necesidades funcionales de los proyectos de rehabilitación de los edificios protegidos o bien por el uso del subsuelo de este espacio, que lógicamente deberán ser definidos y cuantificados en los citados proyectos.

3. CAPÍTULO 3. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y GESTIÓN

La ordenación urbanística propuesta en la presente Modificación Puntual, carece de aprovechamiento urbanístico lucrativo, ya que toda la superficie edificable se destinará a "Equipamiento Indefinido". Esta circunstancia ha aconsejado la sustitución del sistema de compensación por el sistema de expropiación en caso de no llegar a un acuerdo previo de compra-venta de las tres parcelas afectadas por la nueva ordenación urbanística. El sistema de expropiación deberá llevarse a cabo de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU).

La administración urbanística expropiante será el Ayuntamiento que podrá ceder esta competencia a otra entidad, en los supuestos previstos en la legislación correspondiente.



4. CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

1. Una vez aprobada de forma definitiva la Modificación Puntual, las actuaciones se desarrollarán mediante los siguientes instrumentos:

- a) Proyecto de Urbanización del nuevo viario
- b) Proyectos Arquitectónicos de los edificios
- c) Proyecto Arquitectónico y de Urbanización del uso bajo rasante y del espacio libre restante

Según indicamos reiteradamente, los proyectos de ocupación del subsuelo y de urbanización del espacio libre, están íntimamente ligados a los proyectos arquitectónicos, por lo que no deberían ser abordados mientras no se conocieran con suficiente precisión los contenidos de los mismos.

Conocidos los condicionantes establecidos por los proyectos arquitectónicos, la ejecución tanto de la ocupación del subsuelo como la urbanización del espacio libre debería efectuarse preferentemente en una fase única.

Lo que se publica, haciéndole saber que, contra este acuerdo, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, puede interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de la presente publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias.

Es potestativo cualquier otro recurso que se estime procedente

Gijón/Xixón, a 3 de marzo de 2010.—El Concejal Delegado de Urbanismo e Infraestructuras, Segundo Teniente de Alcalde (competencias delegadas según resolución de fecha 9 de julio 2007).—6.113.