011174 | 2008

1

31 de octubre de 2008

MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR BARRIO DE CIMADEVILLA. GIJÓN

ZONA DE ORDENACIÓN PARTICULARIZADA 0Z2

ANTIGUO CONVENTO DE LAS AGUSTINAS

INFORME ALEGACIONES

AYUNTAMIENTO PLENO

12 JUN. 2009

LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO

13 NOV. 2008

LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

PROMUEVE Y COORDINA

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN

SERVICIO TÉCNICO DE URBANISMO

ARQUITECTO

JUAN GONZÁLEZ MORIYÓN

GIJÓN OCTUBRE 2008

2

INFORME ALEGACIONES

AYUNTAMIENTO PLENO

12 JUN. 2009

LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

INDICE

1. MEMORIA

2. NORMAS URBANÍSTICAS

3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO

13 NOV. 2008

LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

3

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO

12 JUN. 2009

LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

1. MEMORIA

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO

13 NOV. 2008

LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

INDICE MEMORIA

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.

1. MEMORIA

1.0 Datos generales

1.1 Antecedentes y justificación sobre la procedencia de formulación de la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior

1.2 Documentación de la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior

1.3 Información urbanística
- 1.3.1 Situación
- 1.3.2 Ordenación urbanística actual. Servidumbres
- 1.3.3 Cambios legislativos en materia urbanística en el periodo 1992-2008
- 1.3.4 Morfología y Geotecnia
- 1.3.5 Usos y edificaciones, vegetación e infraestructuras existentes
- 1.3.6 Estructura de la propiedad del suelo
- 1.3.7 Arqueología

1.4 Objetivos y criterios de ordenación de la Modificación Puntual en función de los contenidos del Informe: "Criterios/ Recomendaciones para la Ordenación Urbanística del Conjunto del Antiguo Convento de las Agustinas"

1.5 Descripción y justificación de la ordenación propuesta

1.6 Justificación de la adecuada conexión de los sistemas generales y locales ordenados a los sistemas generales existentes

1.7 Infraestructuras proyectadas. Justificación de que los sistemas generales cubren las demandas generadas por la nueva ordenación o en su caso propuestas de refuerzo de las mismas

1.8 Parámetros urbanísticos de la Modificación Puntual

1.9 Anejos
- 1.9.1 Conclusiones del Informe Geotécnico

AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.

APROBACIÓN INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.

5

1. MEMORIA

1.0 DATOS GENERALES

- Documento Urbanístico:

Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Cimadevilla, PERI 6 (BOPA 5 octubre 1992)

AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.

- Situación:

Fábrica de Tabacos de Gijón, definido en el PEP+ PERI de Cimadevilla, como Conjunto del Antiguo Convento de las Agustinas. Plaza Arturo Arias. Gijón

- Código Plan Especial de Protección y Reforma Interior:

Zona de Ordenación Particularizada 2

- Clase de Suelo:

Urbano dentro del "Conjunto Histórico de Cimadevilla" (Decreto de 20 de febrero de 1975, BOE 21 mayo 1975).

El "Conjunto Histórico", adquiere la categoría de "Bien de Interés Cultural", en 1985 al promulgarse la Ley del Patrimonio Histórico Español y el Real Decreto de desarrollo parcial de la Ley.

La coincidencia entre la categoría de protección, "Bien de Interés Cultural", concedida al Casco Histórico de Cimadevilla según la Ley del Patrimonio Histórico Español y la categoría de protección existente en Ley de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias 1/2001, "Bien de Interés Cultural, Conjunto Histórico", ha facilitado su incorporación automática al Registro de Bienes de Interés Cultural de Asturias

- Uso Principal del Suelo:

Equipamientos y Espacio Libre de Uso y Dominio Público

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

- Superficie Total:

8.733 m2

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

- Promueve y coordina:

Ayuntamiento de Gijón. Servicio Técnico de Urbanismo

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

- Arquitecto:

Juan González Moriyón

6

1.1 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA SOBRE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL Y DE REFORMA INTERIOR

El barrio de Cimadevilla, situado en la vertiente sur del promontorio de Santa Catalina o monte de la Atalaya, es el barrio más antiguo de Gijón y el ámbito territorial en el que se produce la evolución urbanística de la ciudad desde su fundación en época romana hasta el final de la Edad Media; el barrio -en cuyo centro se encuentra la antigua Fábrica de Tabacos- fue, por otra parte, el más populoso de la villa hasta principios del siglo XIX.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL, P.O.

En Junio de 2002 se produce el cierre definitivo de la Fábrica de Tabacos y el inicio de las gestiones, por parte del Ayuntamiento de Gijón, para tratar de hacerse con la propiedad de un edificio y de un espacio urbano de gran importancia en la historia urbanística, arquitectónica, laboral y social de la ciudad.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez
P. O.

A finales del año 2004 el Ayuntamiento logró por fin su propósito, mediante un acuerdo de permuta de propiedades inmobiliarias con Patrimonio del Estado. Dicho acuerdo fue plasmado en escrituras el 13 septiembre de 2005, disponiendo el Ayuntamiento, a partir de esa fecha, de los terrenos e inmuebles existentes dentro del recinto de la citada fábrica.

Coincidiendo con el acuerdo de permuta, el Ayuntamiento de Gijón contrató en diciembre de 2004 al arquitecto que redacta el presente documento, una asistencia técnica para "La redacción del estudio de ordenación urbanística y de usos del Conjunto del Antiguo Convento de las Agustinas".

La asistencia técnica se componía de dos fases: una memoria donde deberían indicarse los trabajos y estudios previos a realizar en una primera fase de información y un apartado de conclusiones que definiría las especificaciones y criterios que deberían servir de base, por un lado, a la redacción del documento que establecería la ordenación urbanística del área y, por otro , al proyecto de rehabilitación del edificio del Antiguo Convento de las Agustinas, incluyendo la forma de distribuir espacial y funcionalmente el Plan de Usos una vez que éste fuera definido por los responsables municipales.

En febrero de 2005, fue presentado en el Ayuntamiento de Gijón el documento titulado "Propuesta de Trabajos Previos para la Ordenación Urbanística del Conjunto del Antiguo Convento de las Agustinas y del Plan de Usos y Rehabilitación del Antiguo Convento de las Agustinas" (Registro Municipal, 3 febrero 2005). Dicho documento -primera entrega de la Asistencia Técnica contratada- establecía en su apartado de consideraciones generales:

"La presente propuesta tiene por objeto establecer los Trabajos Previos que se consideran necesarios para adoptar con ciertas garantías la toma de decisiones relativas a la Ordenación Urbanística del Conjunto del Antiguo Convento de las Agustinas y la Rehabilitación de dicho Convento.

APROBACIÓN INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

Paralelamente al desarrollo de estos trabajos, deberá establecerse el Plan de Usos o Programa Funcional que pretende establecerse en el área urbana objeto de estudio.
La definición de dicho Plan de Usos, no se incluye en la presente propuesta.
La última fase del trabajo consistirá en la redacción de un documento de síntesis, en el que se relacionen los conocimientos aportados por todos los Trabajos Previos, con el Plan de Usos; o dicho en otras palabras, un documento que fije, las condiciones urbanísticas y arquitectónicas, que debe cumplir la Ordenación Urbanística del Área y la Rehabilitación del Convento para distribuir espacial y funcionalmente el Plan de Usos aprobado".

INFORME CONFORMIDAD
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL
P. ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

A finales del año 2007, finalizaron los siguientes trabajos previos previstos en el entorno de los edificios que ocupaban el Antiguo Convento de las Agustinas :

- Documentación fotográfica exhaustiva del edificio, incluyendo sus contenidos.
- Inventariado, recopilación y traslado o almacenaje de toda la maquinaria o documentación de interés.
- Demolición de todas las naves modernas sin interés arquitectónico.
- Levantamiento topográfico de toda la zona y levantamiento planimétrico de los edificios históricos.
- Informe geotécnico de todo el área.
- Excavaciones arqueológicas de todas las cuadrículas definidas en el Proyecto de Excavación situadas en el exterior de las edificaciones del antiguo convento.

Conocidos los datos y resultados de todos los trabajos anteriores, los responsables políticos municipales definieron las necesidades funcionales del área urbana, sintetizándose toda esta información y las reflexiones urbanísticas sobre la posible ordenación de la zona, en un documento redactado en enero de 2008, titulado: "Consideraciones /Recomendaciones para la Ordenación Urbanística del Antiguo Convento de las Agustinas". Dicho documento fue entregado de forma oficial en el Registro Municipal con fecha 13 de marzo de 2008.

A la vista de sus contenidos, la Alcaldía del Ayuntamiento de Gijón dictó en fecha 5 de marzo, una Resolución contratando al arquitecto que suscribe el presente documento, la asistencia técnica para la "Redacción del Documento de Modificación del PERI de Cimadevilla, en el Antiguo Convento de las Agustinas"

Esta decisión se basa por una parte en el interés municipal por modificar algunos de los aspectos de la ordenación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior actualmente en vigor y por otra en agilizar lo más posible la tramitación de la modificación urbanística, cuya gestión se alargará durante varios meses debido a las exigencias legales de su tramitación que incluye, aprobaciones por parte de la Administración Local y Autonómica, periodos de información pública y publicaciones en el BOPA.

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

8

1.2 DOCUMENTACION DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR

El artículo 192 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU), relativo a las determinaciones de los Planes Especiales establece:

"Los Planes Especiales, contendrán las mismas determinaciones y con el mismo grado de detalle que los instrumentos de planeamiento que desarrollen, complementen, modifiquen o, excepcionalmente, sustituyan, incluyendo las determinaciones previstas en el planeamiento territorial o urbanístico correspondiente y las adecuadas a su finalidad específica, así como la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio, en su caso, y con la ordenación urbanística general. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente en la memoria del Plan (art. 67.3 TROTU)"

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2008
LA SECRETARIA GENERAL, P.O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

En relación con los contenidos del artículo anterior conviene indicar que toda la documentación de la Ordenación Urbanística del Antiguo Convento de las Agustinas contenida en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio de Cimadevilla, está contenida en una separata del citado plan denominada "Zona de Ordenación Particularizada 2".

La citada separata, encarpetada en formato A4 , se estructura en cinco capítulos diferenciados que mediante, textos, fotos y planos, aportan todos datos informativos y establecen la ordenación urbanística de la zona.

Por otra parte, el artículo 193 del ROTU, relativo a la documentación que deben contener los Planes Especiales, establece en su apartado 1 que estos documentos deberán contener:

"a1. Memoria informativa

a2. Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la formulación del documento urbanístico, indicando sus objetivos y determinaciones, así como justificación del cumplimiento, en el caso de Planes Especiales de Protección, de la legislación sectorial (Ley del Principado de Asturias 1/ 2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural)

b) Planos de información y de ordenación a escala adecuada

c) Normas urbanísticas

d) Normas técnicas a las que hayan de ajustarse los proyectos cuando se trate de desarrollar sistemas generales, propuestas de mejora de la accesibilidad y supresión de barreras físicas y sensoriales, y cualesquiera otras infraestructuras.

e) Estudio económico y financiero, de carácter orientativo, conteniendo la evaluación económica de la ejecución de las obras que se contemplen y las actuaciones que se programen, la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de sus previsiones, con especificación de las que se atribuyan al sector público y privado, e indicación de los organismos públicos que, en su caso, vayan a asumir el importe de la inversión"

APROBACIÓN INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

Y en su apartado 2 precisa:

"El contenido de la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual a la de los Planes Parciales, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con las operaciones de reforma"

De acuerdo con todas las consideraciones anteriores, los contenidos del presente documento urbanístico se han estructurado de la siguiente forma:

- La fase de información y la memoria justificativa de la ordenación se documenta como si se tratara de un Plan Parcial
- El resto de documentos urbanísticos correspondientes a la fase de ordenación: planos, normas urbanísticas, estudio económico financiero, siguen la misma estructura que el documento primitivo que modifica.

Dando lugar a que la Modificación Puntual se componga de los siguientes documentos:

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodrígue
APROBACIÓN INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

1. MEMORIA
1.0 Datos generales
1.1 Antecedentes y justificación sobre la procedencia de formulación de la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior
1.2 Documentación de la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior
1.3 Información urbanística
   1.3.1 Situación
   1.3.2 Ordenación urbanística actual. Servidumbres
   1.3.3 Cambios legislativos en materia urbanística en el periodo 1992-2008
   1.3.4 Morfología y Geotecnia
   1.3.5 Usos y edificaciones, vegetación e infraestructuras existentes
   1.3.6 Estructura de la propiedad del suelo
   1.3.7 Arqueología
1.4 Objetivos y criterios de ordenación de la Modificación Puntual en función de los contenidos del Informe: "Criterios/ Recomendaciones para la Ordenación Urbanística del Conjunto del Antiguo Convento de las Agustinas"
1.5 Descripción y justificación de la ordenación propuesta
1.6 Justificación de la adecuada conexión de los sistemas generales y locales ordenados a los sistemas generales existentes
1.7 Infraestructuras proyectadas. Justificación de que los sistemas generales cubren las demandas generadas por la nueva ordenación o en su caso propuestas de refuerzo de las mismas
1.8 Parámetros urbanísticos de la Modificación Puntual

1.9 Anejos

1.9.1 Conclusiones del Informe Geotécnico

2. NORMAS URBANÍSTICAS

2.0 Consideraciones previas

2.1 Capítulo 1. Normativa: Conceptos Generales

2.1.1 Ámbito de Ordenación de la zona

2.1.2 Documentación

2.1.3 Calificación y regulación general de las edificaciones y terrenos existentes

2.1.4 Ordenación general de las actuaciones y de los usos

2.2 Capítulo 2. Normativa de ordenación de la edificación y los usos

2.2.1 Sección 1. Instrumentos de ordenación

2.2.2 Sección 2. Condiciones de uso

2.2.3 Sección 3. Condiciones de las actuaciones en el antiguo Convento de las Agustinas

2.2.4 Sección 4. Condiciones de la edificación en edificio de equipamiento indefinido 1

2.2.5 Sección 5. Condiciones de la edificación en edificio de equipamiento indefinido 2

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

2.2.7 Sección 7. Condiciones de los espacios libres públicos

2.3 Capítulo 3. Sistema de actuación y gestión

2.4 Capítulo 4. Instrumentos de ejecución de las actuaciones

3. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

3.0 Consideraciones previas

3.1 Estudio Económico Financiero

4. PLANOS

INFORMACION

I.1 Plano de situación. 1/2000

I.2 Ordenación según Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Cimadevilla (Planos OZ2-1, OZ2-2, OZ2-3, RZ2-1, RZ2-2) 1/500, 1/1000

I.3 Topográfico. 1/200

I.4 Geotécnico. 1/400

I.5 Catastral. 1/400

I.6 Edificaciones. Usos. 1/400

I.7 Arqueológico. 1/400

I.8.1 Infraestructuras Urbanas: Gas. Saneamiento. Agua. Alumbrado. 1/200

I.8.2 Infraestructuras Urbanas: Electricidad. 1/200

I.8.3 Infraestructuras Urbanas: Telefonía. Telecable. 1/200

INFORME ALEGACIONES

AYUNTAMIENTO PLENO

12 JUN. 2009

LA SECRETARIA GENERAL, P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO

13 NOV. 2008

LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

11

ORDENACION

O.1 Plano OZ2-1: Ámbito de la Unidad de Actuación. 1/500

Plano OZ2-2: Calificación y Normativa de Actuación en los Edificios Existentes. 1/500

Plano OZ2-3: Condiciones de Edificación. Zonificación. Alineaciones y Alturas. 1/500

O.2 Ordenación General. 1/200

O.3 Secciones transversales. Viario: planta, longitudinal y transversal. Esquema de infraestructuras urbanas. 1/500, 1/200

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL, P.O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

1.3 INFORMACION URBANISTICA

1.3.1 SITUACION

Según indicamos anteriormente, la Fábrica de Tabacos ocupa las propiedades del Antiguo Convento de las Agustinas, que en virtud de la Desamortización de Mendizabal pasa a formar parte de los Bienes Nacionales en el año de 1843, habilitándose para su nuevo fin.

Luis Arias González y Angel Mato Díaz en su libro "Liadoras, Cigarreras y Pitilleras. La Fábrica de Tabacos de Gijón (1837-2002)" nos indican los pormenores de la instalación conventual de las Agustinas en los terrenos cedidos por el consistorio municipal en La Atalaya (Cimadevilla) en el punto llamado Fuente de la Pipa a cambio del compromiso de establecer una escuela para niñas que paliara las deficiencias educativas de Gijón.

Las monjas Agustinas se trasladan de Llanes a Gijón en 1669 y se instalan en el edificio del convento en el año 1679, aunque las obras de la iglesia parecen prolongarse varios años más después de este año.

El antiguo convento, se sitúa en el centro del borde norte del barrio de Cimadevilla, en una parcela sensiblemente rectangular en las que sus lados este y oeste están prácticamente alineados con la estrecha franja de tierra que une el monte de la Atalaya con el resto del litoral en el que se extiende la ciudad de Gijón. En aquella época, la parcela ocupada por las instalaciones conventuales y sus huertas se situaba en el límite norte del caserío, circunstancia que corroboran los planos históricos de Gijón que reflejan el convento ya construido (Miguel Menéndez 1837, José González 1856, Francisco Coello 1861)

Estos planos también establecen un claro contraste entre las relaciones urbanas que se producen entre el borde oeste y este de los límites conventuales. El borde oeste se integra desde su implantación inicial en la trama urbana existente: el edificio de la vicaría es el remate visual de la calle que adopta su nombre "Vicaría" y el resto del borde oeste configura la calle Eladio Verde que desemboca en el Cerro.

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

12

En claro contraste con lo anterior, el borde este -tapia que delimita las huertas del convento- se adosa a una amplia propiedad cuya urbanización, Ramón María Alvargonzález en su libro "Gijón, industrialización y crecimiento urbano" (Ayalga, 1977) explica en los siguientes términos:
"... al trazar en los primeros años de la década de los 80 (1880) tres calles en una de sus posesiones patrimoniales situadas en el cerro, y construir en ellas varias casitas para obreros; de esta forma el prado de la Atalaya, que a partir de entonces iba a ser conocido con el nombre de "prado de don Gaspar", se incorporaba a la trama urbana certificando de forma definitiva la mutación social de Cimadevilla. En 1914 las tres calles aludidas, Gregorio García Jove, María Bandujo y Santa Cándida, más una cuarta Batería, totalizaban 618 residentes."

La parcelación obrera que origina la urbanización del borde este de Cimadevilla explica la falta de continuidad de tejido urbano de esta zona del barrio en contraste con su borde oeste. La tapia de las huertas del convento servirá de apoyo a dos edificios de la parcelación obrera , dando lugar a un forma de ocupación que ha llegado a nuestros días, reflejada ya en los planos de 1867 y de 1884.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

Ya por último, el borde sur de la Fabrica es la actual plaza de Arturo Arias, conocido antiguamente como "Campo de las Monjas" y cuya configuración actual tiene su origen en un vacío urbano trazado a principios del siglo XIX para realce del edificio e iglesia del antiguo Convento de las Agustinas. Las últimas obras de urbanización de la plaza ejecutadas hace pocos años ha consolidado una calle de tráfico rodado (María de Bandujo) situada al pie de la fachada sur del edificio y separada de la misma por una mínima acera y un parterre verde.

El Plano de Información I1 del documento de la Modificación Puntual delimita el ámbito de actuación sobre un plano de Gijón a escala 1/2000 en el que está representado todo el barrio de Cimadevilla.

1.3.2 ORDENACIÓN URBANISTICA ACTUAL. SERVIDUMBRES

El conjunto del Antiguo Convento de las Agustinas, se encuentra dentro del perímetro de Cimadevilla declarado "Conjunto Histórico" por Decreto de 20 de febrero de 1975 (BOE 21mayo1975). El "Conjunto Histórico" está regulado urbanísticamente por el "Plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio de Cimadevilla, PERI 6" (BOPA 5 octubre 1992)

El área ocupada por el Antiguo Convento de las Agustinas está definido en dicho Plan como "Zona de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada 2".

La delimitación de esta zona -definida gráficamente en un primer plano de ordenación- incluye a todos los edificios y terrenos que ocupaba la antigua Fábrica de Tabacos y algunos edificios de viviendas contiguos a la misma, situados en la calle Guinea (actual Escultor Sebastián Miranda).
El citado plano fija también los siguientes aspectos urbanísticos:

APROBACIÓN INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL, P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

- Instrumento de Ordenación: Estudio de Detalle
- Sistema de Actuación: Compensación

La Ordenación de la zona se fija mediante otros dos planos que definen:

1. Edificios protegidos y grado de protección
2. Ordenación del área con las nuevas construcciones previstas

El plano dedicado a edificios protegidos, establece como único edificio protegido al conjunto primitivo del convento, asignándole la máxima categoría de protección (grado P1). Por otra parte declara Fuera de Ordenación a las restantes edificaciones existentes dentro de la delimitación de la zona, con excepción del edificio que albergaba las oficinas y la antigua vivienda del director de la Fábrica de Tabacos.

Por otra parte, el plano que establece la ordenación urbanística de las nuevas construcciones, propone la edificación de dos nuevos edificios. Uno de ellos tiene carácter exento y se proyecta en el extremo noroeste del ámbito usando como referencia de situación la intersección de las calles Eladio Verde y Honesto Batalón. El otro completa - a partir del edificio conservado en la calle Guinea - una nueva manzana situada entre las calles Escultor Sebastián Miranda (antigua Guinea) y María de Bandujo.

Ya por último, el planeamiento urbanístico establece la previsión de un amplio espacio público peatonal entre el edificio a conservar del antiguo convento y los nuevos edificios.
Como resumen indicaremos que la ordenación del área contenida en los planos citados y en la normativa complementaria presenta las siguientes características :

- Mantenimiento el sistema viario existente para el tráfico rodado.
- Demolición del edificio de oficinas y de la antigua vivienda del director, así como de las escaleras de acceso, dejando exento el edificio primitivo del convento.
- Construcción de dos nuevas edificaciones. Una, en la esquina sureste del ámbito, cerrando manzana con el edificio de viviendas que se respeta en la antigua calle Guinea (edificio1); otra, en la esquina noroeste, planteando un edificio como continuación de la manzana de viviendas que da a la calle Honesto Batalón (edificio 2).
- Asignación al edificio 1 de una edificabilidad máxima de 2.300 m2 y cuatro plantas de altura (sin incluir bajo cubierta y entreplantas).
- Asignación al edificio 2 de una edificabilidad máxima de 2.250 m2 y cuatro plantas de altura (sin incluir bajo cubierta y entreplantas).
- Exigencia de destinar a Equipamiento Público como mínimo a uno de los nuevos edificios.
- Ordenación de tres amplios espacios libres entre construcciones, convergentes en un gran anfiteatro cuyo graderío se sitúa de espaldas al Cerro de Santa Catalina aprovechando el desnivel existente entre ambas zonas.

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

14

- Confiar a dicho anfiteatro la articulación espacial y la accesibilidad entre barrio y Cerro.

Desde el punto de vista de la existencia de servidumbres dentro del ámbito de actuación, no se conoce la existencia de ninguna servidumbre aparente.

El Plano de Información I2, recoge copias escaneadas de los planos de ordenación indicados.

1.3.3 CAMBIOS LEGISLATIVOS EN MATERIA URBANÍSTICA EN EL PERIODO 1992-2008

En el periodo 1995- 2008, se han promulgado en el Principado de Asturias dos leyes que afectan a los contenidos del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Cimadevilla. La primera de ellas es la Ley del Principado de Asturias 1/ 2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural; la segunda es la Ley del Principado de Asturias 3/ 2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, sustituida actualmente por el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTU) y el reglamento que la desarrolla, Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU), Decreto 278/2007 de 4 de diciembre.

Ya por último, también en estos años se ha aprobado, la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Gijón 2005.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

- LEY DEL PATRIMONIO CULTURAL 1/2001

La relación con la Ley de Patrimonio Cultural, procede del hecho de que el Casco Histórico de Cimadevilla fue declarado en 1975 "Conjunto Histórico", adquiriendo la categoría de "Bien de Interés Cultural" , a partir de la promulgación en 1985 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y el Real Decreto de desarrollo parcial de la Ley.

La coincidencia entre la categoría de protección "Bien de Interés Cultural" concedida al Casco Histórico de Cimadevilla según la Ley del Patrimonio Histórico Español y la prevista en Ley de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias "Bien de Interés Cultural, Conjunto Histórico" ha facilitado su incorporación automática al Registro de Bienes de Interés Cultural de Asturias.

Por otra parte la Ley de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias prevé también la posibilidad de proteger bienes inmuebles a título individual mediante tres categorías distintas: Bienes de Interés Cultural, Bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias y Bienes incluidos en los Catálogos urbanísticos de protección.

Actualmente, el Conjunto del Antiguo Convento de las Agustinas, no ha sido objeto -de forma expresa- de incoación ni de declaración de Bien de Interés Cultural o de bien integrante del Patrimonio Cultural de Asturias.

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

15

El artículo 27 de la Ley de Patrimonio Cultural, titulado "Catálogos urbanísticos de protección de bienes integrantes del patrimonio cultural", adquiere especial importancia al obligar esta Ley (así como el TROTU, al que nos referiremos en el próximo apartado de esta memoria) a redactar estos Catálogos en los siguientes términos:

"... que incluirán bienes inmuebles que por su interés merecen conservación y defensa, aún cuando no tengan relevancia suficiente para ser declarados Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias... El nivel de protección integral llevará consigo la aplicación de las normas de esta Ley que se refieren con carácter general a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Asturias. Lo mismo se podrá aplicar a otros bienes incluidos en los catálogos urbanísticos por su interés cultural con niveles inferior de protección si la propia normativa urbanística así lo determina."

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P.O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

También el artículo 55, titulado "Planeamiento territorial y urbanístico", establece en varios puntos las siguientes consideraciones:

" 1. Los términos de la declaración como Bien de Interés Cultural prevalecen sobre los instrumentos de planeamiento que afecten al bien, planeamiento que se ajustará a ella antes de ser aprobado si está en elaboración, o bien, si ya se encontraba vigente antes de la declaración, se adaptará a la misma mediante modificación o revisión.

2. En el caso de... Conjuntos... los Ayuntamientos correspondientes elaborarán planes urbanísticos de protección del área afectada por la declaración o adaptarán uno vigente mediante modificación o revisión. Sus determinaciones constituyen un límite para cualquier otro instrumento de ordenación territorial, prevaleciendo sobre los ya existentes. El planeamiento que deba redactarse o adaptarse, así como sus modificaciones o revisiones posteriores, deberá contar con el informe favorable de la Consejería de Educación y Cultura. La solicitud de dicho informe se producirá una vez que los documentos hayan adoptado su redacción final y antes de ser sometidos a la aprobación definitiva...."

La Disposición Adicional Primera de la Ley del Patrimonio, titulada Áreas de rehabilitación integrada, establece:

"Los Conjuntos Históricos, ya declarados, tendrán la consideración de áreas de rehabilitación integrada a los efectos de los Reales Decretos 81/1989 y 726/1993, de 14 de mayo, de financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de inmuebles y se integrarán...."

Ya por último la Disposición Transitoria Tercera de la Ley titulada "Protección preventiva de bienes" establece:

" 1. Durante un período de diez años y con vistas a su protección preventiva los bienes a que hace referencia el apartado 2 de 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 deseche su inclusión. El Gobierno del Principado de Asturias

APROBACIÓN INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
19 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

16

adoptará las medidas precisas para que antes de finalizado el mencionado plazo se haya producido la inclusión individualizada en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias de cuantos bienes reúnan los méritos y condiciones precisas para ello.

2. Los bienes afectados por la previsión del apartado 1 son los siguientes:

a) Las edificaciones y en general los inmuebles construidos con anterioridad al año 1800, incluyendo puentes y obras singulares de infraestructura, aun cuando se encuentren en estado de ruina.

c) Las iglesias parroquiales, casas rectorales, ermitas, capillas, capillas de ánimas, cruceros, cruces y señales religiosas, erigidas con anterioridad al año 1900.

d) Los edificios de mercados, las plazas de toros y las salas de espectáculos construidos con anterioridad al año 1960. ..... "

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO

12 JUN. 2009

Dentro del apartado a) y b) se encuentra todo el Conjunto del Antiguo Convento de las Agustinas.

LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sª ADMVO. URBANISMO

De acuerdo con todas las consideraciones anteriores, y a la luz de los contenidos de la Ley del Patrimonio, en el Conjunto del Antiguo Convento de las Agustinas se dan las siguientes circunstancias con vistas a la posible modificación de la ordenación contenida en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio de Cimadevilla:

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

- Estar incluido en un Casco Histórico declarado Bien de Interés Cultural y sujeto por tanto a la Ley de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias .
- Existencia de un Plan Especial de Protección aprobado en 1992 pero que no ha sido adaptado a los contenidos de la nueva ley.
- Carácter prioritario de las determinaciones del Plan Especial de Protección, respecto a posibles contenidos contradictorios con las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación, ya que según el artículo 55 de la Ley: "...Sus determinaciones constituyen un límite para cualquier otro instrumento de ordenación territorial, prevaleciendo sobre los ya existentes".
- La Modificación y/o Adaptación del Plan Especial debe contar con Informe favorable de la Consejería de Cultura, una vez que se haya producido su redacción final y previamente a ser aprobado definitivamente
- Diferente tramitación administrativa de los expedientes de obras:

La Ley del Patrimonio establece que solamente serán competencia municipal aquellos expedientes de obras que afecten a edificios situados dentro de un Conjunto Histórico declarado Bien Cultural con un Plan Especial de Protección aprobado y que no hayan sido objeto de protección individualizada como Bien Cultural o Bien incluido en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias. En estos casos, las competencias administrativas de los expedientes de obras corresponden a la Consejería de Cultura.

- El conjunto del Antiguo Convento está incluido en el listado de tipos de edificios relacionado en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley, y queda por tanto sometido al régimen de los bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, así como pendiente de su inclusión

APROBACIÓN INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

individualizada en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias antes de que finalice el período de diez años establecido en la Ley (2001/2011) . La Ley fija una categoría de protección especial a dichos edificios que prevalecerá sobre los contenidos que establecía el grado de protección P1 asignado por el PEP+ PERI, correspondiendo- según indicamos anteriormente- las competencias administrativas de los expedientes de obras a la Consejería de Cultura.

- Acceso a posibles ayudas públicas:

De acuerdo con todas las consideraciones anteriores y en función de las características de la obra y la clasificación del inmueble, los propietarios de edificios podrán acceder o no a las diferentes ayudas establecidas.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

- TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (TROTU) 1/2004 Y REGLAMENTO DE DESARROLLO DE LA LEY (ROTU) 278/2007

La entrada en vigor del TROTU y su reglamento de desarrollo ROTU no han supuesto ninguna novedad en relación con la Ley estatal, en lo referente a los objetivos y contenidos de los Planes Especiales de Protección.

Sin embargo, si tiene implicaciones en la forma de redactar los Catálogos de los Planes Especiales de Protección, según expondremos a continuación. Previamente a definir estas implicaciones recordaremos la interpretación que hemos dado dentro del laberinto legislativo citado reiteradamente, para llegar a la conclusión de que un Plan Especial de Protección debe contener un Catálogo de edificios clasificados con las categorías que establece el TROTU.

En primer lugar la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural, solamente establece la necesidad de redactar Planes Especiales de Protección sin precisar su contenido que quedaría sujeto, según hemos descrito anteriormente, a las determinaciones del Reglamento de Planeamiento.

Sin embargo a este marco legislativo habría que añadir la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español que actúa como complementaria de la autonómica "En todo lo no previsto en esta Ley " (Disposición Final segunda) y que en su artículo 21 establece:

"1. En los instrumentos de planeamiento relativos a Conjuntos Históricos se realizará la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados, como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posible. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección"

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

18

La lectura del texto anterior conduce a la necesidad de adaptar como documento del PEP+PERI del barrio de Cimadevilla el Catálogo de edificios de interés, utilizando las categorías establecidas al respecto por la legislación autonómica que es de aplicación es decir el TROTU y ROTU.

Por otra parte, de acuerdo con la clasificación establecida en el artículo 72 del TROTU, desarrollada en los artículos 208, 209 y 210 del ROTU, los Edificios Catalogados se subdividen en tres categorías: Edificios Catalogados con Protección Integral, con Protección Parcial o Protección Ambiental, a los que habría que añadir las otras dos categorías procedentes de la Ley de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias: Bienes de Interés Cultural y Bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

Por otra parte la nueva consideración de los Catálogos Urbanísticos recogida en el TROTU, está íntimamente relacionada con la Ley del Patrimonio ya que los Edificios Catalogados con Protección Integral pasan a formar parte del Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias.

Ya por último, de acuerdo con el artículo 89 del TROTU, los Planes Especiales de Protección serán aprobados inicial y definitivamente por el Ayuntamiento, previo informe no vinculante de la Comisión de Ordenación del Territorio del Principado de Asturias en los términos establecidos en el TROTU.

El artículo 101 establece que la Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

- ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GIJÓN 2005

La exposición de los aspectos legales antes comentados ponen de manifiesto las relaciones - no exentas de contradicciones - entre el articulado de la Ley del Patrimonio y el TROTU, en lo referente a Planes Especiales de Protección redactados sobre Conjuntos declarados Bien Cultural, Catálogos Urbanísticos de Planes Generales de municipios que contengan algún Conjunto Histórico de estas características, como sucede en el caso de Gijón con el barrio de Cimadevilla y , ya por último, Planes Generales.

Sin embargo la Ley del Patrimonio es tajante al establecer - en casos de conflicto entre planeamientos - la prioridad del PEP respecto al Plan General de Ordenación, es por ello que el único documento urbanístico válido para conocer la ordenación del ámbito incluido en la "Zona Particularizada OZ-2" es el PEP+PERI del barrio de Cimadevilla 1992 y en el futuro será la presente Modificación Puntual (una vez que obtenga su aprobación definitiva) anulando sus determinaciones cualquier otra ordenación que figure en el Plan General de Ordenación.

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

1.3.4 MORFOLOGIA Y GEOTECNIA

- *MORFOLOGÍA*

El ámbito territorial en el que se desarrolla la modificación puntual ocupa una franja de terreno delimitada, en su borde norte por el Cerro de Santa Catalina, y en sus bordes este, sur y oeste por las calles Escultor Sebastián Miranda, María de Bandujo y Eladio Verde respectivamente. El ámbito incluye todo el solar en la que se situaba la Fábrica de Tabacos, así como todas las parcelas situadas entre el lindero este de la fábrica y la calle Escultor Sebastián Miranda con excepción del edificio de viviendas situado en el número 15 de la citada calle.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

El ámbito ocupa una superficie de 8.733 m2 y su forma puede asociarse a un rectángulo de 115 x 75 m con sus lados largos orientados en dirección este-oeste. La topografía general de la zona es similar a la de la primitiva ladera sur del Cerro en la que se asienta. Los lados norte y sur siguen las curvas de nivel y presentan una topografía sensiblemente plana desvirtuada en su lado norte por los movimientos de tierras que se han producido en esta zona del Cerro para su acondicionamiento como área recreativa. Los lados este y oeste, calles Escultor Sebastián Miranda y Eladio Verde respectivamente, presentan pendientes ascendentes hacia el Cerro comprendidas entre el 8 y 11 % .

Según hemos indicado en un apartado anterior de esta memoria, actualmente ya se han derribado todas las naves modernas de la Fábrica de Tabacos, permaneciendo solo en pie los edificios que formaban el conjunto del antiguo Convento de las Agustinas, incluyendo el que albergaba las oficinas y vivienda del director de la fábrica construido sobre la antigua vicaría. Debido a esta circunstancia la topografía actual de la zona en la que se ubicaba la fábrica está formada por el conjunto de cuatro plataformas que servían de suelo a las naves derribadas y que describimos a continuación.

La plataforma más baja tiene una cota media de 24,75 m (coincidente con el suelo de la planta baja del claustro primitivo del convento) y ocupa la franja de terreno situada entre la fachada este del convento y el límite este del solar. Por encima de ella se encuentra una segunda plataforma, situada a una cota media de 25 m, que recorre todo el solar de este a oeste, comunicando los dos portones de acceso a la fábrica situados en las calles Escultor Sebastián Miranda y en la parte baja de Eladio Verde. Ya por último, en el borde norte del solar se localizan las dos plataformas restantes; la primera de ellas - situada en su lado oeste a cota 28,5 - está formada por el solado de la antigua nave rectangular de 60 x 25 m que tenía acceso directo desde el segundo portón que existe en la calle Eladio Verde; la segunda explanada - en el extremo nordeste a cota 31,8 - se prolonga hasta los muros de mampostería que delimitan el perímetro de la antigua fábrica.

El resto del ámbito está formado por las construcciones situadas en la calle Escultor Sebastián Miranda, que lógicamente se adaptan a las rasantes de dicha calle. Por último, la parcela no

construida situada en el extremo de la calle, presenta unas pendientes con valores próximos al 40%.

La última referencia topográfica de interés con vistas a la posible ordenación del área, son las cotas de las calles Honesto Batalón y Máximo Marino en su punto de contacto con el perímetro del ámbito de actuación. En el caso de la calle Honesto Batalón, la cota es 27,1 y en la calle Máximo Marino es de 26,1; la diferencia de cotas entre estos puntos es de 1,0 m, que relacionados con la separación de 120 m existente entre ellos da lugar a una pendiente inferior al 1%.

El Plano de Información I3, recoge el plano topográfico de la zona a escala 1/200 y algunas fotos del estado actual del solar de la Fábrica de Tabacos en las que se aprecian las plataformas antes descritas.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P.O.
ADJUNTA Sª ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

- GEOTECNIA

La empresa "Consultoría Geológica, S.L (CONGEO)" redactó en diciembre de 2007 el documento titulado "Informe Geotécnico de la Fábrica de Tabacos en Cimadevilla, Gijón" con el fin de:

"... conocer las características del terreno de edificación a efectos de excavación, determinación del tipo de cimentación más idónea y estabilidad en el tiempo de las estructuras frente a posibles asientos y en cumplimiento de la normativa vigente en materia de Edificación, se ha considerado la conveniencia de llevar a cabo un reconocimiento geológico-geotécnico de la parcela. A tal efecto, se ha contratado la ejecución de dicho estudio a la empresa Consultoría Geológica, S.L (CONGEO) recogiéndose en el presente informe los resultados y observaciones realizadas, así como las recomendaciones constructivas que de los mismos se derivan.

Los reconocimientos fueron realizados los días 27 de noviembre y 5 de diciembre, durante un otoño de lluvias moderadas.

Las recomendaciones y conclusiones recogidas en el presente estudio geotécnico son una extrapolación razonada para la totalidad de la parcela de los resultados obtenidos en los ensayos de campo efectuados.

Los trabajos de reconocimiento del terreno han consistido en la realización de ocho sondeos con recuperación continua de testigo hasta una profundidad máxima de 13,0 metros."

En el Anejo 1.9.1 de la presente memoria se fotocopia el apartado de "Conclusiones" del citado informe y en el Plano de Información I4 se reproduce, la situación de reconocimientos, las secciones representativas y los resultados de las columnas litológicas de los sondeos.

1.3.5 USOS Y EDIFICACIONES. VEGETACION. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

- USOS Y EDIFICACIONES

Ya hemos indicado reiteradamente que la antigua Fábrica de Tabacos finalizó su actividad en el año 2002, quedando actualmente en pie solamente las edificaciones que formaban el antiguo

APROBACIÓN INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P.O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

Convento de las Agustinas ya que el resto de las construcciones han sido demolidas recientemente.

El conjunto no demolido, está formado por tres edificaciones claramente diferenciadas:

- La iglesia, de nave única y planta de cruz latina, datada en 1733 e incluida estilísticamente dentro del llamado "barroco desornamentado", próximo a la arquitectura renacentista y habitual en la arquitectura de aquellos años en nuestra región.
- Las dependencias del convento propiamente dicho, situadas en un edificio de tres plantas de altura adosado a los lados norte y este de la iglesia y organizado en torno a dos patios. El patio principal tiene una planta próxima a proporciones cuadradas (17 x 20 m) y se sitúa en el lado este de la iglesia. El secundario, un rectángulo de 12 x 6 m, se adosa a la cabecera de la iglesia.
- La "casa del director", edificio también de tres plantas de altura, que se adosa al lateral oeste de la nave y crucero de la iglesia. Fue construido en torno a 1930 recreciendo la planta del antiguo edificio de la Vicaría.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

Estos edificios mantienen actualmente todas las compartimentaciones y reformas introducidas a lo largo del tiempo por su uso como Fábrica de Tabacos, sin que dentro de los trabajos previos realizados con anterioridad a la redacción de este documento, se haya producido ninguna demolición en su interior. Como reformas más significativas, en relación con su supuesta configuración primitiva, indicaremos la colocación de cubiertas y forjados intermedios en los patios del edificio, que han desvirtuado todas sus características espaciales primitivas, también el uso de la iglesia como almacén de tabaco, habiéndose compartimentado la cabecera para destinarla a otros usos.

El libro de Luis Arias González y Angel Mato Díaz (Liadoras, Cigarreras y Pitilleras. La Fábrica de Tabacos de Gijón 1837-2002) constituye la mejor fuente documental para conocer la historia y características del conjunto conventual. Estos autores nos detallan en el apartado titulado "El Convento de las Agustinas en Cimadevilla: El edificio y la Desamortización" (paginas 30-35), los datos históricos del edificio, así como sus características arquitectónicas.

El estado actual de las plantas de estos edificios se detallan a escala 1/200 en el Plano de Información I2, encontrándose en fase de finalización el levantamiento planimétrico completo de los mismos (resto de plantas, alzados y secciones), contratado por el Ayuntamiento dentro del capítulo de trabajos previos a desarrollar antes de abordar el proyecto de rehabilitación del conjunto arquitectónico del antiguo convento.

En el interior del ámbito objeto de la modificación puntual, se incluyen también una serie de parcelas y edificaciones situadas en la calle Escultor Sebastián Miranda. Los números 11 y 13 son dos construcciones deshabitadas en muy mal estado de conservación, posiblemente en ruina, de una y dos plantas de altura respectivamente. El nº 15, es un edificio que tiene cuatro plantas

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

APROBACIÓN INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

22

de altura con 6 viviendas y locales en planta baja y que no está incluido en el ámbito delimitado como Zona de Ordenación Particularizada 2 objeto de la modificación; el nº 17, tiene dos plantas con almacenes en la planta baja y 3 viviendas en planta primera habiendo sido restaurado recientemente; el nº 19 es un solar vallado por un cierre metálico que no alberga ningún tipo de edificación; ya por último, el plano catastral - al que nos referiremos en siguiente punto de la presente memoria - recoge la existencia de otra parcela de propiedad particular a la que asigna el nº 9A de la calle, actualmente dicha parcela carece de cualquier tipo de delimitación y forma parte del parterre ajardinado existente entre la acera norte de la calle María de Bandujo y las tapias y construcciones situadas en el borde sur del ámbito de la modificación.

El Plano de Información I5, recoge el plano de la zona a escala 1/400 y fotos de todas las edificaciones existentes dentro del ámbito de actuación relacionadas en el presente apartado de la memoria.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

- VEGETACIÓN

Dentro del perímetro de la modificación puntual y exteriormente al recinto de la fábrica se localizan dos lugares con algún tipo de vegetación. El primero de ellos es el pequeño talud existente entre el límite sur de la propiedad y la acera de la calle María de Bandujo, donde el ayuntamiento tiene plantado un seto vegetal tapizante. El segundo lugar es el solar sin construcción situado en el extremo norte de la calle Escultor Sebastián Miranda que está recubierto de pradería.

En el interior del recinto fabril, el único lugar que se conserva con vegetación es la pequeña cuña triangular, situada en el límite noroeste de la parcela y delimitada por el cierre de mampostería de la parcela y la antigua pared lateral de la nave allí construida. En dicho lugar existe una mínima zona ajardinada con algún árbol frutal y una palmera. La palmera, entendemos que es el único árbol de interés y podría ser transplantada en el momento que se realicen los movimientos de tierras previstos en la zona.

- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La demolición de las naves de la fábrica ha incluido lógicamente la neutralización y desmontaje de todas las instalaciones de las mismas. Por otra parte, también hemos indicado que los edificios históricos permanecen como se encontraban en el momento del cierre de la fábrica, sin que se haya ejecutado ninguna obra de demolición.

La serie de Planos de Información I8, recoge de forma detallada el estado de toda las instalaciones urbanas existentes en el perímetro de la actuación facilitada, por las compañías suministradoras de dichos servicios.

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

Las instalaciones urbanas que figuran en dichos planos son las siguientes: Gas, Saneamiento, Abastecimiento de Agua, Alumbrado Público, Electricidad, Telefonía y Telecable.

1.3.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El Plano de Información I5, recoge los datos catastrales obtenidos en la Oficina Virtual del Catastro de las parcelas incluidas dentro del ámbito de actuación.

La relación de titulares de las parcelas afectadas (a excepción de la parcela Nº4, excluida del ámbito por la presente modificación) son los siguientes:

Parcela	Rfª Catastral	Propietario
Nº 2	5052006TP8255S0001YM INFORME ALEGACIONES AYUNTAMIENTO PLENO 12 JUN. 2009 LA SECRETARIA GENERAL P. O. ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez	Enrique Bordiú Cienfuegos Jovellanos DNI.: 10553379J Alfonso Cienfuegos-Jovellanos Ortega DNI.: 10738201F Francisco Bordiú Cienfuegos-Jovellanos DNI.: 10542247J Santiago Bordiú Cienfuegos-Jovellanos DNI.:10568525 W Mª Remedios Elisa Bordiú-Cienfuegos-Jovellanos DNI.: 10576199 V Cristobal Bordiú Cienfuegos-Jovellanos DNI.: 10597659 H José Bordiú Cienfuegos-Jovellanos DNI.: 10597660 L
Nº 3	5052005TP8255S0001BM	Estéban José García Sirgo DNI.: 10850159 R
Nº 5	5052002TP8255S0001HM	Iciar Onzain Beobide DNI.: 10812180 H
Nº 6	5052008TP8255S0001QM APROBACION INICIAL AYUNTAMIENTO PLENO 13 NOV. 2008 LA SECRETARIA GENERAL P. O. ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO	Enrique Bordiú Cienfuegos Jovellanos DNI.: 10553379J Alfonso Cienfuegos-Jovellanos Ortega DNI.: 10738201F Francisco Bordiú Cienfuegos-Jovellanos DNI.: 10542247J Santiago Bordiú Cienfuegos-Jovellanos DNI.:10568525 W Mª Remedios Elisa Bordiú-Cienfuegos-Jovellanos DNI.: 10576199 V Cristobal Bordiú Cienfuegos-Jovellanos DNI.: 10597659 H José Bordiú Cienfuegos-Jovellanos DNI.: 10597660 L

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

1.3.7 ARQUEOLOGÍA

El Plano de Información I7, refleja la posición de todas las cuadrículas del Proyecto de Excavación definidas previamente en el Plan Arqueológico del área. En todas las cuadrículas situadas en el exterior de las edificaciones del antiguo convento ya se han realizado las excavaciones arqueológicas sin que haya aparecido ningún resto de interés. Los arqueólogos responsables de la excavación ya han redactado la correspondiente Memoria Arqueológica que ha sido remitida a la Consejería de Cultura para su archivo y conocimiento.

De acuerdo con los resultados anteriores, la ordenación urbanística del área exterior a las edificaciones del antiguo de Convento de las Agustinas puede realizarse sin que exista ningún condicionante de tipo arqueológico.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL, P. O.
ADJUNTA Sª ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

1.4 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN FUNCIÓN DE LOS CONTENIDOS DEL INFORME: "CRITERIOS / RECOMENDACIONES PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL CONJUNTO ANTIGUO CONVENTO DE LAS AGUSTINAS

Ya indicamos que dicho informe fue entregado en el Ayuntamiento con fecha 13 de marzo de 2008 por lo que en el presente apartado de la memoria nos limitaremos a reproducir las conclusiones contenidas en el mismo:

A. En relación con las siguientes cuestiones urbanísticas: Delimitación del Ámbito. Sistema de actuación. Instrumento de Ordenación, el informe establece las siguientes conclusiones:
El documento de Modificación Puntual debería:

"*1. Limitar el Ámbito de Actuación a los terrenos de la antigua Fábrica de Tabacos, añadiendo solamente aquellas propiedades que se consideren convenientes para llevar a cabo la ordenación propuesta.*
2. Prescindir del Sistema de Compensación como instrumento de gestión y en caso de necesitar incorporar propiedades ajenas a los terrenos de la antigua fábrica, obtenerlos mediante compra directa o expropiación.
3. Redactar la Modificación Puntual del Plan Especial con el suficiente grado de precisión que haga innecesaria la redacción de un Estudio de Detalle."

Los responsables municipales han hecho propias todas estas recomendaciones que deberán recogerse en el Documento de Modificación Puntual.

B. En relación con las partes del conjunto del Antiguo Convento objeto de protección, el informe establece las siguientes conclusiones:

"*La recomendación personal coincide en este aspecto totalmente con la Ordenación recogida en el documento del PEP+PERI. El Plan en vigor propone la demolición del edificio de oficinas y la*

APROBACIÓN INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

escalinata situada en el frente de la iglesia dejando como objeto de rehabilitación únicamente a las dependencias del antiguo convento."

De acuerdo con esta recomendación, el documento de Modificación Puntual no debería modificar en este caso, lo establecido en la ordenación del PEP+PERI, limitándose en este caso en adaptar los niveles de protección a las categorías recogidas en la nueva legislación. Recordemos al respecto, que el documento urbanístico en vigor limitaba la protección del conjunto edificado a la iglesia y dependencias del antiguo convento, dejando sin ningún tipo de protección al edificio de la vivienda del director. Por otra parte declaraba de forma expresa, como Fuera de Ordenación, a las siguientes edificaciones: Naves modernas de la fábrica (actualmente demolidas), Edificios nº 11, 13 y 17 de la calle Escultor Sebastián Miranda.

Los responsables municipales han aceptado estas recomendaciones pero incluyendo en la protección de edificios también a la construcción que albergó la casa del director, asignándole el grado de protección "Ambiental", al considerar que la importancia histórica y social del edificio justifica su protección al margen de sus valores estrictamente arquitectónicos.

C. En relación con la ordenación urbanística, el informe establecía varios niveles de análisis diferenciados:

C1. El entorno adecuado para la puesta en valor de los edificios protegidos
C2. Las necesidades del barrio de Cimadevilla.
C3. La regeneración del tejido urbano
C4. La relación entre el Cerro de Santa Catalina y la ciudad
C5. Las necesidades del futuro museo a instalar en los edificios protegidos

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

Con las siguientes recomendaciones:

C1. En relación con el entorno adecuado para la puesta en valor de los edificios protegidos:
"*1. Disponer de una plataforma perimetral de entidad suficiente que realce la arquitectura del edificio histórico, permitiendo a su vez poder organizar accesos, zonas de espera, etc. en cualquier fachada del mismo. Esta recomendación incluye también una reflexión sobre las características urbanas de aquellos lugares no incluidos dentro del perímetro de la actuación pero contiguos a la misma, tales como la calle María Bandujo o la Plaza Arturo Arias*
2. Evitar colocar volúmenes edificables próximos al antiguo convento que resten protagonismo al edificio y limiten su presencia en las perspectivas urbanas de su entorno."

C2. En relación con las necesidades del barrio de Cimadevilla y la reivindicación vecinal de completar una calle de ronda comunicando las calles Honesto Batalón y Máximo Marino:

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

" La reivindicación parece oportuna y adecuada. El barrio de Cimadevilla carece de una vía con el ancho y la continuidad suficiente para facilitar su cruce transversal con cierta facilidad; la opción apuntada parece la única solución posible para resolver esta carencia.

La apertura de la nueva calle, aportará también ventajas de tipo funcional para la rehabilitación del edificio (futuro museo) tales como:

- Su trazado deja un amplio espacio (unos 15 m de ancho) entre la calle y la fachada norte del edificio. Esta circunstancia habría que matizarla teniendo en cuenta que en una primera aproximación la cota de la calle parece situarse a la altura del suelo de la primera planta del edificio.

- Proporciona un nuevo acceso al entorno del edificio, más cómodo y con mayor área de descarga para las relaciones interior- exterior de los posibles contenidos del edificio rehabilitado.

Y para la accesibilidad al Cerro de Santa Catalina:

- Permitiría el acceso rodado a la zona central del Cerro, pudiendo utilizarse también como acceso a un posible aparcamiento subterráneo a situar en la zona que quedaría pendiente de estudios en sección más precisos y de los datos del informe geotécnico.

La Ordenación propuesta por el PEP+PERI en vigor, no contempla el trazado de este viario para tráfico rodado ni de ningún otro en todo el ámbito de actuación"

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

C3. En relación con la regeneración del tejido urbano:

"La nueva ordenación del área deberá recomponer el tejido urbano de la zona, cuya fragmentación y discontinuidad obedece a las razones históricas apuntadas anteriormente. La reordenación del espacio que ocupaban, originalmente las huertas del antiguo convento y posteriormente las dependencias de la fábrica de tabacos, constituye la primera oportunidad en la historia de Gijón de establecer una "sutura urbana" en un lugar que nació cerrado sobre sí mismo y ajeno a la evolución urbana que se producían al otro lado de sus tapias.

El plan en vigor, resuelve el problema de composición urbana, planteando una ordenación del área que tiene como propuestas más significativas las siguientes:

- Creación de un amplio espacio libre de carácter peatonal en la fachada este del antiguo convento, rematado en un amplio anfiteatro que sirve de acceso al Cerro.

- Supresión de las edificaciones situadas por encima de la calle Batería en la fachada de números impares de la calle Escultor Sebastián Miranda.

- Creación de una nueva manzana edificable partiendo de la conservación de la casa existente en el actual nº 15 de la calle Escultor Sebastián Miranda, dando fachadas además a las calles María de Bandujo y Batería y al nuevo espacio libre que se crea en la fachada este del convento.

La construcción del anfiteatro ocupa parte del lugar en el que se pretende trazar el nuevo viario que unirá las calles Honesto Batalón y Máximo Marino. Esta circunstancia establece una nueva perspectiva en la necesidad de liberar de construcciones todo el espacio situado por encima de la calle María de Bandujo, mientras que el planteamiento del gran espacio público "calle-plaza" situado en la fachada este del convento y el de la manzana edificable propuesta mantienen todo su interés y vigencia.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

Partiendo de la presunción de que será necesario disponer de cierta nueva edificabilidad en el ámbito de la actuación y considerando las características de las calles limítrofes y del nuevo trazado viario, esta zona del ámbito parece el lugar más aconsejable para su ubicación. La nueva propuesta podría llegar a crear una nueva manzana (al norte de la recogida en el plan en vigor) que tendrían como referencias generales, la fachada impar de la calle Escultor Sebastián Miranda y las prolongaciones de las calles Batería y Maximino Marino, junto con el espacio urbano creado en la fachada este del convento.

En el interior de las dos hipotéticas manzanas, actualmente solamente existen dos edificios ocupados y en uso. El situado en la calle Escultor Sebastián Miranda nº15, tiene cuatro plantas de altura con 6 viviendas y locales en planta baja; el nº17, tiene dos plantas con almacenes en la planta baja y 3 viviendas en planta primera. El resto de los solares o están vacíos o ocupados por edificaciones en ruinas, por lo que se recomienda su expropiación para uso público ya que no parece que sea especialmente complicada o costosa. Las alineaciones precisas de dichas manzanas, así como el destino concreto del suelo edificable deberá ser definido de forma precisa en la modificación puntual del Plan Especial."

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

C4. La relación entre el Cerro de Santa Catalina y la ciudad:

"*El plan en vigor prevé la construcción de una nueva manzana edificable de 30 m. de frente que se interpondría entre casi la mitad de la fachada del antiguo convento y el Cerro. Entendemos que dicha construcción es poco adecuada debiendo eliminarse de la ordenación.*

Por otra parte, al referirnos a las ventajas que aportaría el trazado de un nuevo viario que comunicaría las calles Honesto Batalón y Maximino Marino indicábamos en relación con la accesibilidad al Cerro de Santa Catalina:

- Permitiría el acceso rodado a la zona central del Cerro, pudiendo utilizarse también como acceso a un posible aparcamiento subterráneo a situar en la zona que quedaría pendiente de estudios en sección más precisos y de los datos del informe geotécnico.

Como resumen de todo lo anterior recomendaríamos que la nueva ordenación potencie al máximo la accesibilidad tanto visual como física entre el Cerro y el Barrio de Cimadevilla:

- Eliminando las construcciones sobre rasante entre el antiguo convento y el Cerro"

C5. Las necesidades del futuro museo a instalar en los edificios protegidos:

"*Independientemente de sus contenidos, las necesidades comunes a cualquier tipo de museo son las siguientes:*

- Facilidades para la accesibilidad, tanto peatonal como rodada, de mercancías y personas, cumpliendo en este último caso con todas las exigencias de las normas de accesibilidad.

- Previsión de amplias superficies situadas por debajo de la planta baja, destinadas a instalaciones, almacenaje y aparcamiento.

- En caso de que el programa de usos se distribuya en varias piezas edificables posibilidades de comunicación entre ellas, a través del subsuelo.

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

En relación con la accesibilidad rodada y peatonal, la apertura de la nueva calle así como la previsión de amplias superficies libres en torno al edificio, establecen las condiciones previas adecuadas para poder satisfacer estas necesidades. Por otra parte, según indicamos en un apartado anterior del presente informe, la apertura de dicha calle permitirá -en caso de considerarse oportuno- el acceso a un hipotético aparcamiento a situar debajo del Cerro.

En relación con las necesidades de amplias superficies situadas por debajo de planta baja destinadas a instalaciones, almacenaje y aparcamiento, la modificación del plan deberá prever la posibilidad de ocupación en plantas bajo rasante de todo el área objeto de actuación con el fin de no condicionar en este sentido los futuros Proyectos Arquitectónicos.

Como resumen de las consideraciones anteriores, establecemos las siguientes recomendaciones:

- El documento de Modificación Puntual deberá determinar con precisión la sección transversal del nuevo viario, así como el tamaño y forma de acceso a un posible aparcamiento a situar debajo del Cerro de Santa Catalina.

- El documento de Modificación Puntual deberá permitir la ocupación del espacio bajo rasante de todo el área con las mínimas limitaciones posibles, siendo los Proyectos Arquitectónicos quienes definan de forma precisa dicha ocupación."

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL, P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISM
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

D. En relación con los resultados de los informes solicitados, relativos al plano topográfico, a las excavaciones arqueológicas y el estudio geotécnico, el informe establece:

D1. Levantamiento Topográfico:

"*Los datos del levantamiento han permitido dibujar el anteproyecto de ordenación en planta y sección que se incorporan en este informe.*"

El Plano de Información I3, recoge a escala 1/200 el citado levantamiento topográfico.

D2. Excavaciones arqueológicas:

"*Se ha finalizado y entregado el Plan Arqueológico que afecta a todo el exterior del edificio del antiguo convento sin que haya aparecido ningún resto arqueológico de interés.*

Este resultado permite establecer la ordenación urbanística del área sin que exista ningún condicionante de tipo arqueológico en dicha ordenación."

El Plano de Información I7, recoge a escala 1/400 la posición de las catas arqueológicas practicadas, habiendo sido ya remitida la Memoria Arqueológica de estas excavaciones a la Consejería de Cultura.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISM
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL P. O.

D3. Estudio Geotécnico:

"Dicho informe establece en su apartado de conclusiones que los terrenos que conforman el subsuelo de la zona

"... presentan un sustrato formado por rellenos antrópicos irregulares procedentes de la urbanización y adecuación de la parcela para su uso como zona industrial, sobre niveles de potencia variable de margas negras y calizas, de edad jurásica..."

Este tipo de terrenos constituyen un buen firme de cimentación, siendo excavables por medios mecánicos normales las margas negras, mientras que las calizas pueden requerir puntualmente el uso del martillo hidráulico.

Tampoco se han detectado problemas asociados con el nivel freático.

En resumen, la información geotécnica es claramente favorable, sin que constituya tampoco un condicionante para la ordenación urbanística, tanto sobre como bajo rasante."

Según indicamos en un apartado anterior de la presente memoria, en el Anejo 1.9.1 se fotocopia el apartado de "Conclusiones" del citado informe y en el Plano de Información I4 se reproduce, la situación de reconocimientos, las secciones representativas y los resultados de las columnas litológicas de los sondeos.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
JUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

1.5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En el apartado anterior de esta memoria ya se han indicado de forma exhaustiva las razones que justifican las decisiones adoptadas en relación con los contenidos de la presente modificación que enumeramos a continuación:

1. Excluir del ámbito de actuación el edificio nº 17 de la calle Escultor Sebastián Miranda, al tratarse de un edificio recientemente restaurado de dos plantas de altura - con tres viviendas en planta primera y almacenes en planta baja y cuya configuración actual no impide la ordenación pretendida para la zona.

2. Utilizar como sistema de gestión del ámbito - en caso de que no pueda llegarse previamente a acuerdos de compra de las propiedades afectadas que no sean de titularidad municipal - el sistema de expropiación. La razón de esta decisión se basa en la inexistencia de aprovechamiento urbanístico lucrativo en la ordenación propuesta ya que toda la zona edificable se dedicará a equipamiento público.

3. Establecer la nueva ordenación del ámbito con el suficiente nivel de precisión para permitir su desarrollo urbanístico de forma directa, sin que sea necesaria la redacción de un Estudio de Detalle previo.

4. Asignar a los elementos arquitectónicos objeto de protección las categorías establecidas en la nueva legislación autonómica; el conjunto del antiguo Convento de las Agustinas (Convento e Iglesia) se califica con la categoría: "Edificios pendientes de Inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias"; al edificio de la "vivienda del director" se le asigna la categoría de "Protección Ambiental"

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P.O.

30

5. Trazar en el borde norte del ámbito un viario de conexión que comunique las calles Máximo Marino y Honesto Batalón, liberando en su trazado el edificio situado en el nº 17 de la calle Escultor Sebastián Miranda, e incorporando la superficie perteneciente al ámbito de actuación y situada al norte del viario a la zona verde del Cerro de Santa Catalina. Este viario podrá dar servicio también como acceso al espacio bajo rasante del ámbito de actuación y al aparcamiento subterráneo que pudiera proyectarse en el Cerro de Santa Catalina.

6. Establecer un amplio espacio libre público (calle-plaza) de carácter prioritariamente peatonal al este del conjunto del antiguo convento que permita la máxima transparencia visual y accesibilidad hacia el Cerro de Santa Catalina.

7. Liberar de edificación sobre rasante todo el ámbito de actuación, a excepción de los edificios objeto de protección y los dos volúmenes edificables situados en las nuevas manzanas definidas entre la calle Escultor Sebastián Miranda y los nuevos espacios libres ordenados. Dentro de este espacio libre también podrían ubicarse 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.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

8. Definir las volumetrías de las nuevas manzanas siguiendo el mismo criterio utilizado en el resto de la calle de manera que se mantenga el carácter uniforme de la zona y no se supere la altura de los edificios históricos.

9. Destinar todo el volumen edificable del ámbito a equipamiento público indefinido. A dicho uso se dedicarán además de los edificios protegidos, las nuevas manzanas edificables definidas dentro del ámbito que incluyen como propiedades privadas a parte de la parcela situada en el nº 9A y la totalidad de las parcelas nº 11 y 13 de la calle Escultor Sebastián Miranda; estos solares se encuentran vacíos u ocupados por construcciones deshabitadas y prácticamente en ruinas, por lo que se propone la compra o expropiación de las mismas.

10. Permitir la ocupación del espacio bajo rasante sin ninguna limitación urbanística salvo las procedentes de la obvia obligación civil de no producir daños a terceros.

1.6 JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUADA CONEXIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES ORDENADOS A LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

En el apartado anterior de esta memoria, hemos indicado los aspectos principales de la ordenación propuesta, que podrían sintetizarse con vistas a la justificación del presente punto de la memoria de la siguiente manera:

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

31

La ordenación propuesta en la presente modificación puntual, transforma un recinto privado, vallado, inhóspito y que actuaba como barrera infranqueable en el acceso al Cerro de Santa Catalina, en un espacio abierto de titularidad totalmente pública en el que se organizan los siguientes usos y funciones (pertenecientes a los Sistemas Locales / Generales del Barrio de Cimadevilla/ Gijón) :

- Trazado de un viario que permite completar la circunvalación exterior del barrio de Cimadevilla y dar acceso también al espacio bajo rasante del ámbito de actuación y al aparcamiento subterráneo que pudiera proyectarse en el Cerro de Santa Catalina.
- Diseño de amplios espacios libres de carácter prioritariamente peatonal, que facilitan la accesibilidad al Cerro y potencian su relación visual con el resto del tejido urbano
- Recuperación de edificios de alto valor histórico y arquitectónico para un uso público
- Regeneración del tejido urbano a partir de pequeños volúmenes edificables de titularidad y uso público
- Posibilidad de utilización del subsuelo, para establecer servicios y comunicaciones entre los edificios de uso público.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

1.7 INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS. JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS SISTEMAS GENERALES CUBREN LAS DEMANDAS GENERADAS POR LA NUEVA ORDENACIÓN O EN SU CASO PROPUESTAS DE REFUERZO DE LAS MISMAS

En los apartados anteriores ya hemos insistido en uno de los aspectos más significativos de la nueva ordenación que es la creación de nuevos viarios rodados y peatonales que permiten dar continuidad al tejido urbano del barrio de Cimadevilla, perforando el vallado histórico que supuso la colocación del antiguo convento en dicho lugar.

Por otra parte, los planos de información de las infraestructuras existentes en la zona nos indican la existencia de todo tipo de servicios urbanos en el perímetro de un ámbito en cuyo interior se prevé una edificabilidad futura inferior a la existente.

1.8 PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

- Ámbito de actuación:	8.733 m2
- Ámbito de actuación propuesto por la Modificación Puntual:	8.506 m2

Superficies Zonificación

Viario de nueva apertura:	1.377 m2
Espacio libre público (ampliación Cerro)	456 m2
Espacio libre público (plataforma peatonal)	3.208 m2
Edificio (antigua vivienda director)	237 m2
Iglesia antiguo convento	414 m2
Patios antiguo convento	418 m2
Dependencias antiguo convento	1.556 m2

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

Edificio equipamiento indefinido 1	692 m2	
Edificio equipamiento indefinido 2	148 m2	
TOTAL		8.506 m2

Superficies Edificables aproximadas. Todas destinadas a Equipamiento Público Indefinido

Edificio (antigua vivienda director): 4 x 237 =	948 m2	
Iglesia antiguo convento	414 m2	
Patios antiguo convento	418 m2	
Dependencias antiguo convento: 3 x 1.556 =	4.668 m2	
Edificio equipamiento indefinido 1: 3,5 x 692 =	2.422 m2	
Edificio equipamiento indefinido 2: 3 x 148 =	444 m2	
TOTAL		9.314 m2

Edificabilidad aproximada.

9.314 m2 / 8.506 m2 = 1,095 m2/ m2 sobre parcela bruta

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

Gijón, octubre 2008

El arquitecto

Juan González Moriyón

1.9 ANEJOS

1.9.1 CONCLUSIONES DEL INFORME GEOTÉCNICO

A continuación se incluyen fotocopias del apartado de conclusiones del citado informe

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

OBACION INICIAL
NTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

33

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISM
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

8.- CONCLUSIONES

1. La parcela estudiada, situada en la parte alta del barrio de Cimadevilla, en el concejo de Gijón, en la cual el Ayuntamiento de dicha ciudad promueve la rehabilitación del edificio histórico de la Fábrica de Tabacos y su entorno, correspondiente al primitivo convento de las Agustinas Recoletas y su iglesia conventual, presenta un sustrato formado por rellenos antrópicos irregulares, procedentes de la urbanización y adecuación de la parcela para su uso como zona industrial, sobre niveles de potencia variable de margas negras y calizas, de edad jurásica y que conforman la denominada Formación Gijón.

2. A efectos de cimentación, se señalan los siguiente parámetros:

- **Arcillas eluviales.- Nivel geotécnico II.** Firmes en seco pero muy sensibles a la acción del agua. No se considera nivel apto para el apoyo de estructuras mediante elementos aislados.

- **Margas negras y ocres.- Nivel geotécnico IIIa**. Material compacto y duro en seco, con zonas parcialmente meteorizadas. Presenta un elevado ángulo de rozamiento interno y cohesión moderada. La resistencia de este material permite acudir a una cimentación mediante **zapatas aisladas** con una **capacidad portante útil de 0,30 N/mm^2 (3,0 kp/cm^2)**.

- **Calizas grises y ocres.- Nivel geotécnico IIIb**.- Material rocoso duro a muy duro, con escasa fracturación, juntas planas y generalmente sin relleno. Apenas muestran signos de meteorización. Nivel apto para cimentaciones directas mediante **zapatas aisladas** con una **capacidad portante útil de 0,60 N/mm^2 (6,0 kp/cm^2)**.

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

34
45
INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

- **Cota de cimentación.** Dada la indefinición existente en esta fase del proyecto de rehabilitación y uso de la parcela, no se puede establecer una cota de cimentación para su conjunto. En cualquier caso, se aconseja la eliminación de los rellenos antrópicos, así como los restos de cimentaciones y otras estructuras que pudieran existir, y las arcillas eluviales que pudieran existir en cada punto.

3. Los asientos máximos esperables, con las capacidades portantes de cálculo, serán instantáneos y admisibles para la estructura planteada. Se estiman unos asientos máximos en la capa compresible de margas jurásicas menores de 0,6 cm. Dada la homogeneidad del material que compone el sustrato no se espera la aparición de asientos diferenciales.

4. A efectos de excavación, los niveles geotécnicos II y IIIa (arcillas eluviales y margas) son excavables con medios mecánicos normales, al igual que el nivel geotécnico I (rellenos antrópicos). El nivel geotécnico IIIb (calizas jurásicas) precisarán puntualmente el uso de martillo hidráulico en brazo de retro o explosivos, en función de la profundidad de excavación requerida.

5. Las arcillas de baja plasticidad del nivel geotécnico II y margas del nivel geotécnico IIIa, que serán excavadas y constituirán los taludes generados en su totalidad tienen los siguientes valores característicos:

	Arcillas ocres	arcillas negras
a. Cohesión.-	0,27 kg/cm^2	0,57 kg/cm^2
b. Ángulo de fricción.-	37,4 º	27,5 º
c. Densidad.-	1.89 gr/cm^3	1.85 gr/cm^3

6. Los materiales situados por debajo del posible nivel de cimentación se consideran no expansivos ni colapsables.

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

35

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sª ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

7. Los taludes que se generen con motivo de la excavación para la cimentación en ausencia de agua, baja altura y para periodos cortos de exposición permiten la ejecución de pendientes 1H:2V, siempre que se protejan de las aguas meteóricas durante los trabajos de cimentación mediante extendido de láminas de plástico o PVC. En la zona norte de la parcela, bajo el muro de contención de mampostería, previamente a la excavación, y debido a las características del suelo/subsuelo, deberá establecerse el sostenimiento mediante pantalla perimetral de pilotes o micropilotes.

8. Las aguas filtradas a través del nivel de relleno antrópico y arcillas residuales, así como las presentes en el nivel freático profundo no son agresivas hacia el hormigón, según la EHE. El terreno situado bajo rasante correspondiente a las margas negras presenta una **agresividad química débil, tipo Qa**, hacia el hormigón. El resto de materiales no es agresivo.

9. No existen problemas asociados a presencia de nivel freático, pudiendo presentarse únicamente escorrentías superficiales o accesos hipodérmicos en los taludes a excavar. Se ha detectado el nivel freático a una cota tal que no afectará a la cimentación ni a su zona de influencia.

10. La norma de construcción sismorresistente NCSE-02 no es de obligado cumplimiento. La aceleración sísmica básica de la zona estudiada es < 0,04 g.

11. Los coeficientes de empuje del terreno sobre el muro perimetral obtenidos son:

i. Empuje activo $K_A = 0.386$
ii. Empuje pasivo $K_P = 7.857$
iii. Empuje en reposo $K_o = 0.546$

12. El terreno próximo a la cimentación y solera del edificio tiene una presencia de agua baja, situándose la zona de actuación por encima del nivel freático.

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

36

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

El coeficiente de permeabilidad del terreno se establece como **Ks<10^{-5} cm/s** para las arcillas superficiales y margas jurásicas y **Ks>10^{-5} cm/s** para las calizas jurásicas del sustrato rocoso. Según el Código Técnico de la Edificación (DB HS-1 protección frente a la humedad) se establece un grado de permeabilidad mínimo de 1 para los muros y soleras ejecutadas sobre las margas y 2 para las soleras del edificio realizadas sobre las calizas.

13. Dado el largo periodo de uso industrial de la parcela es de prever la presencia de abundantes canalizaciones subterráneas, que deberán ser localizadas con precisión antes de proceder a la realización de cualquier tipo de excavación.

14. Es aconsejable considerar la necesidad de un seguimiento geológico-geotécnico durante los trabajos de final de excavación del terreno a fin de valorar los nuevos datos que se generen durante aquélla, pudiendo así establecer las adecuadas medidas correctoras que garanticen que la actuación, a estos efectos, queda siempre del lado de la seguridad.

15. Debido a la indefinición existente en el momento de redactar el presente informe respecto a la superficie real de ocupación en la zona, así como al posible aprovechamiento bajo rasante y sus conexiones con las calles adyacentes, las recomendaciones recogidas aquí son de carácter orientativo, debiendo matizarse en función de la dimensión real de proyecto. En este sentido, se recomienda la coordinación con el equipo redactor de aquel en fase de propuestas previas.

Oviedo, 20 de diciembre de 2007

CONSULTORIA GEOLOGICA, S.L.

Fdo.: Alfredo Varela Suárez
Colegiado I.C.O.G. nº 2309

Fdo.: Francisco Ruiz Arias
Colegiado I.C.O.G. nº 634

Rehabilitación de Fábrica de Tabacos. Cimadevilla. Gijón

37

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO

13 NOV. 2008

LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

INFORME ALEGACIONES

AYUNTAMIENTO PLENO

12 JUN. 2009

LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.

2. NORMAS URBANÍSTICAS

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

INDICE NORMAS URBANÍSTICAS

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

2. NORMAS URBANISTICAS

2.0 Consideraciones previas

2.1 Capítulo 1. Normativa: Conceptos Generales

- 2.1.1 Ámbito de Ordenación de la zona
- 2.1.2 Documentación
- 2.1.3 Calificación y regulación general de las edificaciones y terrenos existentes
- 2.1.4 Ordenación general de las actuaciones y de los usos

2.2 Capítulo 2. Normativa de ordenación de la edificación y los usos

- 2.2.1 Sección 1. Instrumentos de ordenación
- 2.2.2 Sección 2. Condiciones de uso
- 2.2.3 Sección 3. Condiciones de las actuaciones en el antiguo Convento de las Agustinas
- 2.2.4 Sección 4. Condiciones de la edificación en edificio de equipamiento indefinido 1
- 2.2.5 Sección 5. Condiciones de la edificación en edificio de equipamiento indefinido 2
- 2.2.6 Sección 6. Condiciones de la edificación del edificio situado en c/Escultor S. Miranda, 17
- 2.2.7 Sección 7. Condiciones de los espacios libres públicos

2.3 Capítulo 3. Sistema de actuación y gestión

2.4 Capítulo 4. Instrumentos de ejecución de las actuaciones

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

2.0 CONSIDERACIONES PREVIAS

En el apartado 1.2 de la Memoria de la presente Modificación Puntual, referente a sus contenidos documentales indicamos:

".... los contenidos del presente documento urbanístico se han estructurado de la siguiente forma:

- La fase de información y la memoria justificativa de la ordenación se documenta como si se tratara de un Plan Parcial

- El resto de documentos urbanísticos correspondientes a la fase de ordenación: planos, normas urbanísticas, estudio económico financiero, siguen la misma estructura que el documento primitivo que modifica"

De acuerdo con estos criterios la Normativa Urbanística conserva la misma estructura y apartados que la "Normativa Particularizada" de la "Zona de Reestructuración Urbana de Ordenación Particularizada 2: Conjunto del Antiguo Convento de las Agustinas". Por otra parte, teniendo en cuenta la poca extensión de la misma, se ha considerado oportuno - con el fin de facilitar la comprensión del documento de Modificación - hacer una redacción completa de toda la normativa, independientemente de que algunos de sus apartados conserven la redacción primitiva y no hayan sido objeto de modificación.

En todos aquellos aspectos no regulados por la presente Normativa Particularizada regirán subsidiariamente la Normativa del PEP+PERI del Barrio de Cimadevilla y la Normativa de la Adaptación y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Gijón 2005.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P.O.
ADJUNTA Sª ADMVO. URBANISM
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

2.1 CAPÍTULO 1. NORMATIVA: CONCEPTOS GENERALES

2.1.1 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 de 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

APROBACIÓN INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P.O.
ADJUNTA Sª ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

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 nº 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 nº 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.

INFORME ALEGACIONES

AYUNTAMIENTO PLENO

12 JUN. 2009

LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.

2.1.2 DOCUMENTACIÓN

Concretada en el apartado 1.2 de la Memoria de este documento

2.1.3 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.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

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 fueran 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.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO

13 NOV. 2008

LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

41

2.1.4 ORDENACIÓN GENERAL DE LAS ACTUACIONES Y DE LOS USOS

1. La ordenación general de la Zona se encuentra determinada por los Planos de Ordenación:

- O1 (Plano OZ2-2: Calificación y Normativa de Actuación en los Edificios Existentes. 1/500, Plano OZ2-3: Condiciones de Edificación. Zonificación. Alineaciones y Alturas. 1/500)
- O.2: Ordenación General. 1/200
- O.3: Secciones transversales. Viario: planta, longitudinal y transversal. Esquema de infraestructuras urbanas. 1/500, 1/200

Se distinguen las siguientes edificaciones y espacios con normativa y recomendaciones específicas, grafiadas en los citados Planos de Ordenación.

a) Edificaciones con normativa de protección:

- Edificio de la antigua casa del director (PA)
- Antiguo Convento de las Agustinas (PINV)

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

b) Edificios de nueva edificación:

- Edificio de equipamiento indefinido 1
- Edificio de equipamiento indefinido 2

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

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.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

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 púbico 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 periodo 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 deseche 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.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P.O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

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.

2.2 CAPITULO 2. NORMATIVA DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

2.2.1 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.

2.2.2 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.

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P.O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

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.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL, P.O.
JUNTA Sª ADMVO. URBANISMO

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.

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

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

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

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.

INFORME ALEGACIONES

AYUNTAMIENTO PLENO

12 JUN. 2009

LA SECRETARIA GENERAL,

P.O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

2.2.3 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.

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO

13 NOV. 2008

LA SECRETARIA GENERAL

P.O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

45

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.

2.2.4 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.

INFORME ALEGACIONES

AYUNTAMIENTO PLENO

La linea 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.

12 JUN. 2009

LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

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

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO

13 NOV. 2008

LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

ADJUNTA Sª ADMVO. URBANISMO

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

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

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.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

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.

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

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.

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

2.2.5 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 linea 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

APROBACIÓN INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

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.

INFORME ALEGACIONES

AYUNTAMIENTO PLENO

12 JUN. 2009

LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

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.

2.2.6 SECCIÓN 6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DEL EDIFICIO SITUADO EN LA C/ ESCULTOR SEBASTIAN 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.

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO

13 NOV. 2008

LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

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 linea 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)

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN, FORMA Y USOS

1. Altura del edificio.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

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

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

2. Cubierta y cuerpos volados

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

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

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)"

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

2.2.7 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 púbico 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 la 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

INFORME ALEGACIONES

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

AYUNTAMIENTO PLENO

3. RESTO DE ESPACIO LIBRE

1 2 JUN. 2009

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.

LA SECRETARIA GENERAL, P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

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.

2.3 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.

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
1 3 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

51

2.4 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.

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

INFORME ALEGACIONES

AYUNTAMIENTO PLENO

12 JUN. 2009

LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO

Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

52

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

INFORME ALEGACIONES

AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

53

INDICE ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

3. **ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

3.0 Consideraciones previas

3.1 Estudio Económico Financiero

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

54

3.0 CONSIDERACIONES PREVIAS

Las actuaciones y obras comprendidas en la Modificación Puntual - cuyo alcance y tipo se recogen en la Memoria y Normativa del presente documento urbanístico - pueden resumirse en dos grandes apartados:

- Actuaciones y Obras no condicionadas por los Proyectos Arquitectónicos de los futuros equipamientos
- Actuaciones y Obras condicionadas por dichos proyectos

Las actuaciones y obras comprendidas en el primer apartado pueden ser definidas con cierta precisión y por tanto ser objeto de una evaluación económica orientativa. Las restantes vienen condicionadas por los proyectos edificatorios, por lo que a día de hoy se desconoce su alcance, careciendo de fundamento hacer una evaluación económica de las mismas.

De acuerdo con estas consideraciones las actuaciones y obras incluidas en el Estudio Económico Financiero son las siguientes:

Capítulo 1. Expropiaciones

1. 1 Expropiación de la parcela c/ Escultor Sebastián Miranda, 9A

1. 2 Expropiación de la parcela c/ Escultor Sebastián Miranda, 11

1.3 Expropiación de la parcela c/ Escultor Sebastián Miranda, 13

1.4 Expropiación de la parcela c/ Escultor Sebastián Miranda, 19

Capítulo 2. Derribos

2.1 Derribo de edificación c/ Escultor Sebastián Miranda, 11

2.2 Derribo de edificación c/ Escultor Sebastián Miranda, 13

Capítulo 3. Movimiento de tierras

3.1 Desmonte de tierras para ejecución de viario rodado

3.2 Desmonte de tierras para ejecución de plataforma de espacio libre

Capítulo 4. Urbanización de viario rodado

4.1 Urbanización calle conexión Máximo Marino / Honesto Batalón

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.

ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

55

3.1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Capítulo 1. Expropiaciones	
1. 1 Expropiación de la parcela c/ Escultor Sebastián Miranda, 9A : 1.200 € x 115 =	138.000 €
1. 2 Expropiación de la parcela c/ Escultor Sebastián Miranda, 11: 2.000 € x 99 =	198.000 €
1.3 Expropiación de la parcela c/ Escultor Sebastián Miranda, 13: 2.000 € x 90 =	180.000 €
1.4 Expropiación de la parcela c/ Escultor Sebastián Miranda, 19: 1.600 € x 273 =	436.800 €
TOTAL CAPÍTULO 1	**952.800 €**
Capítulo 2. Derribos	
2.1 Derribo de edificación c/ Escultor Sebastián Miranda, 11: 8 € x 500 =	4.000 €
2.2 Derribo de edificación c/ Escultor Sebastián Miranda, 13: 8 € x 360 =	2.880 €
TOTAL CAPÍTULO 2	**6.880 €**
Capítulo 3. Movimiento de tierras	
3.1 Desmonte de tierras ejecución de viario rodado: 7 € x 16.000 =	112.000 €
3.2 Desmonte de tierras ejecución de espacio libre: 7 € x 5.550 =	38.850 €
TOTAL CAPÍTULO 3	**150.850 €**
Capítulo 4. Urbanización de viario rodado	
4.1 Urbanización conexión M. Marino / H. Batalón: 150 € x 1.509 =	226.350 €
TOTAL CAPÍTULO 4	**226.350 €**

Gijón, octubre 2008

El arquitecto

Juan González Moriyón

APROBACION INICIAL
AYUNTAMIENTO PLENO
13 NOV. 2008
LA SECRETARIA GENERAL
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez

INFORME ALEGACIONES
AYUNTAMIENTO PLENO
12 JUN. 2009
LA SECRETARIA GENERAL,
P. O.
ADJUNTA Sº ADMVO. URBANISMO
Fdo.: Mª Jesús Ferrero Rodríguez