

Un'Cons. f. g. u.

AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

Estudio económico-financiero

1

INTERVENCIONES SOBRE LA EDIFICACION

SIGNATURA

CAJA

DOCUM.

12256

1

W. L. F. F. F.

ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO.

Para el desarrollo del estudio económico-financiero de las actuaciones previstas en el Plan se distinguirán los siguientes campos de intervención:

- 1 - Intervenciones sobre la edificación (fuera de las Zonas de Ordenación Particularizada).
 - 1.1.- en edificios de usos residenciales.
 - 1.2.- en edificios de usos no residenciales privados.
 - 1.3.- en edificios de equipamientos e instituciones.
- 2 - Intervenciones en Zonas de Ordenación Particularizada de Reestructuración Urbana.
 - 2.1.- Conjunto Urbano de la Fundación S. Eutiquio.
 - 2.2.- Conjunto Urbano del Convento de las Agustinas.
 - 2.3.- Conjunto Urbano del entorno de la Plaza de la Soledad.
 - 2.4.- Conjunto Urbano de las antiguas instalaciones "Friojeda".
- 3 - Intervenciones en espacios libres públicos de las Zonas de Ordenación particularizada de Rehabilitación Urbana.
- 4 - Intervenciones en red viaria y otros espacios libres fuera de las Zonas de Ordenación Particularizada.
- 5 - Actuaciones especiales de mejora ambiental.
- 6.- Actuaciones de adquisición y expropiación de Unidades Aisladas de Actuación.

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

Estudio económico-financiero

1

INTERVENCIONES SOBRE LA EDIFICACION

Luis Fuent

1 - INTERVENCIONES SOBRE LA EDIFICACION.

En el estudio de las implicaciones económicas y financieras de las actuaciones se considerarán separadamente tanto los diversos tipos de intervención como las distintas formas de gestión/financiación, entrecruzando después ambos campos de análisis.

En el primer aspecto, la diferenciación de los distintos tipos de intervención resulta fundamental a efectos de cálculo económico, ya que existe una clara distinción y jerarquización tanto en las necesidades sociales como en las probabilidades de ejecución real. Por ejemplo, es obvio que los campos prioritarios y con mayores probabilidades de realización son las actuaciones de rehabilitación de los edificios más deteriorados y las nuevas edificaciones en ruinas o solares. En cambio, en el extremo opuesto, presentan menor grado de exigencia social y menores posibilidades de desarrollo las actuaciones de sustitución o adecuación de edificios "recientes", incongruentes o discordantes, pero en estado relativamente aceptable de conservación, aunque esas actuaciones sean arquitectónica y urbanísticamente muy deseables.

El "cruce" de este análisis con los estudios sobre las condiciones de ocupación y uso de los edificios y, en el caso de los edificios de vivienda, con los datos sobre las características demográficas y socio-económicas de los residentes, permite plantear hipótesis diferenciadas sobre las formas de financiación y gestión, desde la financiación privada en condiciones de mercado a la financiación privada con ayudas públicas y, en fin, la intervención pública directa, previa adquisición de los edificios.

W. Lewis Fuent

1.1.- ACTUACIONES EN EDIFICIOS DE USOS RESIDENCIALES.

La Normativa del Plan clasifica a los edificios en diferentes grupos, a efectos de las actuaciones a desarrollar en los mismos.

1. EDIFICIOS AFECTADOS POR NORMATIVA DE PROTECCION.

Se distinguen 4 grados, P1, P2, P3 y P4 en función de los valores arquitectónicos e históricos de los edificios.

En cada grado se definen diferentes tipos de actuaciones permitidas y excluidas:

La Normativa Particularizada de los edificios especifica el carácter y alcance de las actuaciones en cada caso concreto, desarrollando la regulación general de cada Grado de Protección.

La estimación de costes de las actuaciones en estos edificios se basa en los siguientes criterios:

- a) se considera el tipo de actuación preferente entre las diversas opciones autorizadas en cada edificio.
- b) se toma como "base de partida" el diagnóstico del estado de conservación del edificio, que determina estimativamente los daños estructurales y constructivos y deficiencias funcionales y técnicas.
- c) se estima que las actuaciones alcanzarán en cada caso un "nivel de adecuación integral", esto es, que no consistirán en obras parciales, sino que tendrán como consecuencia la plena recuperación del edificio para el uso previsto, partiendo del estado actual de conservación, identificado a través del correspondiente diagnóstico individualizado.

W' (EN) fensu

2 - EDIFICIOS SIN NORMATIVA DE PROTECCION, CON VOLUMEN Y ALTURA CONFORMES AL ENTORNO URBANO.

Se trata de edificios sin interés arquitectónico o histórico, en los que se admite:

- a) su conservación (con las obras de rehabilitación concernientes en cada caso, y conllevando la adecuación de sus fachadas y elementos exteriores).
- b) su sustitución, siempre que se encuentre justificada por motivaciones de racionalidad económica y coherencia constructiva, evitando situaciones de "despilfarro" de recursos. Los su puestos de sustitución se enmarcan en la normativa y formulaciones especificadas por el Plan, que toman en consideración estos otros aspectos, las investigaciones y determinaciones económico-administrativas desarrolladas en varios países europeos en relación a la "conveniencia económica" de la renovación de edificios.

Estos edificios se clasifican en dos grupos:

a) Grupo C.

Se trata de edificios en áreas de morfología histórica.

Se diferencian varios Grados:

Grado C1. Comprende los edificios en buen estado de conservación y volumetría y organización interior adecuada.

Grado C2. Comprende los edificios que poseen una volumetría y organización interior adecuada para su uso, pero que se encuentran deteriorados y con deficiencias funcionales.

W. L. Fuent

Además se distingue en cada grado C2 y C3 un subgrado C2a y C3a de edificios que poseen una altura excesivamente reducida en relación al entorno, en los que se autoriza un incremento de altura en caso de sustitución.

Grado C3. Comprende los edificios con organización interior inadecuada para su uso, y en estado de deterioro.

W. Luis Fuent

b) Grupo B.

Se trata de edificios situados en áreas de formación reciente, -
sin interés morfológico ni calidad ambiental.

Estos edificios presentan condiciones muy diferentes: en unos -
casos consisten en construcciones relativamente antiguas (fre--
cuentemente de las décadas de los 40 y 50 de nuestro siglo, pero
también de finales del pasado y de las primeras décadas del presen--
te), pero en otros proceden de décadas recientes. Parte de esos
edificios presentan unas tipologías "inadecuadas" que hacen aconse--
jable su sustitución o su reestructuración, con independencia
de su actual estado de conservación; pero otros poseen un esque--
ma organizativo adecuado o fácilmente adaptable.

En fin, los grados de conservación son muy variados, entre situa--
ciones de acentuado deterioro y condiciones de deterioro ligero
o de buen estado.

Por ello, resulta evidentemente dificultoso la previsión "acota--
da" de los costes de las actuaciones en estos edificios, ya que:

- a) no pueden considerarse opciones unívocas (rehabilita--
ción, sustitución, etc.) ya que su adopción dependerá
en gran medida de decisiones de la propiedad, encuadra--
das, por supuesto, en las condiciones normativas del -
Plan cuando se plantee la sustitución.

Pero parece poco convincente aplicar caso a caso la -
fórmula paramétrica que autoriza la sustitución de los
edificios, ya que exige la consideración de factores -
de los que no disponen los Estudios del Plan y, en -
cualquier caso, introduce sólo una aparente "objetivi--
dad", cuya lectura puede ser distorsionante, ante la -
posibilidad de adopción de otras vías de actuación di--
ferentes a la sustitución.

W. (ENI) fuent

- b) las condiciones de financiación son notablemente diferentes - para las actuaciones de rehabilitación y de sustitución (o de reestructuración total).

Efectivamente, las actuaciones de "rehabilitación" en su sentido laxo pueden apoyarse en la financiación subsidiada establecida por la Administración Central y por el Principado de Asturias, mientras que las operaciones de sustitución deberán recurrir al sistema financiero "libre" (salvo que acudan al régimen de VPO, opción muy poco realista en las actuales circunstancias).

Teniendo en cuenta estos condicionantes, se han adoptado unos criterios de estimación económica basadas simultáneamente en la consideración del estado actual de los edificios y de los tipos de intervención recomendadas en cada caso (dentro del abanico de intervenciones autorizadas en cada Grado).

Esta perspectiva metodológica se encuentra orientada por los siguientes criterios:

- a) se considera la hipótesis de sustitución de los edificios clasificados en los Grados C3, C3a y C2a.
- b) la evaluación de las actuaciones en los edificios clasificados en el Grado C2 se basa en:
 - bl) considerar la hipótesis de sustitución tanto en los edificios en los que se ha identificado un grado de deterioro extremo, como en los que presentan simultáneamente un grado de deterioro medio y más de 50 años de antigüedad (anteriores a 1936).

Las motivaciones técnico económicas de estos supuestos son obvias, no requiriendo comentario explicativo.

W. G. Fuent

- b2) considerar la hipótesis de rehabilitación tanto en los edificios en grado de deterioro medio y procedencia reciente (posteriores a 1939), como en los de deterioro ligero y buen estado, con independencia de su edad.

En los casos de rehabilitación se tienen en consideración en cualquier caso los costes de obras de reforma de fachadas, para su adecuación al entorno, de acuerdo con la Normativa del Plan.

- c) en los edificios situados en el Grado B se adopta la hipótesis - de su sustitución cuando presentan un grado deterioro extremo, mientras que en los casos de deterioro medio o ligero se considera su rehabilitación.

W. C. F. F. F.

3 - EDIFICIOS DISCONFORMES POR SU ALTURA EXCESIVA.

Se trata de edificios situados en áreas de morfología histórica, que presentan una extrema disconformidad con el entorno por su altura excesiva.

Estos edificios proceden en general del período de "depredación especulativa" de los 70, que significó la destrucción de buena parte del centro de Gijón.

Esa disconformidad urbanística se superpone a una carencia de valores arquitectónicos autónomos: en el mejor de los casos responden a esquemas de "simplificación comercial" y "banalización" de los lenguajes del Movimiento Moderno, aunque con cierta discreción; pero en los casos más frecuentes responden a toscos esquemas compositivos y torpes soluciones formales, de extrema incongruencia ambiental.

Se distinguen dos Grados:

Grado D) edificios extremadamente discordantes por su localización en áreas de gran valor ambiental.

Grado D1) edificios localizados en áreas de menor valor ambiental.

En el Grado D el Plan preve diversos procedimientos especiales de intervención pública para obtener la sustitución de los edificios, reduciendo su altura. Estos procedimientos son obviamente de extrema dificultad, no sólo por requerir casi siempre notables contraprestaciones económicas municipales como compensación por el detrimento de edificabilidad, sino también -y quizá, sobre todo- por su gran complejidad operativa, ya que en la mayoría de los casos se trata de edificios en régimen de propiedad horizontal, por lo que ni siquiera cabe considerar, como base de partida, el establecimiento de convenios con una propiedad "unitaria" siendo necesario recurrir a procedimientos jurídicamente complejos.

W. L. F. F. F.

Desde una perspectiva operativa, parece patente que estas actuaciones - sólo se realizarían "puntualmente", estimuladas por otras operaciones - públicas paralelas, y en un horizonte muy escalonado en el tiempo.

Por ello se han considerado como un apartado especial del Estudio, ya que su agregación económica al resto de las actuaciones podría introducir confusiones y lecturas equívocas.

W. García

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN



Plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio de Cimadevilla

Estudio económico-financiero

2

Intervenciones en zonas de Ordenación Particularizada
de Reestructuración Urbana

2.1.

Conjunto urbano de la Fundación S. Eutiquio

La Memoria y Normativa de esta Zona, incluida en el tomo correspondiente a las Z.O.P., justifican y definen el carácter de las actuaciones y sistemas de gestión.

Para una consulta detallada de las características de las actuaciones nos remitimos a la Memoria y Normativa de esta Zona.

W. L. F. F. F.

SISTEMAS DE ACTUACION Y GESTION

1. SISTEMA DE ACTUACION

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

La ejecución de las actuaciones previstas en la misma se efectuará por el sistema de compensación, con los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística para los casos de Unidades de propiedad única.

1.2. La redacción del Estudio de Detalle se efectuará por iniciativa de la propiedad unitaria de la zona.

PROCEDIMIENTO PREVIO AL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES

2.1. Con anterioridad a la redacción del Estudio de Detalle o simultáneamente a la presentación del mismo para su tramitación, la propiedad presentará al Ayuntamiento una propuesta de Convenio en la que se reflejará:

- a) Los usos previstos para la ordenación de la zona, determinando pormenorizadamente las superficies asignadas a las diferentes actividades.
- b) Una Memoria económica y de gestión, expresando las formas de financiación y promoción previstas, las modalidades de cesión y uso de las edificaciones, y, en general, todos los aspectos necesarios para la correcta evaluación de las implicaciones económicas y operativas de las actuaciones.

En caso de promoción de edificios de viviendas, se expresará el programa previsto, indicando asimismo su régimen de promoción (libre o de protección oficial).

W. (W) fuen

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

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

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

En cualquier caso, se reflejará:

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

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

2.2. En el supuesto de que la propiedad propusiese la localización de la actividad en edificios o terrenos de propiedad municipal, se especificará:

- a) La cuantificación de la superficie necesaria, en función de la capacidad del Centro, organización didáctica y alumnado previsto.
- b) el procedimiento de construcción o rehabilitación del edificio o edificios en que se localizaría la actividad, salvo que se previese la instalación en un edificio existente adecuado para tal finalidad.
- c) Una oferta económica respecto a las condiciones de instalación, según el procedimiento que se propusiera (compra o alquiler de un edificio existente, compra de terrenos o cesión del derecho de superficie para la construcción en los mismos, u otros).

2.3. El Ayuntamiento podrá aceptar la propuesta de Convenio o formular un documento definiendo las condiciones necesarias para su estimación.

2.4. El establecimiento del Convenio entre el Ayuntamiento y la propiedad, en el que se expresen los aspectos señalados en el artículo 2.1., será requisito para la aprobación del Estudio de Detalle, incorporándose a la documentación del mismo.

W. Levi Fuentes

4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

4.1. Una vez aprobado el Estudio de Detalle, las actuaciones se ejecutarán mediante Proyecto o Proyectos de Edificación, que podrán - tramitarse simultánea o posteriormente a la licencia municipal - para la demolición de las edificaciones existentes.

El Proyecto o Proyectos de Edificación incluirán las obras de urbanización y acondicionamiento de los espacios libres.

4.2. La ejecución de las actuaciones se desarrollará de acuerdo con - las fases y procedimientos de coordinación señalados en el Estudio de Detalle.

M. L. F. F. F.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

Esta operación posee una gran complejidad por sus implicaciones arquitectónicas, su incidencia en los usos educativos existentes y sus dificultosos equilibrios económicos.

Por ello, el estudio se efectúa con los siguientes supuestos:

a) hipótesis de reestructuración total, es decir, de demolición completa del edificio de la Fundación, excluyendo la otra hipótesis autorizada de reestructuración parcial.

b) se considera una vía de gestión con la menor carga posible de inversiones públicas.

Por ello, entre los diversos usos autorizados por la normativa, se preve una asignación de funciones orientada por criterios de rentabilidad.

c) se considera como hipótesis la supresión de las actividades docentes que desarrolla la Fundación en el actual edificio.

Estas actividades podrían ser reanudadas por la propia Fundación en un nuevo edificio, o asumidas por los organismos competentes de la Administración.

W. G. F. F. F.

1. Valor actual de las edificaciones:

6.437 m² x 50.000.-Pts/m² 321.850.000.-

2. Superficie edificable máxima

5.750 m² sobre rasante.

2.934 m² bajo rasante. (aparcamiento).

3. Usos de las nuevas edificaciones

Usos y superficie

2.875 m² destinados a terciario y hostelería.

2.875 m² destinados a vivienda.

2.939 m² destinados a aparcamiento.

4. Estimación de costes y precios de venta

4.1. Terciario y hostelería

Costes de ejecución : 2.875 m² x 70.000.-pts/m² 201.250.000.-

Otros costes de la actuación : 20% sobre presupuesto.. 40.250.000.-

Precios de venta estimados : 2.875 x 200.000.-pts/m².. 575.000.000.-

Beneficios brutos parciales 333.500.000.-

4.2. Vivienda

Costes de ejecución : 2.875 x 55.000.-pts/m² 158.125.000.-

Otros costes : 20% sobre presupuesto 31.625.000.-

Precios de venta estimados : 2.875 x 120.000.-pts/m². 345.000.000.-

Beneficios brutos parciales 189.905.250.-

W. Levi fariat

4.3. Aparcamientos

Costes de ejecución :	2.935 x 25.000.-pts/m2	73.375.000.-
Otros costes :	20% sobre presupuesto	14.675.000.-
Precios de venta estimados :	2.975 x 40.000.-pts/m2..	117.400.000.-
<hr/>		
Beneficios brutos parciales		29.350.000.-

5. Resumen costes/beneficios

Beneficios brutos (4.1)	333.500.000.-
(4.2)	189.905.250.-
(4.3)	29.350.000.-
<hr/>	
Beneficios brutos totales	640.805.205.-
Detracción de valor de edificaciones actuales	321.850.000.-
<hr/>	
Beneficios	318.955.205.-

6. CONCLUSION.

Como se deduce de los anteriores datos, obviamente muy simplificados, - la operación parece tener un margen de rentabilidad suficiente para incentivar a la actual propiedad a su realización.

El remanente estimado, (con criterios relativamente prudentes) permitiría a la Fundación S. Eutiquio plantear la operación con viabilidad - económica y equilibrio social.

En efecto, la cifra estimada de beneficios permitiría:

Mr. Luis F. Figueira

- a) construir un nuevo edificio docente en otra zona de la ciudad sobre terrenos de cesión pública, con una superficie más adecuada a las - necesidades reales del centro de F.P., obteniendo todavía un remanen - te para destinar a otras actividades sociales.

Por ejemplo cabría prever:

- Construcción de un nuevo edificio docente de 2.500 m2	175.000.000.-
- Remanente para otras actividades sociales- benéficas	143.955.205.-

- b) destinar íntegramente el remanente a otras actividades sociales-bené - ficas, en el supuesto de que la Administración Pública asumiese la prosecución de las actividades docentes de F.P. que actualmente se - desarrollan en la Fundación.

Plan Especial de Proteccion y Reforma Interior del barrio de Cimadevilla

Estudio económico-financiero

Conjunto urbano del Convento de las Agustinas

W. L. F. F. F.

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

La Memoria y Normativa Particularizada de la Zona describen y regulan las características de las actuaciones previstas.

La regulación de los usos se efectúa con los siguientes criterios:

- 1 - el edificio del antiguo Convento se destina a equipamiento indefinido.
- 2 - los edificios de nueva planta 1 y 2 se destinan a equipamientos, admitiéndose la posibilidad de destinar uno de los dos edificios a usos residenciales, asignando en ese caso el otro edificio a equipamiento.

Se estima conveniente, para facilitar la comprensión del Estudio económico-financiero, reproducir el Capítulo 5 de la Memoria, donde se señalan los criterios y objetivos de gestión.

El estudio se efectúa seleccionando entre las diversas hipótesis de actuación la vía que estimamos más realista para el Ayuntamiento desde el punto de vista económico, y con una gestión más ágil y unitaria:

- a) se considera que el Ayuntamiento adquiere la totalidad de las edificaciones privadas situadas en la Unidad, que representan 717 m2. /
construidos, así como el solar de la c/ Guinea, 19. Esta operación favorece la gestión unitaria, evitando los procedimientos del sistema de compensación.
- b) se considera asimismo que el Ayuntamiento adquiere la propiedad del conjunto de la Fábrica de Tabacos, dentro de los acuerdos con el /
Patrimonio del Estado y Tabacalera, S.A.

W. L. Fuen

Con independencia del carácter de esos acuerdos, se asigna un precio de adquisición de los edificios, no ajustado a valores de mercado si no estimado según criterios de valoración urbanística, en aplicación de la normativa vigente a esos efectos. Recordamos que el Ayuntamiento tiene la facultad de aplicar el procedimiento expropiatorio al conjunto de la Zona.

c) dentro de las diversas opciones de usos, se consideran las siguientes:

- el convento se destinará a equipamiento.
- el edificio 2 se destinará a equipamiento.
- el edificio 1 se destinará a viviendas u otras actividades privadas autorizadas de carácter rentable.

d) se prevé que el Ayuntamiento cederá gratuitamente a otra Administración Pública el edificio del antiguo Convento y el edificio de equipamientos 2, para su rehabilitación y gestión por dicha Administración.

e) dentro de la misma operación, se considera la venta por parte del Ayuntamiento del solar correspondiente al edificio 1, mediante subasta.

f) el Ayuntamiento constearía la adecuación de los espacios libres públicos de la Zona (plaza, jardines y anfiteatro).

W. L. F. F. F.

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

Viabilidad del sistema de gestión.

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

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

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

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

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

W. L. F. F. F.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

1) COSTES DE ADQUISICION POR EL AYUNTAMIENTO.

1.1) Costes de adquisición del actual Conjunto de la Fábrica de Tabacos 212.730.000.-

1.2) Costes de adquisición de los edificios y solares privados.

- Solar 288 x 20.000.-Ptas/m2 5.760.000.-
- Edificaciones 717 m2 x 30.000.-Ptas/m2 21.510.000.-
- Indemnizaciones por desalojo de locales
y viviendas ocupadas 10.000.000.-

37.270.000.-

Coste total adquisición de terrenos y edificaciones .. 250.000.000.-

2) COSTES DE ACTUACIONES EN EDIFICIOS DESTINADOS A EQUIPAMIENTO.

Estos costes serían asumidos por la Administración Pública que desarrolle las actuaciones, recibiendo previamente la titularidad del Ayuntamiento, mediante el correspondiente Convenio.

1 - rehabilitación y restauración del edificio del antiguo Convento:

Superficie aproximada : 5.000 m2/construidos.
Coste por m2. : 60.000.-Ptas/m2.
Presupuesto de contrata : 300.000.000.-Ptas.

2 - edificio de equipamientos 2:

Superficie edificada . 2.250 m2.
Coste por m2. sobre rasante : 55.000.-Ptas/m2.
Presupuesto de contrata : 123.750.000.-Ptas.

W. L. F. F. F.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE GESTION

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

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

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

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

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

Las amplias dimensiones de este conjunto de edificios -- que incluyen unos 11.000 m² -- hace posible articular diversos usos, complementando actividades didácticas y culturales cualificadas, con incidencia en toda la ciudad, y usos de carácter más "local" (como centros de EGB, -- guarderías infantiles, equipamientos de barrio, etc). Asimismo, se hace posible la implantación de usos residenciales en los edificios de nueva construcción.

W. Lewis Fuentes

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

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

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

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

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

M. L. N. J. N. S.

3 - aparcamiento correspondiente a los usos dotacionales.

Se destina a estos usos el 50% de la superficie.

1.000 m2 con capacidad para 40 automóviles.

Coste por m2 - 20.000.-Pts/m2.

Presupuesto de contrata 20.000.000.-

Coste total de construcción y rehabilitación

en edificios dotacionales públicos 443.750.000.-

3) COSTES DE ACTUACIONES MUNICIPALES EN LA ADECUACION DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

"Plaza Central" : 16.000.000.-Pts.

"jardines" : 10.000.000.-Pts.

"anfiteatro" : 14.000.000.-Pts.

Total : 40.000.000.-Pts.4) Venta del solar de edificio 1, para usos privados de vivienda libre, -
u otras actividades privadas rentables autorizadas:

- Edificabilidad sobre rasante 2.550 m2.

- Precio de repercusión por m2. 40.000.-Pts/m2.

- Plazas de aparcamiento 1.000 m2 (40 plazas)

- Repercusión por plaza 250.000.-Pts/plaza

Precio total de venta 112.443.000.-Pts

W. Levi Fuent

RESUMEN.

1) Balance de actuaciones municipales.

Costes de adquisición	250.000.000.-
Costes de obras en espacios libres	40.000.000.-
Ingresos por venta de solar de Edificio 1 ..	112.443.000.-

Diferencia de costes a cargo del Ayto.	177.557.000.-
---	---------------

2) Inversiones de la Administración Pública actuante en la rehabilitación y construcción de las edificaciones dotacionales.

Costes de las actuaciones	443.750.000.-
---------------------------------	---------------

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

Estudio económico-financiero

2.3.

Conjunto de edificios en el entorno de la Plaza de la
Soledad

ZONA DE REESTRUCTURACION URBANA DE ORDENACION PARTICULARIZADA 3:
CONJUNTO DE EDIFICIOS DE VIVIENDA EN EL ENTORNO DE LA PLAZA DE LA SOLEDAD

Esta Zona se encuentra ocupada actualmente por antiguas instalaciones industriales en ruina, edificaciones demolidas y terrenos vacantes - con alguna nave en construcciones precarias, comprendiendo varias unidades registrales de propiedad privada.

La Memoria y Normativa de la Zona describen las características de las actuaciones previstas, que consisten básicamente en:

- La construcción de nuevos edificios destinados a viviendas, con una superficie máxima de 4.000 m².
- La construcción de aparcamientos subterráneos con acceso desde la c/ Castro Romano.
- La creación de espacios libres públicos (plaza, calle y soportales) enlazando la Plaza de la Soledad, c/ Castro Romano y c/ Honesto Batallón.

El sistema de gestión sería mediante compensación, previa redacción de Estudio de Detalle.

W. Levi Figue

Se presenta a continuación una estimación económica del coste de las actuaciones, con los siguientes supuestos:

- 1) Todas las actuaciones se desarrollarán mediante promoción privada, incluyendo la adecuación de espacios libres públicos.
- 2) Se ejecutará la superficie máxima autorizada de aparcamiento subterráneo (1.800 m², 72 plazas), así como la superficie máxima autorizada de vivienda.
- 3) Se estiman unos ingresos por venta de las viviendas de cuantía razonable (100.000.-pts m² construido). En este supuesto una vivienda de 80m² útiles equivalente a 100 m² construidos tendría un precio de venta de - 100.000.000.-pts, cifra intermedia entre las cotas actuales máximas de mercado y los niveles de V.P.O. de promoción privada fijados en 1,2 veces el Módulo.

W. Levi fuent

ESTIMACION DEL VALOR DE LOS TERRENOS

Se considera el siguiente valor de los terrenos:

Finca 1.....	850 m2
Finca 2.....	1.065 m2
Finca 3.....	616 m2
<hr/>	
Total de superficie.....	2.531 m2

Valoración en términos de mercado:

- Repercusión por m2 edificable sobre rasante	
10.000.-pts/m2 por 4.000 m2.....	40.000.000.-pts
- Repercusión por m2/aparcamiento sobre rasante	
250.000.-pts/plaza x 72 plazas.....	18.000.000.-pts
<hr/>	
	58.000.000.-pts

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

Estudio económico-financiero

2.4.

Conjunto de las antiguas instalaciones "Friojeda"

W. L. F. F. F. F.

2.4. ZONA DE REESTRUCTURACION URBANA DE ORDENACION PARTICULARIZADA 4: CONJUNTO DE LAS ANTIGUAS INSTALACIONES FRIOJEDA

La Memoria y Normativa de esta Zona, incluida en el Volúmen correspondiente a las Z.O.P., describen los criterios y características de la actuación y regulan sus condiciones urbanísticas y de edificación y su sistema de gestión.

Por ello, nos remitimos a ese Volúmen para cualquier consulta detallada, limitándonos en este apartado a efectuar unas sucintas referencias a la actuación.

La Zona comprende el edificio de las antiguas instalaciones conserveras "Frijeda", hoy abandonadas, y algunas naves de almacenamiento, en planta baja.

Se prevén las siguientes actuaciones:

- a) Sustituir el edificio de la fábrica conservera por un nuevo edificio de uso residencial y aparcamientos subterráneos.
- b) Demoler las naves de planta baja situadas al borde del acantilado, para crear un espacio libre público.

El sistema de actuación previsto es el de Compensación. Dado el carácter unitario de la actual propiedad es de prever que la actuación será desarrollada de forma global, sin formación de Junta de Compensación.

W. L. F. F. F.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Los datos básicos para el Estudio son los siguientes:

1. Aprovechamiento

1.1. Superficie edificable sobre rasante: 2.140 m²

No se computan en esa superficie el posible uso bajo cubierta, autorizado mediante unión en duplex a última planta, ni los posibles espacios de entreplantas en planta baja (máximo de 350 m²).

Se abre la posibilidad de anexionar solar colindante n° 26.

En conjunto, haciendo uso de dichas posibilidades se obtiene una superficie de 2.800 m².

1.2. Superficie bajo rasante: 1.140 m²

Esta superficie iría destinada a garaje aparcamiento.

2. Cargas

Urbanización y cesión al Ayuntamiento del espacio libre donde se sitúan actualmente las antiguas naves en ruína, con unos 400 m² construidos aproximados de superficie. La superficie a acondicionar tiene unos 450 m² de superficie.

3. Valoración del suelo edificable y cargas

Repercusión por m²/edificable sobre rasante:

30.000.-pts/m² x 2.800 84.000.000.-

Repercusión por m²/edificable bajo rasante:

350.000.-pts por plaza (45 plazas) 15.750.000.-

W. L. F. F. F.

Valoración de edificaciones a ceder

400 m2 x 20.000.-pts/m2 8.000.000.-

Costes de urbanización espacio libre a ceder

440 m2 x 18.000.-pts/m2 7.920.000.-

La Valoración de los terrenos de la Unidad, disponibles para su edificación, descontando las cargas es de:

$$99.750.000 - 15.920.000 = 83.830.000$$

4. Costes de construcción

Presupuesto de contrata:

2.800 m2 x 55.000.-pts 154.000.000.-

1.140 m2 x 25.000.-pts 28.000.000.-

Total presupuesto de contrata 182.000.000.-

Otros costes de honorarios técnicos, gestión y financiación

20% s/182.000.000.-pts 36.400.000.-

Costes totales 218.400.000.-

5. Costes de la promoción

Valor de los terrenos detraídas cargas 83.830.000.-

Costes totales de construcción 218.400.000.-

302.230.000.-

6. Estimación de rentabilidad

Estimación precio de venta de viviendas

2.000 m2 x 140.000.-pts/m2 280.000.000.-

Estimación precio de venta de locales

800 m2 x 120.000 96.000.000.-

W. L. F. F. F. F.

Estimación previo de venta de plazas

45 plazas x 1.000.000.-

45.000.000.-

Ingresos totales por ventas

421.000.000.-

El margen bruto de un 40% de diferencia entre ingresos previstos y -
costes estimados de la actuación hace suficientemente atractiva la -
operación para la iniciativa privada.

En este margen se encuentran comprendidos:

- costes de financiación
- costes de promoción y ventas.

Por ello, el margen neto de beneficios debe situarse aproximadamente
en un 25%, con una cifra neta de beneficios del orden de unos 105 mi-
llones de pesetas.

En suma, la operación ofrece un margen de beneficios netos suficiente-
mente elevados -sin llegar a ser desmesurados- para estimar plenamen-
te viable la ordenación propuesta, a pesar de la carga de las cesio-
nes de espacios libres urbanizados.

Uleni fuent

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

Estudio económico-financiero

3.

INTERVENCIONES EN ESPACIOS LIBRES PUBLICOS DE LAS ZONAS
DE ORDENACION PARTICULARIZADA DE REHABILITACION URBANA

W. Levi Fuent

Cap. 3. INTERVENCIONES EN ESPACIOS LIBRES PUBLICOS DE LAS ZONAS DE ORDENACION PARTICULARIZADA DE REHABILITACION URBANA.

3.1. Se prevé el desarrollo de las siguientes actuaciones:

1. Plaza Soledad.
2. Plaza Corrada.
3. Campo de las Monjas.
4. Area arqueológica. Muralla romana. Torre del Reloj y entorno del Palacio de Revillagigedo.
5. Plaza del marqués.
6. Area del Campo Valdés, termas romanas y tramo de muralla de S. Pedro.
7. Plaza Mayor.
8. Area del Paseo del Muelle.

Las actuaciones tienen por finalidad general la adecuación de los espacios libres públicos, con la correspondiente adecuación de infraestructuras, mobiliario urbano, etc.

En algunos casos, como en el Area Arqueológica de la muralla romana, incorporan actuaciones de edificación como la elevación del tramo de muralla y torres.

El objetivo de estas actuaciones es desarrollar paralelamente las obras de adecuación de espacios libres públicos y la rehabilitación de la edificación que configura cada espacio. Esta edificación -salvo en la Plaza Mayor- se encuentra constituida mayoritariamente por edificios privados, por lo que la iniciativa corresponderá a los correspondientes propietarios, sin perjuicio de que el Ayuntamiento o la Consejería determinen Ordenes de Ejecución en virtud de lo previsto en el PERI (la Normativa recomienda precisamente la emisión de órdenes de ejecución globales para el desarrollo de las actuaciones en

3.2. MEDIOS DE FINANCIACION PUBLICOS Y PRIVADOS

a) 70% de los costes a cargo del Ayuntamiento.

Puede preverse la colaboración de otros organismos, como la Junta de Obras del Puerto en la adecuación del Area del Paseo del Muelle, o la participación de la Consejería de Cultura o Ministerio de Cultura en el área de Campo Valdés, murallas romanas de S. Pedro.

a) Los préstamos y subvenciones que se señalan en el Cap. I. para la rehabilitación estructural y funcional de los edificios y -
adecuación interior de viviendas.

Estas subvenciones pueden cubrir el 100% de los costes.

Dado el interés público de las actuaciones en estas áreas preveremos que la subvención alcance el máximo autorizado.

W. L. F. F. F. F. F.

3.3. ESTIMACION ECONOMICO-FINANCIERA DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACION DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

Desarrollaremos de modo independiente la estimación de costes de las actuaciones de Rehabilitación Urbana en cada una de las Zonas.

Se incluyen únicamente los costes de obras de adecuación de espacios libres públicos.

No se computan por tanto las obras de rehabilitación de edificios y de adecuación de sus fachadas, ya que estimamos más conveniente considerar estas obras dentro del Capítulo 1. dedicado a intervenciones en la edificación, ya que de este modo se obtiene una visión global de sus implicaciones económicas y financieras.

W. Levi Fuen

3. CAMPO DE LAS MONJAS

3.1. Contenido de las actuaciones

Adecuación general del Campo de las Monjas, con un diseño coordinado - con el proyecto de reestructuración del Conjunto de las Agustinas, que prevé la formación de un sistema de plazas y jardines en ese ámbito.

3.2. Costes estimados

Superficie de actuación: 1.800 m2

a) Ejecución material

- Pavimentación y jardinería.....	18.000.000.-
- Instalaciones urbanas y mobiliario.....	3.000.000.-

Total	21.000.000.-
-------	--------------

b) Presupuesto de contrata.....	24.990.000.-
---------------------------------	--------------

c) Presupuesto de contrata con I.V.A.....	27.988.800.-
---	--------------

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

Estudio económico-financiero

W. L. F. F. F.

4. AREA ARQUEOLOGIA DE LA MURALLA ROMANA

4.1. Se distinguen dos áreas:

Area de la muralla romana y torres del recinto amurallado.

Comprende el área delimitada por el tramo de muralla desde la calle - Guinea al extremo del jardín del Palacio de Revillagigedo, la Travesía de Jovellanos y área de calle Recoletas.

Area de la Plaza de Jovellanos y Plaza de los Remedios.

Comprende el área al norte del tramo de muralla, incluyendo la Plaza - de Jovellanos, Plaza de los Remedios y espacios de calle Recoletas pos- teriores a las Torres.

4.2. Contenido de las actuaciones:

4.2.1. Area de la muralla romana y torres del recinto amurallado

- 1) Restauración y alzado de la muralla romana, desde el borde de la Plaza de Jovellanos con la actual calle Guinea hasta el final - del Jardín del Palacio de Revillagigedo.

Esta operación supone también la restauración y alzado del cubo de la muralla medieval semienterrado en la Travesía de Jovella- nos.

- 2) Restauración y elevación de las Torres del recinto, en la calle Recoletas.
- 3) Adecuación integral de los espacios libres entre Travesía de Jovellanos y la muralla, y del espacio de la calle Recoletas ante- rior a las Torres.
- 4) Adecuación de accesos al Jardín del Palacio de Revillagigedo.

Se recomienda desarrollar estas obras conjuntamente con las de reconstrucción de la Torre del Reloj y construcción del nuevo edificio destinado a Archivo Municipal, por motivos de racionalidad técnica y económica.

Sin embargo, segregaremos los costes de estas últimas actuaciones, incluyéndolos dentro del Capítulo dedicado a actuaciones de equipamientos.

4.2.2. Area de la Plaza de Jovellanos y Plaza de los Remedios.

Estas obras supondrán:

- El tratamiento de esos espacios mediante un diseño de criterios formales unitarios, valorando los pavimentos históricos existentes y realizando nueva pavimentación acorde con la de la zona anterior.
- La peatonalización de la zona, creando una "isla" peatonal en torno a la muralla.
- La mejora de mobiliario urbano y alumbrado público.

4.3. Estimación de costes y financiación

4.3.1. Area de la muralla romana y torres del recinto amurallado.

a) Ejecución material

- Demoliciones y movimiento de tierras.....	3.000.000.-
- Elevación de la muralla y torres.....	12.000.000.-
- Instalaciones urbanas.....	6.000.000.-
- Pavimentación y ajardinamiento.....	16.000.000.-

37.000.000.-

Wilens fernand

b) Presupuesto de contrata Beneficio y gastos generales.

19% s/37.000.000..... 7.030.000.-

c) Presupuesto de contrata sin IVA..... 44.030.000.-

Presupuesto de contrata con IVA..... 49.313.600.-

4.3.2. Area de la Plaza de Jovellanos y Plaza de los Remedios

Superficie de actuación: 970 m2

a) Ejecución material

- Pavimentación..... 11.640.000.-

- Instalaciones urbanas y mobiliario..... 2.000.000.-

12.640.000.-

b) Presupuesto de contrata

(Incluyendo 19% B.I. y G.G.)..... 14.594.160.-

c) Presupuesto de contrata con IVA..... 16.345.459.-

Wilson Fuenf

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

Estudio económico-financiero

AL SECCION DE
VILENI FAVES

AYUNTAMIENTO DE GIJON



Plan Especial
de Protección y Reforma Interior
del barrio de Cimadevilla

Estudio económico-financiero

6

ADQUISICION DE UNIDADES AISLADAS DE ACTUACION

6. ACTUACIONES DE ADQUISICION DE UNIDADES AISLADAS DE ACTUACION

6.1. Características de las Unidades

1. Se determinan las siguientes Unidades Aisladas de Actuación, correspondientes a los edificios o solares individualizados, que se grafían en el Plano N-5, cuya dirección es:
 - Travesía de Jovellanos, 8
 - Travesía de Jovellanos 4 y 6 (solares)
 - Arzobispo Vallés, 1 (construcción precaria)
 - c/ Acacia, 1
 - Plaza Corrada, 5
 - Eladio Verde, 5
 - c/ Artillería, 4
2. Asimismo, se definen como Unidad Aislada de Actuación los espacios libres y construcciones del área interior de la manzana delimitada por las calles Alto de Atocha, Atocha, Eladio Verde y Honesto - Batallón, grafiada en el Plano N-5.
3. El procedimiento de adquisición se desarrollará mediante expropiación, de acuerdo con lo establecido en la Normativa del PERI, sin perjuicio de su adquisición mediante acuerdo con la propiedad previo a la incoación del expediente expropiatorio.

6.2. Costes de adquisición

Se prevén los siguientes costes:

- Travesía de Jovellanos, 8 (adquirido con anterioridad)
- Travesía de Jovellanos 4 y 6 (adquirido con anterioridad)
- Arzobispo Vallés, 1..... 1.000.000.-pts
- Acacia, 1..... 1.890.000.-pts
- Plaza Corrada, 5..... 3.000.000.-pts

W. L. Fuent

- Eladio Verde, 5.....	3.300.000.-pts
- Artillería, 4.....	25.800.000.-pts
- Conjunto de espacios en la manzana de c/Alto de Atocha, Atocha, Eladio Verde y Honesto Batalón.....	6.460.000.-pts

Total de edificaciones pendientes de
adquisición..... 41.450.000.-pts

la'leni fureu

5. REHABILITACION Y ADECUACION DE LA PLAZA DEL MARQUES

5.1. Contenidos de las actuaciones

Esta obra supondría la creación de un gran espacio de diseño unitario en la actual Plaza del marqués. Se suprimiría el actual trazado viario, que desvaloriza la arquitectura del Palacio y resulta sumamente discordante con el valor de la edificación del entorno y la escena urbana del antiguo puerto pesquero y el Paseo del muelle.

Se propone una pavimentación de adecuadas características formales y ambientales que unifique este espacio, planteando simultáneamente su peatonalización mayoritaria.

5.2. Estimación de costes y financiación

- Presupuesto de contrata.....	17.500.000.-
- I.V.A.....	2.100.000.-
- Presupuesto de contrata incluyendo IVA.....	19.600.000.-

Liliana Fuentes

7. REHABILITACION DE LA PLAZA MAYOR

7.1. Contenidos de las actuaciones

Esta actuación supondría la peatonalización de la Plaza, manteniendo el tráfico de paso entre la Plaza del Marqués y el Campo Valdés.

Las obras supondrán la adecuación de la pavimentación, restauración - de fachadas en los edificios laterales porticados, adecuación de soportales, mobiliario urbano, mejora del alumbrado con luminarias adecuadas al entorno histórico y posible instalación de un elemento de - ornamentación urbana en posición central.

7.2. Estimación de costes y financiación

Presupuesto de actuaciones en la Plaza.....	25.000.000.-
Presupuesto fachadas, soportales, alumbrado, etc.....	8.000.000.-
<hr/>	
Total presupuesto de contrata.....	33.000.000.-
I.V.A. 12%.....	3.960.000.-
<hr/>	
Presupuesto de contrata incluyendo IVA.....	33.960.000.-