

**ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

**INDICE**

**1. INTERVENCIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN**

a: Actuaciones sobre edificios catalogados que precisan intervención .....	1
<i>Cuadro de costes estimados de intervención sobre edificios catalogados</i> .....	2
b: Actuaciones sobre edificios catalogados que no precisan intervención .....	4
c: Actuaciones sobre edificios no catalogados que precisan intervención .....	4
<i>Cuadro de costes estimados de adecuación de edificios no catalogados en mal estado de conservación</i> .....	4
<i>Cuadro de costes estimados de adecuación de medianeras</i> .....	5

**2. INTERVENCIÓN SOBRE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO**

- Plan de etapas .....	6
- Fase 1 .....	7
- Fase 2 .....	8
- Fase 3 .....	9
- Fase 4 .....	10

**3. RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO .....11**

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**1. INTERVENCIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN**

Las actuaciones previstas sobre la edificación incluida en el ámbito del Plan Especial se distribuyen en tres apartados diferenciados:

- a/ Actuaciones sobre edificios catalogados que precisan intervención.
- b/ Actuaciones sobre edificios catalogados que no precisan intervención.
- c/ Actuaciones sobre edificios no catalogados que precisan intervención.

a/ Edificios catalogados que precisan intervención.

Este grupo se relaciona en los cuadros adjuntos y está compuesto por aquellos edificios a los que se les asigna un grado de necesidad de intervención PRIORITARIA o DISCRECIONAL, alcanzando un total de 57, de los cuales corresponden 8 al primer grado y 49 al segundo.

Para cada uno de ellos se ha calculado el coste aproximado de ejecución material de su rehabilitación partiendo de un módulo básico de 521,70 €/m<sup>2</sup> de superficie construida y considerando una actuación global de rehabilitación sobre la totalidad de los elementos constructivos. Esto implicaría que una vez finalizada la obra, el edificio en cuestión presentaría supuestamente un estado y unas condiciones de habitabilidad equiparables a cualquier edificio de nueva planta construido en la actualidad con un nivel medio de calidades y acabados.

Al objeto de definir y facilitar una distribución racional de las ayudas económicas que pudieran corresponder a los propietarios, el Plan Especial establece distintas escalas de subvención dependiendo de que el grado de necesidad de intervención sobre el edificio sea PRIORITARIA ó DISCRECIONAL.

En el primer caso -Prioritaria- se fija un porcentaje máximo de subvención sobre el coste de ejecución material de un 50%.

En el segundo caso -Discrecional- se distinguen tres situaciones dependiendo del nivel de protección al que esté sujeto el edificio:

- Protección INTEGRAL y PARCIAL Grado 1	Subvención	35 %
- Protección PARCIAL Grados 2 y 3	Subvención	25 %
- Protección AMBIENTAL	Subvención	15 %

Dichos porcentajes serían igualmente operativos en el supuesto de intervenciones parciales sobre el edificio, aplicándose en este caso sobre el presupuesto de ejecución material de la obra obtenido como resultado de aplicar previamente el coeficiente corrector que corresponda de la tabla adjunta al presupuesto de ejecución material máximo estimado.

<b>Capítulo</b>	<b>Coeficiente</b>
- Estructura .....	0,25
- Estructura de cubierta.....	0,15
- Cubierta .....	0,10
- Fachada .....	0,20
- Distribución y acabados interiores.....	0,20
- Instalaciones.....	0,10

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**Cuadro de costes estimados de intervención sobre edificios catalogados**

Hoja 1

Edificio Nº	Ref. catastral	Necesidad intervención	Nivel protección	P.E.M. (€)	Subvención (%)	Importe Subvención (€)
<b>1</b>	40820 - 09	<b>PRIORITARIA</b>	<i>PARCIAL Grado 3</i>	131.000	50	<b>65.500</b>
<b>3</b>	40800 - 02	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 3</i>	328.100	25	<b>82.025</b>
<b>6</b>	41830 - 07/08	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	206.000	25	<b>51.500</b>
<b>7</b>	41830 - 11	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>AMBIENTAL</i>	106.900	15	<b>16.035</b>
<b>12</b>	43820 - 02	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>INTEGRAL</i>	20.900	35	<b>7.315</b>
<b>13</b>	43820 - 10	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	561.300	25	<b>140.325</b>
<b>15</b>	43840 - 02	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 3</i>	282.700	25	<b>70.675</b>
<b>19</b>	43840 - 24	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	158.200	25	<b>39.550</b>
<b>21</b>	45850 - 05	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 1</i>	75.700	35	<b>26.495</b>
<b>22</b>	45831 - 01	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 3</i>	99.100	25	<b>24.780</b>
<b>23</b>	45831 - 04	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>AMBIENTAL</i>	88.700	15	<b>13.305</b>
<b>27</b>	46840 - 04	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 3</i>	83.500	25	<b>20.875</b>
<b>29</b>	46840 - 46	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>AMBIENTAL</i>	69.900	15	<b>10.485</b>
<b>30</b>	46840 - 43	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>AMBIENTAL</i>	77.300	15	<b>11.595</b>
<b>32</b>	43820 - 13	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	144.000	25	<b>36.000</b>
<b>39</b>	44820 - 26	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	156.500	25	<b>39.125</b>
<b>40</b>	44820 - 24	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 3</i>	178.400	25	<b>44.600</b>
<b>41</b>	44820 - 21	<b>PRIORITARIA</b>	<i>PARCIAL Grado 1</i>	492.800	50	<b>246.400</b>
<b>43</b>	45823 - 05	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 1</i>	51.700 (*)	35	<b>18.095</b>
<b>45</b>	45834 - 03	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	115.800	25	<b>28.950</b>
<b>47</b>	45834 - 06	<b>PRIORITARIA</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	95.500	50	<b>47.750</b>
<b>48</b>	46835 - 19	<b>PRIORITARIA</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	121.000	50	<b>60.500</b>
<b>49</b>	46835 - 11/12/13	<b>PRIORITARIA</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	331.200	50	<b>165.600</b>
<b>53</b>	47820 - 08	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>AMBIENTAL</i>	59.500	15	<b>8.925</b>
<b>54</b>	47820 - 09	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 3</i>	116.900	25	<b>29.225</b>
<b>62</b>	46820 - 09	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	148.700	25	<b>37.175</b>
<b>63</b>	46820 - 11	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>AMBIENTAL</i>	119.400	15	<b>17.910</b>
<b>64</b>	46820 - 13	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>AMBIENTAL</i>	125.200	15	<b>18.780</b>
<b>65</b>	46820 - 14	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>AMBIENTAL</i>	104.300	15	<b>15.645</b>
<b>69</b>	46820 - 18	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>AMBIENTAL</i>	57.400	15	<b>8.610</b>
<b>70</b>	46820 - 19	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	244.200	25	<b>61.050</b>
<b>72</b>	46825 - 01/02	<b>PRIORITARIA</b>	<i>PARCIAL Grado 3</i>	211.200	50	<b>105.600</b>
<b>76</b>	46825 - 08	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 3</i>	70.500	25	<b>17.625</b>
<b>78</b>	46824 - 01	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 3</i>	108.600	25	<b>27.150</b>
<b>79</b>	46824 - 04	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	113.800	25	<b>28.450</b>
<b>82</b>	46811 - 02	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 3</i>	140.300	25	<b>35.075</b>
<b>84</b>	47811 - 16	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>AMBIENTAL</i>	329.700	15	<b>49.455</b>
<b>87</b>	47817 - 07	<b>PRIORITARIA</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	182.600	50	<b>91.300</b>

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**Cuadro de costes estimados de intervención sobre edificios catalogados**

**Hoja 2**

Edificio Nº	Ref. catastral	Necesidad intervención	Nivel protección	P.E.M. (€)	Subvención (%)	Importe Subvención (€)
<b>88</b>	45812 - 04	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>INTEGRAL</i>	-	-	<b>(**)</b>
<b>89</b>	45812 - 01	<b>PRIORITARIA</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	289.500	50	<b>144.750</b>
<b>90</b>	45812 - 03	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 1</i>	1.086.700	35	<b>380.345</b>
<b>92</b>	45810 - 12	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 3</i>	138.700	25	<b>34.675</b>
<b>93</b>	45810 - 13	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 3</i>	130.400	25	<b>32.600</b>
<b>94</b>	45810 – 14/15/16	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	97.000	25	<b>24.250</b>
<b>96</b>	45810 - 18	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 1</i>	219.100	35	<b>76.685</b>
<b>98</b>	46817 - 02	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 3</i>	123.100	25	<b>30.775</b>
<b>100</b>	46817 - 10	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	185.100	25	<b>46.275</b>
<b>103</b>	46800 - 04	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 1</i>	-	-	<b>(**)</b>
<b>106</b>	44812 - 12	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	140.900	25	<b>35.225</b>
<b>107</b>	44812 - 14	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 3</i>	184.700	25	<b>46.175</b>
<b>108</b>	44812 - 15	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 3</i>	214.900	25	<b>53.725</b>
<b>110</b>	45801 - 02	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>AMBIENTAL</i>	118.400	15	<b>17.760</b>
<b>111</b>	45801 - 01	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	156.500	25	<b>39.125</b>
<b>112</b>	45801 - 06	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>AMBIENTAL</i>	73.600	15	<b>11.040</b>
<b>113</b>	46808 - 02	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>AMBIENTAL</i>	85.500	15	<b>12.825</b>
<b>116</b>	45791 - 01	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 2</i>	-	-	<b>(**)</b>
<b>118</b>	Pol.9 – Parc.91	<b>DISCRECIONAL</b>	<i>PARCIAL Grado 1</i>	-	-	<b>(**)</b>
<b>IMPORTE TOTAL ESTIMADO DE LAS SUBVENCIONES</b>						<b>2.805.685 €</b>

P.E.M. Presupuesto de ejecución material considerando una intervención integral en su grado máximo.

(\*) Presupuesto de ejecución material resultante de intervención exclusivamente sobre cubierta y galería.

(\*\*) Financiación por vías ajenas al Plan Especial.

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

b/ Edificios catalogados que no precisan intervención.

Componen este grupo aquellos edificios que presentan un estado de conservación general **aceptable** o **bueno**, y que por tanto no exigen aparentemente ningún tipo de intervención en este momento. No obstante, el Plan Especial contempla para ellos una partida económica destinada a obras menores de mantenimiento y conservación, asignando una cantidad fija de **3.000 euros** por edificio, que aplicada al conjunto de los **51** edificios que se encuentran en dicha situación, alcanzaría un total de **153.000 Euros**.

c/ Edificios no catalogados que precisan intervención.

Este bloque lo integran, por un lado, aquellos edificios del ámbito que en la actualidad presentan un mal estado de conservación y, por otro, aquellos cuyo exceso de volumetría y alturas provoca la presencia indeseable de paramentos medianeros carentes en todos los casos de un adecuado ó mínimo tratamiento.

En cuanto al primer grupo, se ha calculado el coste de ejecución material de una hipotética actuación parcial con incidencia exclusivamente en fachada y cubierta. Para ello se parte de un precio unitario de 235 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, obtenido aplicando al módulo básico de 521,70 €/m<sup>2</sup> la suma de los coeficientes correctores que figuran en la tabla del apartado a/, correspondientes a las partes de que se trata.

Sobre la cantidad resultante, el Plan Especial determina para todos los casos un porcentaje único de subvención del 30 %.

No se incluyen en este apartado aquellos inmuebles en mal estado de conservación que se encuentran fuera de ordenación o en parcelas afectadas por cambios de alineaciones.

En el cuadro siguiente se relacionan los edificios afectados, identificados por su referencia catastral ,(manzana-parcela), y dirección postal.

**Cuadro de costes estimados de adecuación de edificios no catalogados en mal estado de conservación**

Ref. catastral	DIRECCIÓN POSTAL	Nº Hoja Serie PO-2	P.E.M. (€)	Subvención (%)	Importe Subvención (€)
44817 - 02	C/ Celleruelo nº 33	8	44.600	30	<b>13.380</b>
44820 - 27	C/ Celleruelo nº 20	7	59.400	30	<b>17.820</b>
44820 - 28	C/ Celleruelo nº 22	7	30.700	30	<b>9.210</b>
46824 - 03	C/ San Antonio nº 20	6	31.000	30	<b>9.300</b>
46835 - 05	C/ Pelayo nº 9	3	26.800	30	<b>8.040</b>
46830 - 17	C/ Pelayo nº 2	5	53.900	30	<b>16.170</b>
46840 - 03	C/ Cónsul nº 6D	3	32.600	30	<b>9.780 (*)</b>
46840 - 09/10/30	C/ Cónsul nº 16 y 18	4	37.300	30	<b>11.190</b>
46840 - 12	C/ Cónsul nº 22	4	24.900	30	<b>7.470</b>
46840 - 13	C/ Cónsul nº 24	4	39.100	30	<b>11.730</b>
<b>IMPORTE TOTAL ESTIMADO DE LAS SUBVENCIONES</b>					<b>114.090 €</b>

(\*) Condicionada al desarrollo del área sujeta a modificación de planeamiento (MP-Campes) en la que se encuentra incluido el edificio.

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

Con respecto al segundo grupo, el presupuesto estimado de ejecución material correspondiente a la adecuación de edificios con paramentos medianeros y traseras de impacto ambiental negativo ó con aspecto indecoroso, se calcula partiendo de un precio unitario de 70 €/m<sup>2</sup> equivalente a lo que podría suponer el coste real de ejecución de una fachada sin huecos. Con ello se pretende que exista un margen suficiente que garantice en cada caso una actuación apoyada en un proyecto específico que supere la solución convencional consistente en un simple revestimiento de pintura como único tratamiento.

En el siguiente cuadro se detallan las cantidades estimadas para la adecuación de medianeras sobre los edificios seleccionados, identificados por su referencia catastral y su dirección postal:

**Cuadro de costes estimados de adecuación de medianeras**

Ref. catastral	DIRECCIÓN POSTAL	Nº Hoja Serie PO-2	P.E.M. (€)
40820 - 16	C/ Celleruelo nº 4 y 6	1	<b>33.600</b>
41830 - 20	Avenida de Noreña nº 18	2-8	<b>22.400</b>
44820 - 09	Pza. Les Campes nº 32	3	<b>10.900</b>
45834 - 01	C/ El Acebo nº 1	3	<b>4.200</b>
45834 - 05	Pza. Les Campes nº 5	3	<b>16.000</b>
45823 - 03	Pza. Les Campes nº 47	7	<b>18.900</b>
46835 - 10	C/ Pelayo nº1	5	<b>23.900</b>
46820 - 12	C/ San Antonio nº 13	6	<b>20.800</b>
46811 - 01	C/ Celleruelo nº 2T	7	<b>6.300</b>
46817 - 09	C/ Pedro Vigil nº 12	9-10	<b>10.000</b>
44812 - 10	C/ Marquesa de Canillejas nº 6	10	<b>20.600</b>
46830 - 24	Avda. de Gijón nº 4	3	<b>11.300</b>
46830 - 25	Avda. de Gijón nº 6	5	<b>9.700</b>
46830 - 28	Avda. de Gijón nº 12	5	<b>11.300</b>
46835 - 20	C/ El Acebo s/n	3	<b>9.500</b>
46840 - 39	Pza. Les Campes nº 11	3	<b>2.900</b>
46840 - 41	Avda. de Gijón nº 1	3	<b>5.900</b>
45801 - 03	C/ Conde Sta. Bárbara de Lugones nº 2	10	<b>9.200</b>
44817 - 01	C/ Celleruelo nº 35	8	<b>20.800</b>
46840 - 20	C/ Cónsul nº 36	4	<b>25.400</b>
46830 - 06	Avda. de Gijón nº 16	4	<b>13.400</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO</b>			<b>307.000 €</b>

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**2. INTERVENCIÓN SOBRE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO**

Las actuaciones previstas en el ámbito del presente Plan Especial se reparten en cuatro sectores diferenciados y su ejecución se plantea siguiendo un orden de prioridades establecido en función de la importancia histórica del viario y del grado de deterioro o de inadecuación que presenta la urbanización en la actualidad.

El programa de actuación se estructura así de acuerdo con las siguientes etapas o fases, cuyos límites son los señalados en el plano de ordenación PO - 3.1:

Fase 1: Plaza de Argüelles y calles de San Antonio, Peligros, Santa Ana, Pelayo y Florencio Rodríguez en el tramo colindante con el parque de Alfonso X.

Fase 2: Avenida de Noreña hasta su confluencia con la Calle Celleruelo, Calle de la Soledad, Plaza de la Pedrera, Calle de Las Margaritas y tramo inicial del Camino de la Piñera.

Fase 3: Avenida de Gijón, Calle Cónsul, camino de servicio y callejón trasero de la manzana 45831.

Fase 4: Calles Villaverde, Martín de Lugones, Enrique II, Santa Bárbara de Lugones y Plaza de la Iglesia.

El alcance de dichas actuaciones contempla en principio la renovación completa de la urbanización en las zonas indicadas en todos sus apartados, proponiendo en cuanto a su percepción soluciones que guarden una cierta analogía con las intervenciones llevadas a cabo recientemente en el entorno de la Plaza de Les Campes, por considerar que un tratamiento homogéneo y unitario de texturas y acabados contribuye a identificar y caracterizar con mayor coherencia la calidad ambiental del ámbito de protección.

Las intervenciones previstas se detallan seguidamente con la descripción esquemática de las mismas y con una estimación aproximada del coste de ejecución material, obtenida ésta considerando un precio medio de 120 €/m<sup>2</sup>, suficiente para garantizar unos niveles de calidad de urbanización acordes con las exigencias de un área urbana consolidada de las características del casco antiguo de Pola de Siero.

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**FASE 1**

- **Ámbito:** Plaza de Argüelles y calles de San Antonio, Peligros, Santa Ana, Pelayo y Florencio Rodríguez en el tramo colindante con el parque de Alfonso X.
- **Superficie:** 6.350 m<sup>2</sup>
- **Actuaciones previstas:**

En la calle Peligros, hasta su entronque con la calle de Santa Ana, se pretende una continuidad con el entorno de la Plaza de Les Campes, por lo que el tratamiento de la urbanización respondería a idénticos parámetros que aquél. En ambos ramales de la calle se implantaría de manera estricta el uso peatonal exclusivo.

En la calle de Santa Ana se prevé reordenar la circulación rodada en un único sentido hasta su enlace al norte con la avenida de Gijón, localizando donde la anchura de la calle lo permita pequeñas áreas de estacionamiento. Lo mas destacable aquí es el ensanchamiento que se contempla en la confluencia con la calle Pelayo como consecuencia de la nueva ordenación y el cambio de alineaciones que el Plan Especial prevé al oeste.

Tanto la calle de Santa Ana como las calles de Pelayo y San Antonio, por sus especiales características morfológicas, se conciben como vías de circulación rodada muy restringida en las que debería prevalecer en todo momento el uso peatonal. La actuación en las mencionadas calles se limitaría básicamente a la renovación completa de los pavimentos con las condiciones señaladas en el plano PO-3.3 y a la instalación de un nuevo sistema de alumbrado y mobiliario.

En relación con la Calle Florencio Rodríguez, sería recomendable que la intervención a realizar tuviese continuidad con la desarrollada recientemente en la Calle Celleruelo.

- **Presupuesto:**

<b>Capítulo</b>	<b>P.E.M. (€)</b>
- Demoliciones, desmontaje de instalaciones aéreas y enterradas, retirada de mobiliario y pavimentos.....	53.300
- Red de agua potable.....	61.000
- Red de alcantarillado .....	38.100
- Red de gas natural .....	45.700
- Red de telefonía y telecomunicación .....	30.500
- Red de energía eléctrica y alumbrado público .....	106.700
- Firmes y pavimentos .....	304.800
- Jardinería y mobiliario .....	121.900
<b>TOTAL FASE 1.....</b>	<b>762.000 €</b>

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**FASE 2**

- **Ámbito:** Avda. de Noreña hasta su confluencia con C/ Celleruelo, C/ de la Soledad, Pza. de La Pedrera, C/ de Las Margaritas y tramo inicial del Cº de La Piñera.
- **Superficie:** 5.990 m<sup>2</sup>
- **Actuaciones previstas:**

El desarrollo de esta fase se corresponde con el área de carácter rural más acusado de todas las que componen el ámbito del Plan Especial.

En Avda. de Noreña y C/ de La Soledad se recomienda la ordenación del tráfico rodado en un único sentido (E-W) hasta su enlace con la C/ Celleruelo, reservando los necesarios espacios de estacionamiento tan sólo en el borde sur del vial.

Se contempla la renovación de la urbanización en todo el sector de acuerdo con los parámetros que caracterizan el conjunto del ámbito, con las siguientes excepciones:

a/ Pza. de La Pedrera, donde se consolidaría y restauraría el primitivo empedrado, parcialmente oculto y destruido en la actualidad, así como un pequeño sector ajardinado al oeste, implantando en dicho espacio un uso peatonal exclusivo. El acceso desde el este se conseguiría mediante una pequeña escalinata abierta en uno de los ángulos de la plaza, la cual permitiría una continuidad de los recorridos peatonales en dirección a la Plaza de Les Campes.

b/ Calle de las Margaritas y espacios residuales aledaños, donde las especiales condiciones geométricas y topográficas hacen recomendable un tratamiento específico y diferenciado tal como se expresa en el plano PO-3.3.

Desde el punto de vista de la formalización del vacío urbano son destacables las pequeñas variaciones que se experimentan como consecuencia de los cambios de alineación previstos por el Plan Especial en el callejón de Las Margaritas y en el borde sur de la Calle de la Soledad en contacto con las parcelas catastrales 01 y 02 de la manzana 43820, así como la demolición de una pequeña construcción de uso auxiliar levantada en la parcela 08 de dicha manzana.

- **Presupuesto:**

<b>Capítulo</b>	<b>P.E.M. (€)</b>
- Demoliciones, desmontaje de instalaciones aéreas y enterradas, retirada de mobiliario y pavimentos.....	50.300
- Red de agua potable.....	57.400
- Red de alcantarillado .....	35.900
- Red de gas natural .....	43.000
- Red de telefonía y telecomunicación .....	28.700
- Red de energía eléctrica y alumbrado público .....	100.600
- Firmes y pavimentos .....	287.500
- Jardinería y mobiliario .....	115.400
<b>SUMA PARCIAL .....</b>	<b>718.800</b>
- Expropiaciones (*).....	10.000
<b>TOTAL FASE 2.....</b>	<b>728.800 €</b>

(\*) Corresponde a la siguiente parcela y edificio:  
43820-08 (Superficie de parcela: 22 m<sup>2</sup>; Superficie construida: 22 m<sup>2</sup>)

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**FASE 3**

- **Ámbito:** Avenida de Gijón, Calle Cónsul, camino de servicio y callejón trasero de la manzana catastral 45831.
- **Superficie:** 5.640 m<sup>2</sup>
- **Actuaciones previstas:**

En el espacio trasero de la manzana 45831 la urbanización recibiría el mismo tratamiento que el puesto en práctica en la plaza de Les Campes, procurando el mayor grado de continuidad espacial con aquella y asegurando un uso peatonal exclusivo.

En la Avenida de Gijón se prevé ordenar el caos actual delimitando y zonificando racionalmente los usos peatonal y rodado, asumiendo que en dicho ámbito éste último puede ser el predominante. Dado que dicho sector no reúne en absoluto las condiciones que deben caracterizar un casco histórico, no se considera necesario ni conveniente hacer extensivo el mismo tratamiento de aquél. La cuestión se podría resolver por tanto de modo convencional, mediante un trazado formal proporcionado de aceras, calzadas y aparcamientos, rematado con un equipamiento adecuado a las características del entorno.

La calle Cónsul se presenta como un caso especial dentro del ámbito por constituir una línea divisoria entre el suelo urbano y el urbanizable. Este factor se ha tenido en cuenta a la hora de plantear la solución de la urbanización, ya que, al tratarse de un vial con prácticamente un solo borde edificado, la mayor carga de la urbanización deberá vincularse fundamentalmente a dicho frente, concibiendo el opuesto como una banda de transición entre lo urbano y lo rural que sin duda habrá de experimentar una transformación cuando se desarrollen las previsiones del Plan General en los terrenos colindantes. La circulación rodada, aunque restringida aquí, se mantendría en ambos sentidos, dado que su intensidad es limitada y principalmente porque la calle sigue constituyendo la vía natural de comunicación con algunos núcleos rurales próximos.

Presupuesto:

<b>Capítulo</b>	<b>P.E.M. (€)</b>
- Demoliciones, desmontaje de instalaciones aéreas y enterradas, retirada de mobiliario y pavimentos.....	47.400
- Red de agua potable.....	54.100
- Red de alcantarillado .....	33.800
- Red de gas natural .....	40.600
- Red de telefonía y telecomunicación .....	27.100
- Red de energía eléctrica y alumbrado público .....	94.800
- Firmes y pavimentos .....	270.700
- Jardinería y mobiliario .....	108.300
<b>SUMA PARCIAL .....</b>	<b>676.800</b>
- Expropiaciones (*) .....	10.100
<b>TOTAL FASE 3 .....</b>	<b>686.900 €</b>

(\*) Corresponde a la siguiente parcela y edificio:  
45850-04 (Superficie de parcela: 41 m<sup>2</sup>; Superficie construida: 32 m<sup>2</sup>)

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**FASE 4**

- **Ámbito:** Calles Villaverde, Martín de Lugones, Enrique II, Santa Bárbara de Lugones y Plaza de la Iglesia.
- **Superficie:** 2.990 m<sup>2</sup>
- **Actuaciones previstas:**

En las calles Villaverde, Martín de Lugones, Enrique II y Santa Bárbara de Lugones se propone mantener el uso peatonal exclusivo, sustituyendo tan solo los pavimentos actuales con arreglo a las pautas del resto de fases y actualizando el equipamiento.

Con respecto a la Plaza situada ante la iglesia parroquial, el Plan Especial propone la total apertura de la misma a la Calle Celleruelo, transformando la condición actual de espacio centralizado y estático, de uso limitado, en un ámbito dinámico con vocación articuladora de tránsito y de relación ciudadana en consonancia con la posición estratégica que ocupa en la trama.

- **Presupuesto:**

<b>Capítulo</b>	<b>P.E.M. (€)</b>
- Desmontaje de instalaciones aéreas y enterradas, retirada de mobiliario y pavimentos.....	25.100
- Red de agua potable.....	28.700
- Red de alcantarillado .....	18.000
- Red de gas natural .....	21.500
- Red de telefonía y telecomunicación .....	14.400
- Red de energía eléctrica y alumbrado público .....	50.200
- Firmes y pavimentos .....	143.500
- Mobiliario .....	57.400
<hr/>	
<b>TOTAL FASE 4 .....</b>	<b>358.800 €</b>

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**3. RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO.**

<b>ACTUACIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>P.E.M. (€)</b>
- Estimación económica de la intervención sobre edificios catalogados con necesidad de intervención PRIORITARIA o DISCRECIONAL.....	2.805.685
- Estimación económica de la intervención sobre edificios catalogados que no precisan intervención .....	153.000
- Estimación económica de la intervención sobre edificios no catalogados en mal estado de conservación .....	114.090
- Estimación económica de la adecuación de medianeras .....	307.000
<hr/>	
IMPORTE PARCIAL .....	3.379.775 €
<b>ACTUACIONES SOBRE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO</b>	<b>P.E.M. (€)</b>
- Estimación económica de Fase 1.....	762.000
- Estimación económica de Fase 2.....	728.800
- Estimación económica de Fase 3.....	686.900
- Estimación económica de Fase 4.....	358.800
<hr/>	
IMPORTE PARCIAL .....	2.536.500 €
<b>IMPORTE TOTAL ESTIMADO DE LAS ACTUACIONES .....</b>	<b>5.916.275 €</b>

Gijón, Junio 2008

CÉSAR QUIRÓS MUÑIZ. Arquitecto

CARLOS MARQUÉS RODRÍGUEZ. Arquitecto