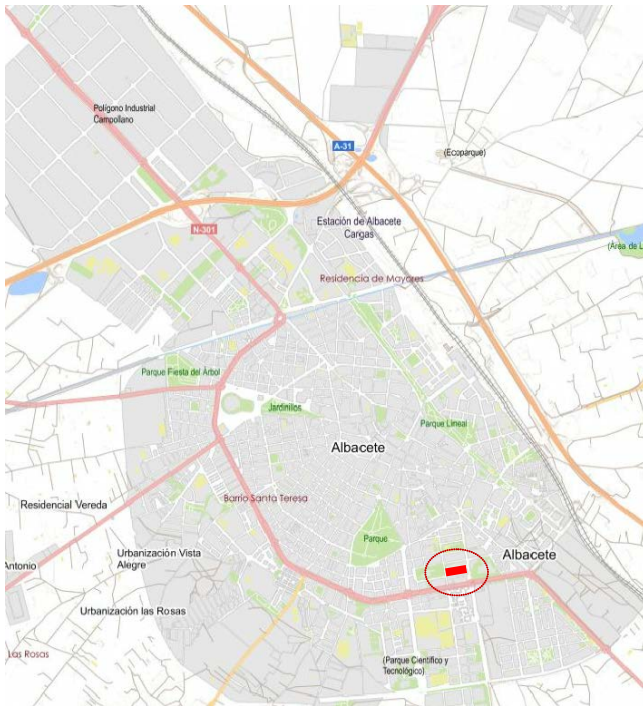


I ANTECEDENTES



El conjunto de viviendas de la calle Burgos se encuentra ubicado al sureste de la ciudad de Albacete, casi en el cruce de la carretera de Murcia con el Paseo de Circunvalación, frente a la Residencia de Ancianos, al Hospital General y muy próximo a las Facultades de Medicina y Farmacia.



El grupo de viviendas se encuentra sobre un solar de forma sensiblemente rectangular que ocupa media manzana y linda al norte con la calle Burgos, al sur con la medianera de la otra media manzana, al este con la calle Hermanos Falcó y al oeste con la calle Tobarra.

El terreno tiene una superficie de 3.900 m² y unas dimensiones aproximadas de 175 m. x 23,50 m. Sobre el mismo la Obra Sindical del Hogar promovió y construyó en 1954-1955 un total de 96 viviendas en cuatro bloques aislados, de cuatro plantas cada uno de ellos, perfectamente alineados a lo largo de la calle Burgos y que dejan en su parte trasera un amplio patio que se destina a aparcamiento.





Vista aérea desde el frente de fachada de la calle Burgos y fotografía del conjunto en C/ Burgos esquina C/ Hermanos Falcó.



Vista aérea desde el frente de fachada trasero y fotografía de la fachada de uno de los bloques recayente al patio de manzana.



Espacio existente entre bloques.
Al fondo patio de manzana y cocheras.



Fachada interior a patio de manzana.
Acumulación desordenada de vehículos.



Fragmento de fachada a calle Burgos.
La escalera abierta invade la acera.

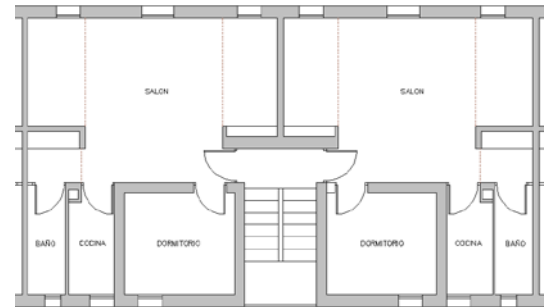
II PROBLEMÁTICA EXISTENTE

II.1 Problemática a escala de vivienda:

El grupo está formado por cuatro bloques de cuatro plantas. Cada bloque contiene tres núcleos de escalera abiertos a fachada y desde cada uno de ellos se accede a dos viviendas por planta.

Las viviendas obedecen a los requisitos de “vivienda mínima” propios de la época y tienen **una superficie media de 39 m² lo que las convierte en exiguas.**

Construidas a base de muros de carga de ladrillo, forjados unidireccionales apoyados en ellos, cubierta de teja cerámica y acabados interiores y exteriores acordes con la escasez de materiales de la época, a día de hoy presentan un aspecto **muy deficiente desde un mero punto de vista constructivo y de habitabilidad.**



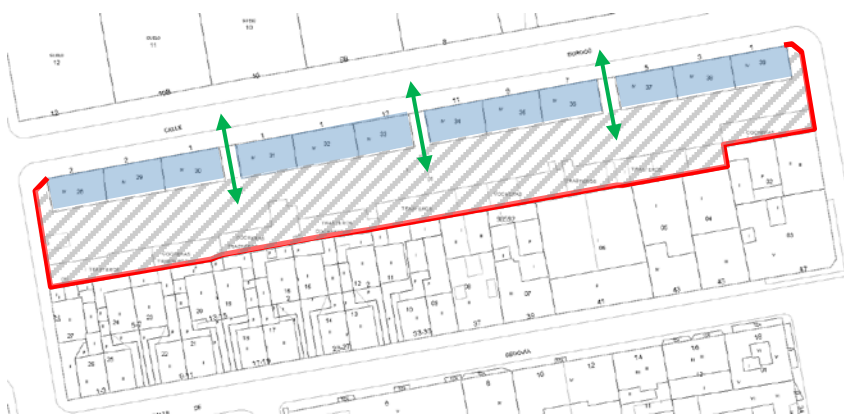
Planta tipo de las viviendas existentes

Las viviendas carecen de instalación de calefacción así como de agua caliente centralizada, no tienen aislamiento térmico en muros y cubierta, la carpintería exterior y la vidriería son deficientes y la escalera es abierta al exterior por lo que **presentan una escasa o inexistente eficiencia energética.**

Desde el punto de vista de la accesibilidad universal las viviendas carecen de ascensor o rampas por lo que, salvo las de planta baja y con matices debido a la estrechez de los recorridos, **resultan totalmente inaccesibles para personas de movilidad reducida.**

II.2 Problemática a escala del grupo de viviendas y urbano:

El conjunto del grupo de viviendas y su patio posterior presentan una evidente **degradación a escala urbana**, en lo que influyen diferentes y variados aspectos.



El patio de manzana, cerrado en todo su perímetro, solo tiene acceso por los espacios que hay entre los cuatro bloques; ello le confiere una clara **marginalidad.**

Las 96 viviendas no disponen de aparcamientos asignados, en una zona donde resulta difícil aparcar ya que la cercanía del Hospital y la Residencia de ancianos copan las plazas.

Ante tal necesidad, el propio patio de manzana se ha destinado a **aparcamiento desordenado** de vehículos al aire libre, habiéndose construido así mismo una **franja de cocheras y trasteros**, junto a la medianera, **de una calidad muy baja** y autoconstruidas.

En realidad toda la zona del patio interior se encuentra muy abandonada y desde luego no ofrece a los vecinos el espacio libre adecuado para la interrelación que sería deseable y podrían tener.

II.3 Problemática a escala personal y sociológica:

El grupo de viviendas de la calle Burgos tiene en la actualidad una población de 208 personas, de la que el 63% son españoles y el 37% extranjeros. Siguiendo con la información municipal, un cuarto de las viviendas no tienen a nadie que esté empadronado en ellas actualmente.

El nivel educativo y cultural de las personas que viven en el grupo de viviendas es bajo, pudiendo constatarse que el 50% carecen de estudios, el 49% tienen algún nivel de graduado escolar y tan solo el 1% han cursado estudios universitarios.

Desde el punto de vista económico y laboral el panorama no es mucho más halagüeño, encontrándonos con un nivel alto de paro y unas rentas bajas por lo general, que imposibilita la participación económica de las familias en el proceso de rehabilitación y regeneración propuesto.

Por tanto para la financiación de este proyecto no se puede contar con la colaboración de las rentas familiares de sus vecinos, y ello es importante con el fin de ser realistas, olvidar las utopías y plantear un proyecto que mejore las viviendas, el entorno y resulte posible en términos económicos.

III PROPUESTAS DE ACTUACION

Se plantea llevar a cabo una propuesta conjunta de regeneración urbana y rehabilitación de las viviendas con los siguientes parámetros básicos:

- **Respeto de las especificaciones del POM** de Albacete, salvo actuaciones puntuales.
- **No incrementar la edificabilidad para la venta** con el fin de facilitar el proceso constructivo y legal.
- **Ampliación del ámbito del grupo de viviendas**, adquiriendo o expropiando el solar existente en la calle Segovia nº 41, lo que permitirá mejor comunicación e integración urbana al tener frente a cuatro calles y un mayor riqueza espacial al conjunto.



- **Mejora de las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética** de las viviendas.
- Implantación de **calefacción y A.C.S. centralizada** en la cubierta de los edificios.
- Implantación de **captadores solares de energía solar térmica y fotovoltaica** en la cubierta remodelada de los edificios.
- Eliminación del uso particular y cerrado del **patio de manzana, que pasará a ser permeable y de uso para actividades de ocio y recreo público.**

- Al eliminar del patio el uso de aparcamiento, **se dotará a todas las viviendas de una plaza de garaje** ubicada en planta sótano con el fin de liberar la superficie del patio.
- Dotación de un pequeño recinto social al grupo de viviendas (100 m²).
- **Si se invierte en regeneración/rehabilitación es porque está garantizado su mantenimiento posterior** ya que es un absurdo colocar instalaciones si luego no se pueden mantener económicamente.
- **Búsqueda de actividades lucrativas** en el área de actuación que por una parte permitan financiar las obras de rehabilitación y regeneración urbana, y por otra ayuden a garantizar el adecuado funcionamiento en el futuro aportando cuotas básicas de mantenimiento.
- Las actividades implantadas deben ser en **régimen de autogestión que permita generar puestos de trabajo para los habitantes del grupo de viviendas**, siempre con el debido control municipal.

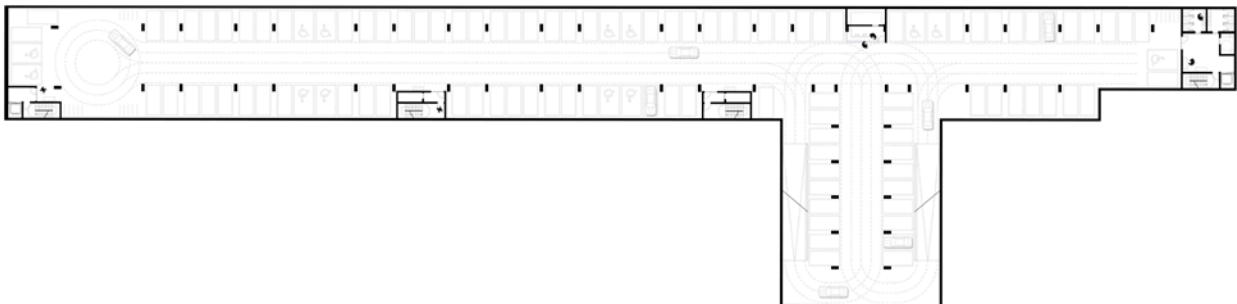
3.1 Actividades lucrativas propuestas:

3.1.1 Aparcamiento público subterráneo:

Por la proximidad del Hospital General y Residencia de ancianos, la zona se encuentra siempre colapsada para poder aparcar incluso siendo zona azul. Dada la demanda existente se plantea la construcción de un aparcamiento público con 132 plazas (26 de ellas accesibles). La entrada y salida de vehículos, diferenciadas en dos rampas se sitúan en la calle Segovia, mientras que las 4 entradas peatonales se sitúan en la calle Hermanos Falcó (frente al Hospital), en la calle Tobarra (frente a la Residencia de ancianos) y en el interior de la nueva plaza conformada en el interior del patio de manzana.

Aparte de las plazas para alquilar, el aparcamiento dispondrá de 96 plazas destinadas a las viviendas que las usarán sin coste alguno. Todos los puestos de trabajo del aparcamiento se seleccionarán de entre las personas que vivan en el grupo de la calle Burgos.

En el apartado IV se encuentra la justificación económica total y particular.

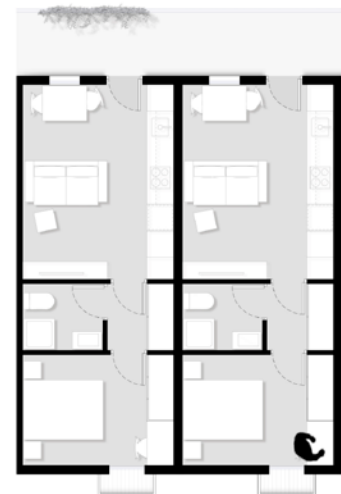


3.1.2 Aparthotel de uso público:

Por los mismos motivos que resulta viable un parking en la zona, son necesarios pequeños apartamentos para atender las necesidades de los familiares de los enfermos, que necesitan alojarse cerca del Hospital.

Se ha proyectado, en el solar adquirido y sin agotar su edificabilidad, un conjunto de 18 apartamentos que funcionando a modo de aparthotel y por un precio razonable, permitan paliar el déficit existente, generar beneficios para el conjunto y crear puestos de trabajo destinados a personas seleccionadas entre las que vivan en el grupo de la C/ Burgos.

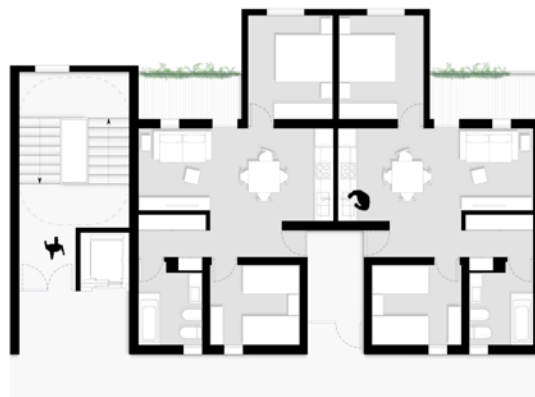
En el apartado IV se justifica económicamente la operación.



3.2 Beneficio para las viviendas:

La actuación de rehabilitación y regeneración supondrá una mejora importante en las viviendas que se resume en los siguientes puntos de actuación para ellas:

- Ampliar su superficie que se incrementa en unos 13 m² (+29,50%).
- Racionalizar los espacios y distribución interior.
- Actuar en la mejora de la envolvente térmica del edificio (fachadas y cubierta).
- Dotarla de calefacción y ACS centralizada.
- Colocar captadores solares térmicos y fotovoltaicos.
- Hacerlas accesibles mediante la instalación de ascensores y pasarelas que eviten colocar gran nº de ascensores que serían difíciles de mantener.
- Dotar de 1 plaza de aparcamiento a cada vivienda.
- Beneficio de una cuota mensual por vivienda para posibilitar mantener las instalaciones.



3.3 Beneficio para el grupo de viviendas:

Por su parte el grupo de viviendas en su conjunto se beneficiaría de la actuación a escala de conjunto vecinal y a escala urbana ya que el proyecto supondría:

- Dar mayor permeabilidad al conjunto con accesos desde las cuatro calles.
- Eliminar la marginalidad que supone actualmente el patio de manzana.
- Dotar al grupo de una zona ajardinada, con buena orientación y bien comunicada.
- Creación de una pequeña sede social para actividades varias de la comunidad.
- Generación de puestos de trabajo entre sus moradores.
- Pago de cuotas de comunidad con cargo a la explotación del aparcamiento que garantizarán el funcionamiento futuro de las instalaciones.
- Creación de actividad laboral y humana en la zona y su entorno.
- Eliminar la degradación del barrio a escala urbana.



IV JUSTIFICACION ECONOMICA DE LA VIABILIDAD DE LA PROPUESTA

4.1 Superficies generales de la actuación:

Cuatro Bloques con tres escaleras y dos viviendas por planta en cuatro plantas.

Viviendas por escalera: 4 plantas x 2 = 8 viviendas	(Ocupación: 8 x 4 = 32 personas)
Viviendas por bloque: 8 x 3 escaleras = 24 viviendas	(Ocupación: 24 x 4 = 96 personas)
Viviendas del conjunto: 4 bloques x 24 = 96 viviendas	(Ocupación: 96 x 4 = 384 personas)

Superficie construida sin escalera de cada vivienda actual:	44 m2
Superficie construida de las viviendas existentes: 44 x 96 =	4.224 m2

Incremento de superficie por vivienda: 13,00 m2 (+29,50%)	
Incremento total de superficie viviendas: 13 x 96 =	1.248 m2

Superficie pasarela-ascensor-escalera: 12,50 m2 por vivienda	
Superficie construida pasarelas: 12,50 x 96 =	1.200 m2

Superficie construida del garaje-aparcamiento-1 (110plazas):	3.190 m2
Superficie construida del garaje-aparcamiento-2 (96+14 plazas):	3.190 m2

Superficie construida centro social:	100 m2
Superficie a acondicionar en plaza posterior:	2.400 m2

Solar de nueva adquisición:	556 m2
Superficie construida aparthotel: 295 m2 x 3 =	885 m2
Planta baja de acceso a aparcamiento y apartotel:	295 m2

4.2 ESTIMACIÓN DEL COSTE GLOBAL DE LA PROPUESTA:

Obras de nueva planta para ampliación de viviendas:	
1.248,00 m2 x 650,00 €/m2 =	811.200,00 €

Obras de nueva planta pasarelas, ascensores y escaleras:	
1.200,00 m2 x 650,00 €/m2 =	780.000,00 €

Obras de reforma interior de las viviendas:	
4.224,00 m2 x 300,00 €/m2 =	1.267.200,00 €

Obras de nueva planta para aparcamiento:	
3.190,00 m2 x 2 x 400,00 €/m2 =	2.552.000,00 €

Adquisición solar recayente a calle Segovia:	
556,00 m2 x 750,00 €/m2 =	417.000,00 €

Obras de nueva planta para aparthotel:	
885,00 m2 x 700,00 €/m2 =	619.500,00 €
295,00 m2 x 400,00 €/m2 =	118.000,00 €

Obras de nueva planta para centro social:
 100,00 m² x 700,00 €/m² = 70.000,00 €

Acondicionamiento de la plaza posterior:
 2.400,00 m² x 200,00 €/m² = 480.000,00 €

Total Ejecución Material: 7.114.900,00 €
 Honorarios profesionales: 498.100,00 €

Suman gastos subvencionables 7.613.000,00 €
 IVA reducido 10% 761.300,00 €
 Gastos Realojamiento: 96 x 10 x 400€ = 384.000,00 €

Total gastos..... 8.758.300,00 €

Dadas las condiciones sociológicas y económicas del barrio y estimando que se puedan obtener unas ayudas del 50% del presupuesto subvencionable y de los gastos de realojar a los vecinos durante las obras tendríamos:

Gastos totales..... 8.758.300,00 €
 Ayudas oficiales 50% s/ 7.613.000,00 = - 3.806.500,00 €
 Ayudas realojo 50% s/ 384.000,00 € = - 192.000,00 €

Resto de ingresos necesarios..... 4.759.800,00 €

4.3 ESTIMACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL PARKING:

4.3.1 INGRESOS DEL APARCAMIENTO:

Para establecer los ingresos estimados del parking partimos del valor establecido para la O.R.A. de la zona azul (0,80 €/hora) a pesar de que en nuestro caso se trata de un aparcamiento cubierto, protegido, vigilado y sin limitación de horario diurno o nocturno.

Se trata de un aparcamiento con 132 plazas (26 de ellas accesibles) destinadas al uso público y establecemos una hipótesis de ocupación del mismo que del lado de la seguridad fijamos en:

6 horas con una ocupación del 80%: 4,80 horas
 6 horas con una ocupación del 60%: 3,60 horas
 6 horas con una ocupación del 45%: 2,70 horas
 6 horas con una ocupación del 25%: 1,50 horas

Ocupación total por plaza de garaje: 12,60 horas/día

Ingresos diarios por plaza de garaje: 12,60 h. x 0,80 €/h. = 10,08 €/día → 10 €/día

Ingreso mensual del aparcamiento: 132plazas x 10 €/día x 30,40 dias = 40.128 €/mes

4.3.2 GASTOS DEL APARCAMIENTO:

Para el funcionamiento del parking se han estimado los siguientes gastos:

Salarios y S.S. de 7 empleados:	7 x 1.500€ =	10.500 €/mes
Agua, energía eléctrica y comunicaciones:		1.000 €/mes
Intereses financieros e impuestos:		1.500 €/mes
Cuotas ascensores y calefacción:	35 x 96 =	3.360 €/mes
Mantenimiento y reparaciones:		800 €/mes
Gestión contable:		700 €/mes
Seguros, gastos varios e imprevistos:		1.500 €/mes

Gastos totales previstos mensualmente..... **19.360 €/mes**

4.3.3 ESTUDIO DE AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN DEL APARCAMIENTO:

La diferencia entre ingresos y gastos sería la cantidad que podría destinarse a amortización o devolución de la financiación obtenida para poder llevar a cabo el proyecto.

Amortización mensual:	40.128 – 19.360 =	20.728 €/mes
Amortización anual:	20.728 x 12 =	249.216 €/año
Amortización en 15 años:	249.216 x 15 =	3.738.240 € (< 4.759.800 € necesarios)

4.4 ESTIMACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL APARTHOTEL:

4.4.1 INGRESOS DEL APARTHOTEL:

Estimando un apartotel de 18 habitaciones con un precio diario de 40 €/habitación y una ocupación media estimada del 65%, tendremos:

Ingresos diarios del apartotel: 18 x 40,00 €/día x 0,65 = 468,00 €/día

Ingreso mensual del apartotel: 468 €/día x 30,40 días = **14.227,00 €/mes**

4.4.2 GASTOS DEL APARTHOTEL:

Para el funcionamiento del APARTHOTEL se han estimado los siguientes gastos mensuales:

Salarios y S.S. de 2 empleados:	2 x 1.500€ =	3.000 €/mes
Agua, energía eléctrica y comunicaciones:		1.260 €/mes
Lavandería, planchado y limpieza:		1.100 €/mes
Intereses financieros e impuestos:		500 €/mes
Mantenimiento y reparaciones:		400 €/mes
Gestión contable:		500 €/mes
Seguros, gastos varios e imprevistos:		700 €/mes

Gastos totales previstos mensualmente..... **7.460 €/mes**

4.4.3 ESTUDIO DE AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN DEL APARTHOTEL:

Amortización mensual:	$14.227 - 7.460 =$	6.767 €/mes
Amortización anual:	$6.767 \times 12 =$	81.204 €/año
Amortización en 15 años:	$81.204 \times 15 =$	1.218.060 € (< 4.759.800 € necesarios)

TOTAL DE AMORTIZACIONES:

3.738.240,00 (Aparcamiento) + 1.218.060,00 (Aparthotel) = 4.956.300,00 € > 4.759.800,00 €

Estas cifras demuestran la viabilidad de la operación

CONCLUSIONES FINALES:

Tras el breve estudio económico puede comprobarse que en el año 2035:

- Toda la inversión estará amortizada y las cantidades devueltas (15 años).
- Se habrán abonado los correspondientes intereses de financiación.
- Se habrán generado importantes sinergias en el grupo de viviendas que reporten mejoras sensibles en lo social y en lo económico.
- Se habrá dado trabajo durante 15 años a 9 personas residentes en las viviendas.
- Se habrá garantizado durante 15 años el funcionamiento de los ascensores, el alumbrado de los servicios comunes y parte de la calefacción de las viviendas, ayudando a los 96 vecinos a abonar parte de su cuota individual.
- Todas las viviendas del conjunto llevarán 15 años disfrutando de una importante mejora en sus condiciones de habitabilidad, eficiencia energética y accesibilidad.
- Todas las viviendas del conjunto llevarán 15 años disfrutando de una mayor comodidad al haberse ampliado su superficie.
- Todas las viviendas del conjunto de la calle Burgos llevarán 15 años disponiendo y disfrutando de una plaza de aparcamiento adecuada y cubierta.
- Las viviendas del conjunto y las del resto del vecindario podrán disfrutar de un importante espacio libre ajardinado que actúa como elemento de interconexión zonal urbana.
- Se habrá mejorado la imagen urbana del conjunto y se habrán implantado servicios necesarios para toda la ciudadanía, aparcamiento de uso público y apartotel, lo que redundará en un cambio notable en su relación con el resto de la ciudad.
- Se habrá logrado regenerar un área degradada de la ciudad, actuando a su vez desde la rehabilitación de los edificios existentes.
- A partir del año 16 la explotación del aparcamiento y el apartotel dejará de pagar amortización y generará un beneficio (sin tener en cuenta el IPC) que podrá disponerse para gestionar éste y otros polígonos:
 - Beneficio estimado mensualmente: 27.495 €/mes
 - Beneficio estimado anualmente: 329.940 €/año