

UN MODELO DE TRANSFORMACION MORFOLOGICA RECIENTE: EL BARRIO DE "EL LLANO". GIJON

Juan Fernández Pereiro

Marién Madera González

Dentro de las transformaciones morfológicas recientes que han experimentado las ciudades españolas cabría mencionar, por la espectacularidad de las actuaciones, las debidas a los Planes Especiales de Reforma Interior, instrumentos capaces de modificar, mejorando sustancialmente, tanto la trama urbana como el deterioro físico o la marginalidad que, en ocasiones, ha provocado la ausencia de iniciativas oficiales, cuando no la incuria.

El caso que se pretende analizar podría inscribirse en este apartado. Se trata de una superficie ya estaba prevista para su ordenación en el Plan General de Gijón de 1947 y afectada, por tanto, por la paralización de licencias de construcción por falta de desarrollo urbanístico durante más de cuarenta años, alcanzando, como consecuencia, un grado de deterioro material de enorme importancia.

Esa situación ha dado lugar, además de a la paralización de su estructura urbana, a la congelación de las transmisiones patrimoniales lo que se materializó en la carencia de la urbanización mas elemental en buena parte de las manzanas y en la mezcla caótica de usos –residencial, industrial, pequeños talleres y hostelería– que hacían de este espacio central una zona marginal y degradada.

1.- Características generales: Descripción formal. Estructura parcelaria del Plan Especial de Reforma Interior de El Llano.

El terreno afectado por la previsión de la Avda. del Llano, constituía una franja de 6,5 Has, de forma alargada e irregular, en sus bordes dispuesta en sentido meridiano entre las calles Manuel Llana, al Norte, y Oriamendi, al Sur, separadas entre sí 510 metros.

La mitad meridional, más ancha, alcanzaba los 226 metros en su desarrollo máximo, mientras que la septentrional, más angosta, no

supera en algunos puntos los 40 metros. Su topografía es bastante llana y sus altitudes bajas, la cota máxima, al Sur, no alcanza los 17 metros, mientras la mínima no supera los 10.

La suavidad del relieve se halla estrechamente relacionada con la naturaleza y disposición de los materiales geológicos gijoneses, consistentes en una fina capa de arcillas del cuaternario, superpuestas a un estrato de calizas mesozoicas, que ha actuado como almacén respecto al estrato superior blando.

Anteriormente a su remodelación este ámbito espacial mantenía una estructura urbana absolutamente elemental, compuesta exclusivamente por calles y manzanas con solo dos tipologías edificatorias: edificación plurifamiliar en altura bajas y vivienda unifamiliar en hilera, dejando como única representación de los espacios públicos la calle corredor.

Los edificios eran predominantemente de planta baja y dos plantas, y sólo el 17 % tenían 3, 4 y más plantas y más de dos tercios tenía un mal y regular estado de conservación; su bajo grado de habitabilidad, llegando casi al 30 % las viviendas que carecían de baño.

Su estructura parcelaria, intacta desde 1947, se componía de 220 parcelas, 77 de las cuales de superficie inferior a 200 m².

Sobre ese espacio degradado, con viviendas de escasa calidad, sobre todo en su mitad meridional, residían 393 habitantes en el año 1986 que se repartían en 172 familias con fuerte índice de envejecimiento y elevado grado de monoparentalidad (94 familias de un solo miembro, lo que supone casi el 55 % del total).

La estructura de la propiedad y el sistema de tenencia diversificada, permitía la distribución de las 241 viviendas existentes (de las cua-

les el 27 % permanecían desocupadas por su grave deterioro) entre las 133 ocupadas por inquilinos y precaristas y las 44 restantes que residían sus propietarios.

El número de viviendas (241), locales (62) y solares comerciales/industriales (57) incluían un 27 % de viviendas desocupadas, por el alto deterioro de la zona, pero con 44 viviendas ocupadas por sus propietarios y 133 por inquilinos y precaristas, lo que da idea de la relativamente alta ocupación del ámbito.

Los locales y espacios comerciales e industriales eran mayoritariamente de alquiler (56) dedicados a la marmolería, carpintería, carbonería, garaje de automóviles, ferretería, etc. que hacía necesario su traslado con realojo en nuevas naves industriales bien ubicadas en la periferia de la ciudad.

2.- Plan Especial de Reforma Interior y sistema de actuación elegido.

La necesidad de reorganización de este sector comienza a considerarse en el Plan General de Ordenación Urbana de Gijón (aprobado definitivamente en enero de 1986) al establecer una serie de actuaciones sobre ámbitos concretos que trascendían a su propio alcance normativo preciso, por lo que el PERI 8, ó PERI DE “EL LLANO” aparecerá como el instrumento capaz de posibilitar la remodelación de todo el área, así como la prolongación de la Avda. del Llano hasta el mismo centro urbano (calle Manuel Llaneza).

En la aprobación inicial del Plan Especial de Reforma Interior por la Corporación Municipal se designa como sistema de gestión el de expropiación y será **Sogepsa** (Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A.) la beneficiaria de la misma, según acuerdo de 11 de Marzo de 1988.

Así esta sociedad, subrogándose los derechos expropiatorios del Ayuntamiento, será la que realice la labor de inventario y valoración de bienes y derechos, sufrague los costes de expropiación y venda los terrenos resultantes.

La intervención urbanística en su gestión eligió el sistema de expropiación (art. 194 y ss. R.G.U.) y dada la complejidad conocida en los datos del análisis previo y planeamiento, abordada por la Administración Pública, a través de una Sociedad Mixta, participada por el Principado de Asturias, el Ayuntamiento de Gijón y los promotores privados (Sogepsa), en un intento de consenso institucional y mercantil. Así pues, se descartaban otros sistemas de actuación –compensación y cooperación– que harían posible un desarrollo fraccionado en distintas unidades de actuación y sucesivas en el tiempo, por ello la gestión conjunta, como etapa única que se llevó a cabo, permitía dar un tratamiento global e igualitario a la situación socioeconómica preexistente (realojo) y a la vez que el fuerte impacto de las obras de urbanización y transformación, sólo sería posible con una participación decidida y apoyada por el sector público. De hecho, la situación existente en el barrio de El Llano, ho había sido abordada por la incapacidad de los propietarios del área y tampoco por la difícil gestión privada de promotores-construtores por las fuertes cargas y déficit económico para hacerlo atractivo económicamente que en periodos anteriores de bonanza económica con fuerte y rápido crecimiento de la ciudad de Gijón no lo habían llevado a cabo.

3.- Propuesta de planeamiento transformadora.

Las anteriores hipótesis de solución para ordenación previa al Plan General de Gijón, con variantes de trazado para la prolongación de la Avda. de El Llano hasta Begoña (centro), la persistencia de la estructura de la propiedad y la estabilización socioeconómica en el ámbito, ha desembocado, mediante la propuesta de transformación, en un modelo que ordena y da continuidad a los espacios circundantes pendientes de una solución unitaria en la que esté presente la perspectiva de conjunto.

Hacer viable esta operación urbanística fue posible, una vez analizadas distintas hipótesis de ordenación y contenido residencial de vivienda libre, al incorporar además de los edificios residenciales con mas de 700 nuevas viviendas, una gran área comercial. El diseño siempre res-

petuoso con los criterios y ordenanzas del Plan General en edificabilidad (1,65 m²/m²), usos, tipologías edificatorias, alturas (7); alineaciones y fondos edificables. Sólo la llamada “manzana 7” se configura con un proyecto de edificación para uso comercial, de oficinas, esparcimiento (cines), hotelero y hostelero según los criterios del P.G.O.U., con un aspecto formal estéticamente valioso. Además los usos permitidos bajo rasante, que se extienden a conectar con las otras manzanas (números 6, 11, 12 y 13) y bajo superficie de viales y espacios libres completa el uso y aprovechamiento, en el subsuelo, comercial y de garaje en las categorías previstas también en el P.G.O.U.

En este conjunto urbano, hoy perfectamente integrado a la ciudad de Gijón, con las superficies destinadas a espacios libres en las categorías de zonas de juego, jardines, bulvar.

Se ha cambiado con ello la morfología de un ámbito central, cuya funcionalidad conseguida por el conjunto de equipamiento ha servido al mismo tiempo para hacer viable de forma unitaria el desarrollo de esta actuación; en un proceso de Planeamiento de desarrollo y gestión que duró poco más de dos años (1989-91), momento en que se iniciaba la construcción y venta de nuevos edificios que hoy aparece concluida.

4.- Resumen de costes e ingresos.

En cuanto a las necesidades económico-financieras para el desarrollo de esta actuación fue preciso impulsar la Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo (Sogepsa) nombrada beneficiaria de la expropiación, una entidad creada por Ley (/84, de 13 de Julio del Principado de Asturias, con participación mayoritariamente del sector público cuyo objeto es la gestión y ejecución del planeamiento

urbanístico para obtener suelo edificable, poniéndolo en el mercado en las mejores condiciones de precio de repercusión por vivienda. Las altas previsiones de costes de la actuación para la adquisición de suelo, edificios, extinción de derechos, obras de demolición y urbanización, además de los costes de gestión financieros, hacían necesaria una fuerte financiación dados los bajos recursos propios. Hubo que prever necesariamente por tanto, un sistema que generase dinero por la venta de los solares para obtener de ese modo una vía de capitalización que optimizase los recursos ajenos, que además tenían en ese momento un alto coste financiero por los elevados tipos de interés del momento (14 %).

La conjunción del sector público con el sector privado en una fórmula exquisita de entendimiento de economía mixta, hizo posible lograr con éxito esta operación de gran complejidad técnica, jurídica, y económica, siendo además muy ágil el transcurso del tiempo de su duración.

5.- Conclusiones.

En definitiva la operación de cirugía urbana que supuso el PERI de El Llano, pretendía la integración definitiva de este espacio en la ciudad y de ésta en el sistema de infraestructuras viarias externas y de relación con el centro de la región, pues a la terminación de las obras e inauguración de la avenida (octubre 1993) siguió la prolongación meridional, hasta la también Avenida Gaspar Garcia Laviada hasta su posterior conexión, a través del nudo situado entre el Llano de Arriba y Contrueces-Montevil con la ronda de circunvalación, que al sur enlace con la autopista “Y” (A-66) y al este en un futuro próximo con la autovía del Cantábrico.

COSTES:	
Indemnizaciones, Suelo, Edificaciones y Derecho	2.901.000.000.-pts.
Urbanización	420.000.000.-pts.
Gestión y Financieros	460.000.000.-pts.
TOTAL	3.781.000.000.-pts.
INGRESOS:	
Adjudicación solares y centro comercial	3.781.000.000.-pts.

Fuentes: Ayuntamiento de Gijón: Plan General de Ordenación Urbana de Gijón (1986). Ayuntamiento de Gijón: Plan Especial de Reforma Interior 8 El Llano (1990). Ayuntamiento de Gijón: Padrón Municipal de habitantes (1986). Centro de Gestión Catastral del Ministerio de Hacienda.