

Proyectos de reforma interior de Madrid por la Oficina municipal de Urbanización. Vía San Francisco - Puerta de Toledo

El anteproyecto del Plan General de Extensión ha sido completado antes de someterlo a la aprobación del Ministerio de la Gobernación, con un "esquema para el estudio de la reforma interior". El alcance de este esquema lo indica su título. Una parte de él es la vía San Francisco - Puerta de Toledo, cuyo proyecto exponemos en este artículo.

Damos un plano de conjunto del Plan General, para que pueda verse la relación entre la reforma interior y el Proyecto de Extensión, y otro de detalle del esquema, en el cual se indican, además del trazado, las tres zonas de mayor densidad dentro de la ciudad, que quedan siempre cruzadas por

las nuevas vías, para conseguir con ello su saneamiento, bien por las propias vías, bien por sus zonas de influencia.

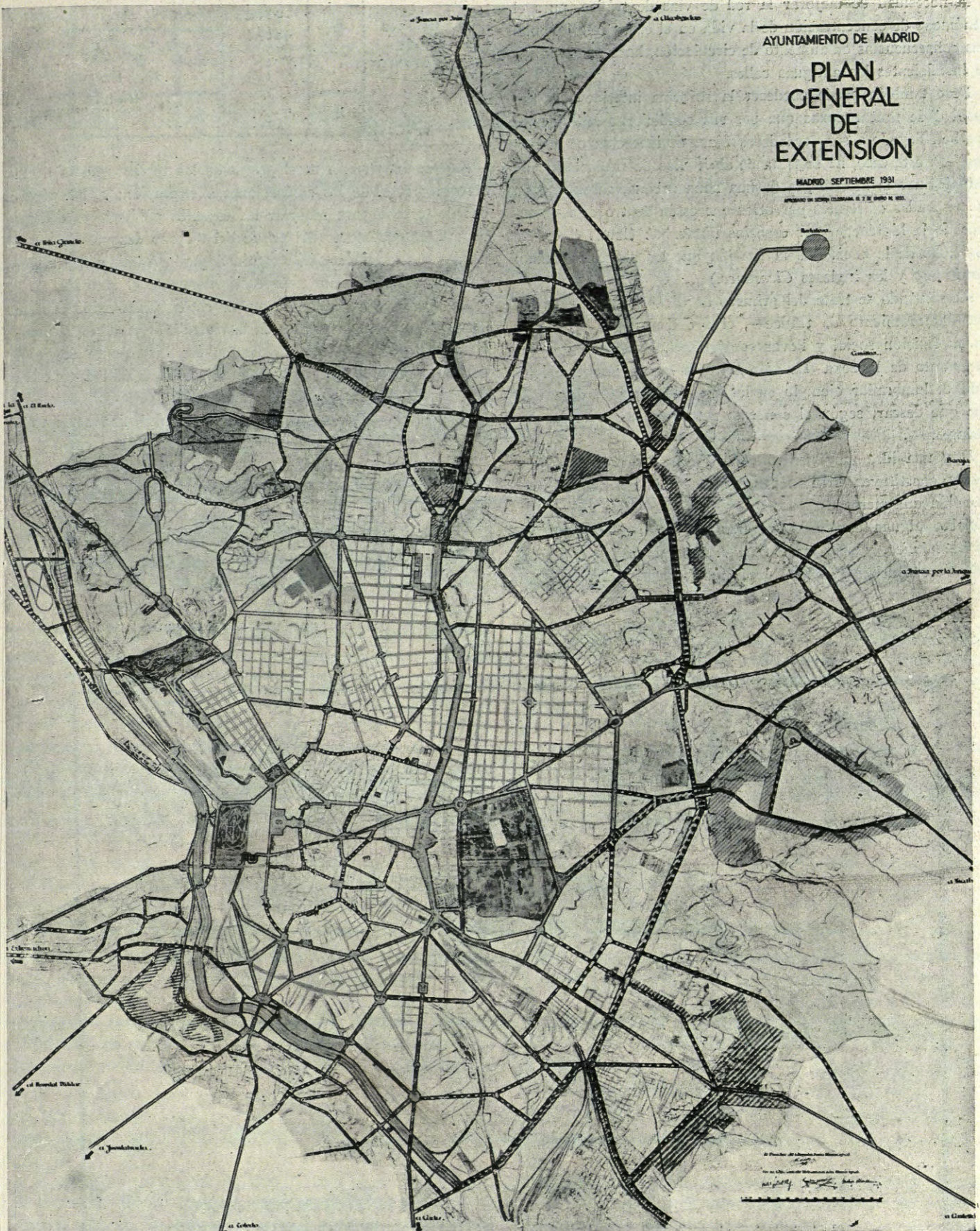
No es la primera vez, como es natural, que el Ayuntamiento de Madrid ha emprendido trabajos de reforma interior de la ciudad; pero sí podremos decir que las exigencias actuales, económicas, higiénicas y sociales, establecen una nueva forma de plantear estos problemas. Por lo tanto, antes de entrar en la descripción del caso concreto que nos ocupa, hemos de hacer algunas consideraciones generales sobre los principios que han servido de base para nuestro estudio,

AYUNTAMIENTO DE MADRID

PLAN GENERAL DE EXTENSION

MADRID SEPTIEMBRE 1931

APROBADO EN SESION PLLENARIA EL 7 DE SEPTIEMBRE DE 1931.



Consideraciones generales.

La reforma interior de una ciudad obedece principalmente a la necesidad de mejorar la red de vías de tráfico, pues el fenómeno de concentración de la vida en el casco interior, con sus consecuencias de aumento de circulación, hace generalmente insuficientes las antiguas calles.

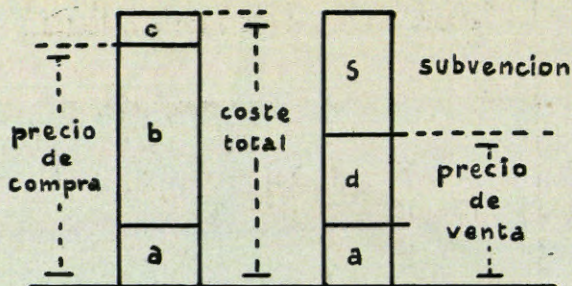
Pero también puede obedecer la reforma interior a la necesidad de sanear zonas que por sus condiciones antihigiénicas han llegado a ser verdaderos focos de infección de la ciudad. En este caso, no se trata de abrir vías de tráfico, sino de transformar la morfología de una zona urbana, substituyendo las viviendas existentes por otras que estén dentro de las normas de la higiene, o por espacios libres que eleven el estado higiénico de la zona. (Es la función que los alemanes llaman *Sanierung* y los ingleses *Clearance*.)

Aun cuando se trate del primero de dichos casos de reforma—mejoramiento de tráfico—, el problema debe plantearse en su función social y llevar consigo simultáneamente el saneamiento de la zona. La reforma interior de París, que ha sido deslumbrador ejemplo en los últimos tiempos, deja mucho que desear, según el concepto actual de las reformas interiores.

Hay una idea muy generalizada de que las reformas interiores constituyen brillantes negocios, y de ahí la continua atención que merecen de los proyectistas de todas clases.

Salvo alguna excepción, *es siempre una reforma interior antieconómica*, y sólo cuando un Ayuntamiento hiciera dejación de sus deberes podría el capitalista negociar y especular con los valores y con la higiene de la ciudad futura.

Como aclaración de lo últimamente expuesto, vamos a dedicar unas palabras al conocido gráfico de Otto Schilling.



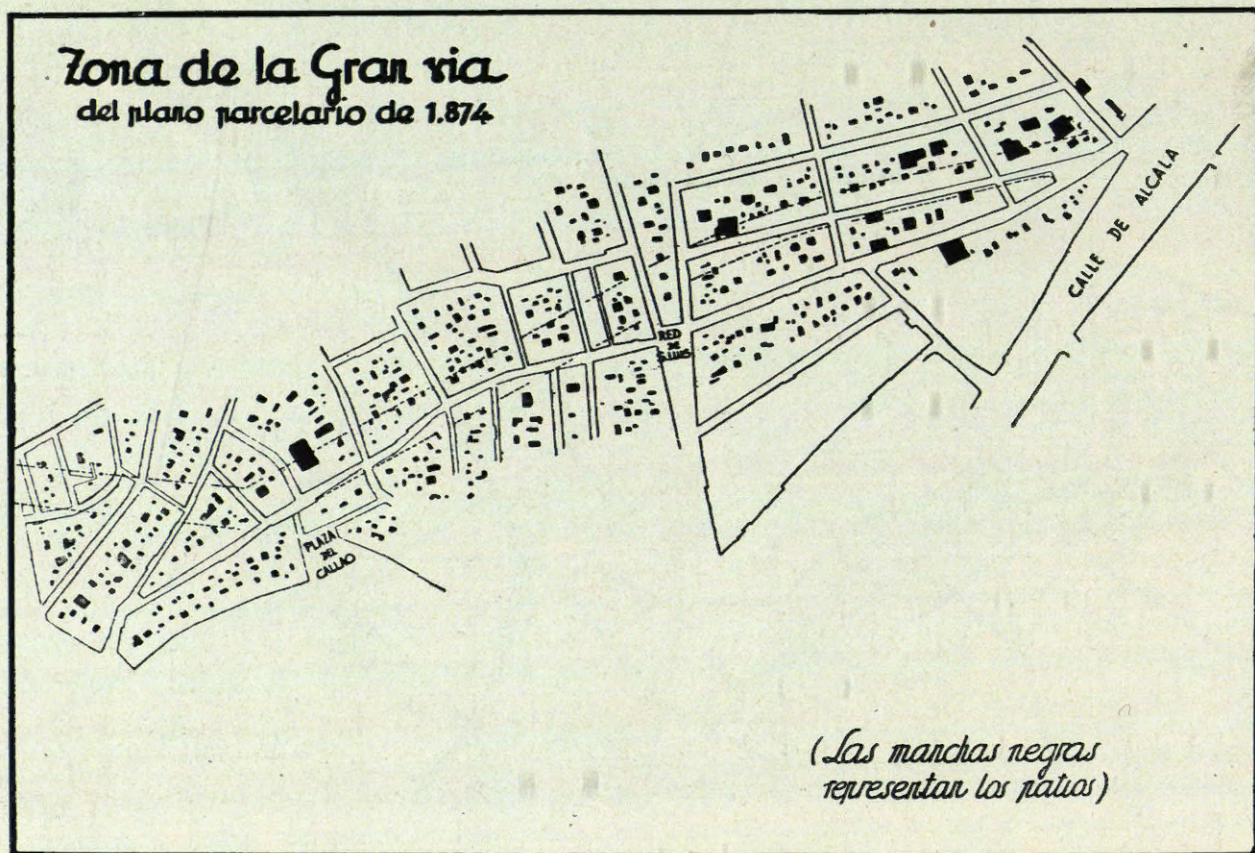
Supongamos que *a* es el precio de los terrenos antes de la reforma; *b*, el de las edificaciones a expropiar; *c*, las pérdidas de terreno para mejorar los espacios públicos no edificados; *d*, el incremento del precio del terreno después de urbanizado, y *s*, la subvención o cantidad que la Administración pública sacrifica para no elevar excesivamente el sumando *d*.

La mayor parte de los Ayuntamientos hacen subir el *d*, a costa del éxito de la política de la vivienda, teniendo que autorizar construcciones que compensen ese incremento de valor del solar, para lo que precisa autorizar la densidad excesiva y todas las desventajas de las antiguas.

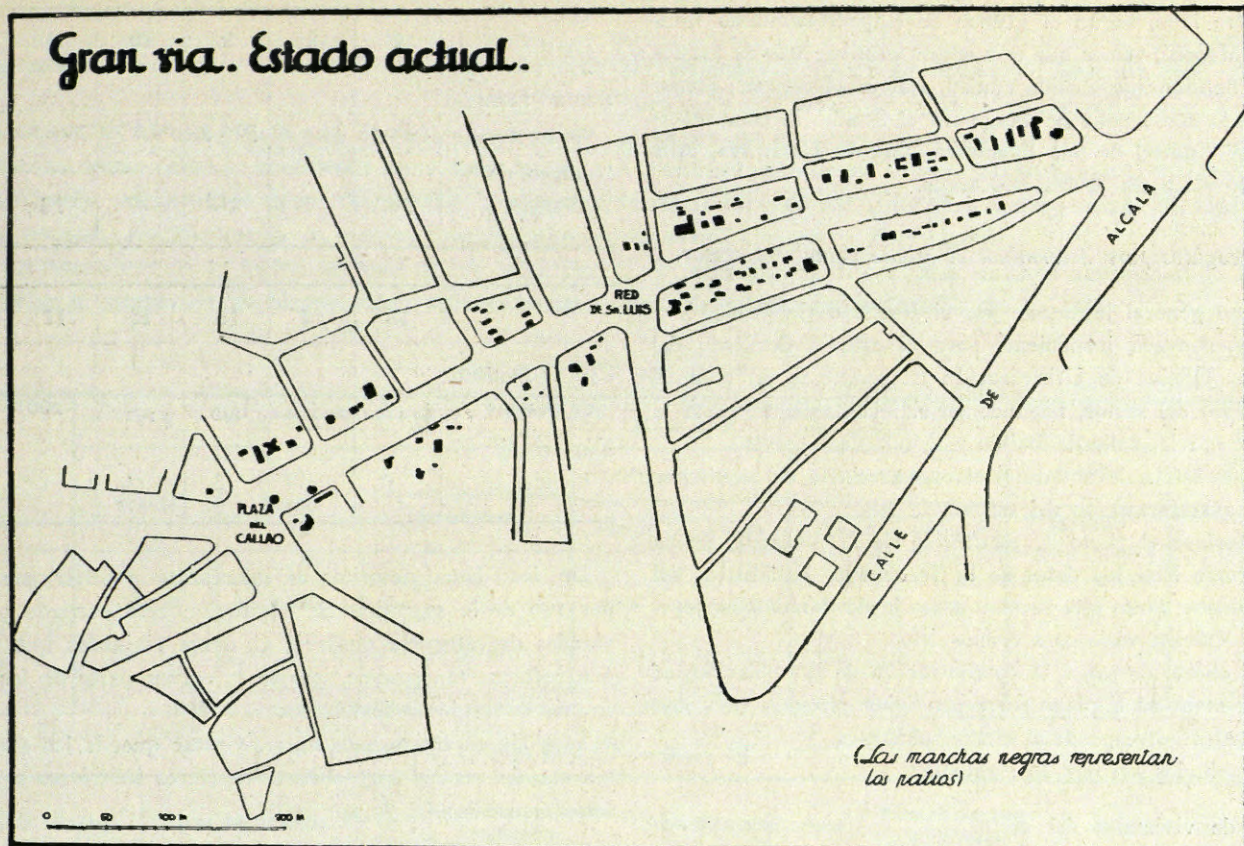
En cambio, el saneamiento o mejora higiénica sería todo a beneficio de la comunidad cuando *d* fuera igual a cero.

Lo ocurrido en Madrid con la Gran Vía es una lección que conviene aprovechar. En esta reforma el saneamiento se ha conseguido en la amplitud de la vía principal; pero las secundarias y, sobre todo, las condiciones de la vivienda, con su aprovechamiento usurario del solar y sus pequeños patios interiores, han hecho estéril la mejora en el aspecto higiénico.

Los datos gráficos que van a continuación son bien elocuentes:



Gran vía. Estado actual.



Claro es que para conseguir el verdadero saneamiento precisa reducir el sumando d , de Otto Schilling, a fin de poder exigir una menor utilización del solar; o sea que una reforma, socialmente concebida, necesita subvención o sacrificio por parte de la municipalidad, en vez de ser una fuente de negocios, que sólo pueden hacerse, en la mayoría de los casos, a costa de la salud pública.

Otra cuestión esencial, al estudiar una reforma interior, es la del nuevo alojamiento de los habitantes a quienes se expulsa de la zona reformada. Este éxodo se verifica no sólo por la desaparición de las antiguas viviendas, sino porque los alquileres de las nuevas no pueden hacerse accesibles a los antiguos moradores, de no suplir la Administración pública todo el coste de la reforma.

Por esta razón es una ligereza preconizar reformas interiores sin presentar simultáneamente, o mejor aún, previamente, soluciones descentralizadoras o de extensión que proporcionen en sitios bien elegidos posibilidades de alojamiento a la población expulsada, teniendo en cuenta la posible proximidad, compatible con la baratura y buenas condiciones higiénicas de las nuevas viviendas.

Una vez hechas las consideraciones que anteceden, pasemos al estudio de la zona que nos ocupa, donde, con más detalles, analizaremos las consecuencias a obtener de las mismas.

Reforma del sector

Importancia de la vía.

Siguiendo los principios anteriormente expuestos, al estudiar la vía San Francisco - Puerta de Toledo, no nos hemos limitado a considerar las parcelas que hubieran sido afectadas

por las alineaciones de la nueva vía, sino que nos hemos extendido en amplitud suficiente para poder plantear el problema con toda la extensión debida.

La necesidad de relacionar la vía con la red general de vías existentes nos ha llevado a hacer un estudio previo de un esquema de reforma interior, esquema que será objeto de más detenidos estudios, para poder darlo como definitivo. De este modo hemos podido calificar la importancia futura de la vía dentro del funcionamiento general de la ciudad.

Como consecuencia de dicho estudio, podemos decir que esta vía está llamada a absorber importante tráfico N. S. de la zona occidental de la villa, estableciendo una comunicación de la Puerta de Toledo con la Glorieta de San Bernardo. Esta vía ha de tener su importancia al evitar en su paso el núcleo central de la ciudad, con los considerables entorpecimientos del tráfico que representa.

La comunicación del sector con el centro de la ciudad (de gran interés por considerar las posibilidades de la futura vivienda) se habría de verificar principalmente desde los extremos de la vía que nos ocupa, o sea por medio de la Carrera de San Francisco y calle de Toledo. La vía se desarrolla a una distancia de la Puerta del Sol de unos 1.200 metros, que viene a ser la misma que separa de este último la Plaza de la Independencia. También es éste un dato interesante para calificar la futura vivienda.

Extensión de la zona estudiada.

La circunstancia de tener esta Oficina que estudiar el aprovechamiento de la zona actualmente ocupada por el Cuartel de San Francisco nos ha llevado a coordinarlo con la vía proyectada.

Por otro lado, según el gráfico de empadronamiento sanitario de Madrid, vemos que este sector contiene uno de los focos más antihigiénicos de la ciudad. Por estas razones, hemos considerado como zona de base para el estudio la comprendida por: el Cuartel de San Francisco, calle de Calatrava, calle de Toledo y Cuesta de las Descargas.

Datos recogidos para determinar el estado actual del sector.

El plano general levantado por el Instituto Geográfico y a escala 1/2.000 era insuficiente para el estudio detallado del sector. La Oficina de Urbanización ha levantado un plano a escala 1/500 del sector, llegando en el levantamiento hasta la calle de Segovia, calle de Bailén y Ronda de Segovia.

Como no estaba levantado el plano parcelario del sector, se procedió a la formación del mismo.

Para formar el plano de estadística de la población se ha tomado como base los datos de la Sección de Estadística del Ayuntamiento; tanto esta sección como la de Sanidad ha prestado a la Oficina valiosos servicios.

Con el objeto de saber la concentración de la población, se ha representado en el plano correspondiente, círculos cada uno de los cuales corresponde a cinco habitantes.

Los resultados arrojan lo siguiente:

Número de viviendas del sector.....	2.790
Total de habitantes.....	10.393
Número de niños.....	2.491
Superficie total del sector (metros cuadrados).....	87.047
Superficie por habitante (metros cuadrados).....	8,37
Corresponde a cada vivienda (habitantes).....	3,72

A base de los datos suministrados por el Negociado de Sanidad, se ha compuesto el plano de empadronamiento sanitario, clasificando las construcciones por su estado sanitario según la R. O. del 9 de agosto de 1923.

Los resultados obtenidos son:

Viviendas, clase A (metros cuadrados).....	841,00
Idem clase B.....	11.103,20
Idem clase C.....	40.332,80

Lo que representa aproximadamente:

Clase A.....el	1,55 %
Id. B.....el	21,25 %
Id. C.....el	77,20 %

Con el objeto de tener una clara noción del nivel económico de los habitantes del sector, se ha hecho la estadística de alquileres, cuyo cuadro acompañamos:

Estudio comparativo de alquileres en la Zona

	1	2	3	4	5	6
Renta mensual en pesetas....	Menos de 15	15 a 20	20 a 25	25 a 30	30 a 35	35 a 40
Número de viviendas.....	230	356	393	416	355	206

	7	8	9	10	11	12
Renta mensual en pesetas.....	40 a 45	45 a 50	50 a 55	60 a 70	70 a 80	80 a 90
Número de viviendas.....	347	101	212	87	73	45

	13	14	15	16	17	18
Renta mensual en pesetas.....	90 a 100	100 a 120	140	192	200	300
Número de viviendas.....	0	61	3	3	1	1

De los datos descritos es interesante resaltar que el 77 por 100 de la superficie de edificación está ocupado por viviendas de categoría sanitaria C, o sea viviendas que exigen una reforma tan grande, que en la mayor parte de los casos es más conveniente demolerlas.

También es interesante hacer constar que de las 2.790 viviendas del sector, 1.959 tienen alquileres inferiores a 40 pesetas mensuales (el 70 por 100).

Consecuencias de los datos.

Hemos estudiado la situación del sector y la relación de la vía San Francisco - Puerta de Toledo con la red general de Madrid con sus posibilidades de tráfico para el futuro.

También hemos visto las condiciones actuales del sector, la clase de viviendas, tanto desde el punto de vista económico como higiénico.

Si, además, tenemos en cuenta la clase de viviendas que circundan al sector, podremos decir: El sector es estrictamente de vivienda, sin concentraciones comerciales; la vía principal ha de soportar bastante tráfico N. S. Podemos considerar que este sector vendrá a ser, desde el punto de vista de la categoría de vivienda, análogo al barrio de Pozas. Para realojar a los habitantes expulsados con la reforma hay que recordar que en gran proporción tienen alquileres en la actualidad inferiores a 40 pesetas mensuales.

Edificación.

La clase de vivienda prevista es la del tipo E del Plan General de Extensión. Vivienda de clase media, acomodada, la planta puede verse en el bastidor correspondiente.

Ordenanza de volumen empleada.

La parcela necesaria para el tipo adoptado es de 26 metros de fachada por 30 metros de fondo, que suponen 795 metros cuadrados, y la superficie construida, 304,50 metros cuadrados, o sea menos del 40 por 100 de la total del solar.

Ancho de calles.

El emplazamiento del sector hace que, fuera de la vía principal, todas las demás calles se consideren como calles de vivienda, dándoselas un ancho de 12 metros, aunque la separación entre viviendas sea siempre de 25 metros, consiguiéndose esto con un retranqueo de 13 metros en uno de los lados de la calle (véase la sección en los planos). Esta separación en-

tre viviendas se hace con objeto de construir siete plantas, pues el elevado precio de realización hace ver lo que éste sería si se pensase en alturas menores.

La orientación de los bloques (obligada por la topografía del terreno) hace posible construir, con 25 metros de separación solamente, bloques de siete plantas.

A continuación damos unos cuadros resúmenes de la ordenanza de volumen empleada:

CUADRO núm. 1

T I P O	P A R C E L A			E D I F I C A C I O N				Superficie por planta — Metros ²	Espacio libre mínimo
	Frente	Fondo	Superficie en metros cuadrados	Cuerpo principal		Salientes			
				Frente	Fondo	Frente	Fondo		
E Del P. G. E. 1931	26,00	30,00	795,00	6,00	9,00	11,00	4,5		60 %

CUADRO núm. 2

Categoría de vivienda	Clase de construcción	Superficie máxima edificable	Superficie mínima libre	Número máximo de plantas	OBSERVACIONES
Transición	Patio abierto	40 %	60 %	7	Salientes posteriores hasta 4,50 m. de fachada. Alineación posterior.

Vía San Francisco - Puerta de Toledo.

Para poder determinar la capacidad de la vía se ha estudiado la N. S. hasta la plaza de España.

El tramo calle Mayor - San Francisco, de la calle de Bailén, tiene una anchura de 20 metros, y aunque a la futura vía se incorpore tráfico del centro de la ciudad por la Carrera de San Francisco, consideramos suficiente un ancho de 25 metros para la nueva vía.

Al estudiar el perfil longitudinal de la misma se ha partido de los dos puntos fijos en sus extremos (la plaza de San Francisco el Grande y la Puerta de Toledo), y en el trazado se ha tenido en cuenta la adaptación al terreno. Como la configuración del terreno exigía pendiente y contrapendiente, se ha dispuesto su planta de manera que el cambio de rasante coincidiera con un quebranto en las alineaciones. El tramo desde la Plaza de San Francisco hasta el quebranto tiene una pendiente del 2,60 por 100, y después de un corto tramo horizontal en el quebranto, queda una rampa hasta la puerta de Toledo con una pendiente del 4 por 100 (véanse los planos y perfiles).

Extensión del sector a urbanizar. Tres soluciones.

Una vez determinado el trazado de la vía principal del sector, había que plantear la cuestión de la extensión conveniente de la zona de influencia de la reforma.

Se han estudiado tres soluciones:

1.ª Solución A. Reforma mínima.

2.ª Solución B. Reforma parcial del sector contando con una posterior reforma total.

3.ª Solución C. Reforma total del sector.

En las tres soluciones se ha estudiado la posible disposición de las futuras edificaciones, partiendo de la base de obtener viviendas en buenas condiciones de higiene, dejando los espacios libres convenientes.

Aunque acompañamos el detalle de los resultados obtenidos en los presupuestos, vamos a dar un resumen de los mismos.

Solución A. Resumen de presupuestos.

Presupuesto de gastos.

Expropiaciones.....	8.102.152,00
Derribos.....	1.670.473,00
Urbanización.....	565.257,56
	<hr/>
	10.337.882,56

Presupuesto de ingresos.

Aprovechamiento de derribos.....	672.399,74
Aprovechamiento de materiales procedentes de las pavimentaciones existentes.....	33.873,48
	<hr/>
	736.273,22
	<hr/>
	9.601.609,34

$$\text{Resulta en metro cuadrado } \frac{9.601.609,34}{15.333,85} = 626,17.$$

$$\text{Resulta el pie cuadrado } \frac{626,17}{12,88} = 48,61.$$

Solución B. Resumen de presupuestos.

Presupuesto de gastos.

Expropiaciones.....	10.034.096,00	
Derribos.....	2.000.346,00	
Urbanización.....	718.251,10	
	<hr/>	12.752.693,10

Presupuesto de ingresos.

Aprovechamiento de derribos.....	798.144,00	
Idem de urbanización.....	40.624,16	
	<hr/>	838.768,96
		<hr/>
		11.913.925,14

$$\text{Resulta el metro cuadrado } \frac{11.913.925,14}{20.902,32} = 569,08 \text{ pesetas.}$$

$$\text{Resulta el pie cuadrado } \frac{569,08}{12,88} = 44,25 \text{ pesetas.}$$

Solución C. Resumen de presupuestos.

Presupuesto de gastos.

Expropiaciones.....	23.809.879,00	
Derribos.....	4.682.034,00	
Urbanización.....	1.690.948,29	
	<hr/>	30.182.861,29

Presupuesto de ingresos.

Aprovechamiento de derribos.....	1.781.490,00	
Idem de urbanización.....	81.773,42	
	<hr/>	1.863.263,42
		<hr/>
		28.319.597,87

$$\text{Resulta el metro cuadrado } \frac{28.319.597,87}{55.439,47} = 510,82 \text{ pesetas.}$$

$$\text{Resulta el pie cuadrado } \frac{510,82}{12,88} = 39,65 \text{ pesetas.}$$

El siguiente cuadro establece una visión simultánea de las tres soluciones.

Cuadro comparativo de las superficies en las tres soluciones

(en metros cuadrados)

CONCEPTO	SOLUCION (mínima)	SOLUCION (parcial)	SOLUCION (Total)
Estado actual:			
Total afectado			
por la reforma	26.315,10	35.570,07	87.172,22
Calles.....	2.670,00	3.843,97	24.677,22
Vivda. clase a...	668,00	568,00	841,00
Id. clase b.....	6.994,65	7.818,90	11.103,20
Id. clase c.	12.944,45	19.743,20	40.332,80
	(49 %)	(55,4 %)	(46,2 %)
Solares.....	1.708,00	1.330,00	5.386,00
Resto.....	1.330,00	1.330,00	5.386,00
Proyecto:			
Calles.....	10.981,25	14.667,75	31.732,75
Edificable.....	10.160,00	11.212,50	27.000,00
Espacio libre.....	5.173,85	9.689,82	28.439,47
Presupuesto de			
la reforma....	9.601.609,34	11.913.925,14	28.319.597,87
Precio del m ² y			
pie ² de terreno	626,17-48,61	569,98-44,25	510,82-39,65

Aunque la Corporación ha de decidir sobre la solución más conveniente, nos permitiremos indicar que, a nuestro juicio, es la solución B la que mejores condiciones reúne, por las razones siguientes:

1) Permite acometer en el futuro la reforma total del sector.

2) Contiene en un 55,4 por 100 de su superficie construcciones de la categoría C.

3) Su presupuesto, de unos 12 millones de pesetas, creemos cae dentro de las posibilidades actuales del Municipio.

Ahora bien, tenemos como coste del terreno útil resultante la cantidad de 44,25 pesetas por pie cuadrado, cifra que está fuera del mercado actual de valores, y, por lo tanto, hay que pensar en que el Municipio considere en pérdida una parte importante del desembolso. Como anteriormente indicamos, puede equipararse este sector al barrio de Pozas, y en vista de ello habría que suponer un precio medio de venta del terreno de unas 19 pesetas, lo cual arrojaría como beneficio en la venta de las parcelas resultantes una cantidad de 5 millones de pesetas, quedando como desembolso definitivo del Municipio la cantidad de 7 millones de pesetas, más los intereses del capital invertido hasta la total realización de las parcelas, todo ello en la solución B. Análogamente puede verse en las otras. A continuación exponemos el sistema seguido para llegar al

Precio de venta del terreno después de la urbanización

Renta por cuarto, mensual.....	250,00 ptas.
Renta total de la finca, anual.....	42.000,00 "
Representa un capital, al 8 %, de.....	525.000,00 "
Valor supuesto al m² de construcción.....	154,36 "
Total m² por planta.....	304,50 m²
Total valor de la construcción.....	329.444,64 ptas.
Capital a invertir en el solar.....	195.555,36 "

Resulta el m² a 245,98 ptas, y el pie² a 19,09 ptas.

Como se demuestra en las anteriores líneas, la reforma interior es antieconómica si se plantea teniendo en cuenta las condiciones higiénicas y sociales que deben dirigir todos los trabajos de urbanización. Solamente en el caso de que zonas de viviendas depreciadas pasen a ser, después de la reforma, vías de tráfico comercial, puede cubrirse la diferencia que su-

ponen las expropiaciones; pero en la vía que nos ocupa no hay que pensar en semejante circunstancia, y por lo tanto, hay que contar que la reforma de este sector ha de ser siempre un sacrificio para el Ayuntamiento.

Si tenemos en cuenta que de los 12 millones del presupuesto corresponden más de 10 a expropiaciones, podemos deducir también que la reforma interior no significa una solución al problema hoy agudísimo del paro obrero y que tan seriamente preocupa al Ayuntamiento, puesto que la mayor parte del capital necesario es absorbido por las expropiaciones, quedando para jornales una cantidad que, en proporción al capital total empleado resulta insignificante (1).

L. LACASA - E. COLAS - S. ESTEBAN DE LA MORA
Arqs. de la Oficina Municipal de Urbanización

(1) Este proyecto fué entregado por la Oficina de Urbanización al Ayuntamiento en abril de 1932.

Aprovechamiento de los terrenos del Cuartel de San Francisco

MEMORIA

El aprovechamiento de los terrenos del antiguo Cuartel de San Francisco se ha estudiado al mismo tiempo que la vía San Francisco - Puerta de Toledo y en conexión con las distintas soluciones presentadas. Dos razones principalmente nos hacen presentar esta reforma, en lo que a documentos se refiera, desglosada de la total del sector: la primera, de orden administrativo, por si fuese necesario tramitar este proyecto separado del general; la otra, de orden técnico, puesto que, siendo las hipótesis hechas sobre expropiación en el Cuartel distintas a las hechas en el resto del sector, los resultados obtenidos han sido igualmente distintos y la unión de ambos resultados no daría idea clara de ninguno.

Las dos soluciones, A y C (la B es parte de la C), tienen más características comunes: la de completar con un cuerpo simétrico al del lado O, la iglesia de San Francisco el Grande y dejar una calle aislando el monumento del resto de la edificación.

Solución A.

Esta solución es la que puede hacerse con más independencia de la total del sector, e incluso de su vía principal, pues está limitada por la actual calle del Rosario, que se conserva, y únicamente la alineación de la Plaza de San Francisco tiene relación con la de la vía a la Puerta de Toledo.

Calles.

Se conserva en esta solución, como se ha dicho antes, la calle del Rosario, que limita la reforma y se une con la Cuesta de las Descargas, la que aísla San Francisco, atravesando los bloques proyectados, por pasos inferiores. Dos fondos de saco completan el conjunto.

Ordenanza de volumen.

Tanto en esta solución como en la B y C, se emplea la misma ordenanza que en la reforma total. El cuadro siguiente resume ésta:

CUADRO núm. 2

Categoría de vivienda	Clase de construcción	Superficie máxima edificable	Superficie mínima libre	Número máximo de plantas	OBSERVACIONES
Transición	Patio abierto	40 %	60 %	7	Salientes posteriores hasta 4,50 m. de fachada. Alineación posterior.

En la Memoria general decimos en esta solución lo que, a nuestro juicio, debiera hacerse, pues es fácilmente ampliable a medida que las disponibilidades del erario municipal lo vayan permitiendo. Como se ve en el plano correspondiente, en esta solución no quedan patios cerrados, siendo higiénicamente más recomendable que la anterior

Calles.

El suprimir la calle del Rosario nos ha permitido no construir sobre la calle que aísla la iglesia, sacando normalmente a ellas dos calles más de la total reforma. Desde la primera de estas calles, la iglesia tendría una para visualidad.

Ordenanza de volumen.

Véase el epígrafe similar de la solución A.

Presupuestos.

Anteriormente hemos expuesto que las hipótesis hechas de expropiación son distintas a las corrientes en el resto del sector.

En efecto, por ser propiedad este edificio de la Obra Pía de Jerusalén (esta Oficina ha estado en contacto con el arquitecto de la fundación, Sr. Abven, que referencia daños, sin perjuicio de que sea el Ministerio de la Guerra el sitio de donde ha partido la idea de cederlo a cambio al Ayuntamiento) y por ser además una construcción cuyo derribo es costoso, la hipótesis hecha ha sido pagar el terreno recientemente publicado por el Municipio y valorar la diferencia entre el aprovechamiento de los terrenos procedentes del derribo y el coste de éste, resultando, claro es, el precio del metro cuadrado de terreno resultante después de la urbanización a menos precio que el resto del sector. A continuación damos un resumen del presupuesto en las tres soluciones:

Solución A.—Resumen de presupuestos.

Presupuesto de gastos.

Expropiaciones.....	1.447.814,00	
Derribos.....	1.168.226,00	
Urbanización.....	340.955,80	
		2.956.995,80

Presupuesto de ingresos.

Aprovechamiento de derribos.....	765.550,00	
Idem de levantamiento de calles....	13.228,85	
		778.778,85
		2.178.216,95

Resulta en m² $\frac{2.178.216,95}{10.867,00} = 200,44$ pesetas.

Resulta el pie cuadrado $\frac{200,44}{12,88} = 15,56$ pesetas.

Presupuesto de gastos.

Expropiaciones.....	1.447.814,00	
Derribos.....	1.168.226,00	
Urbanización.....	352.085,11	
		2.698.125,11

Presupuesto de ingresos.

Aprovechamiento de derribos.....	765.550,00	
Idem de levantamiento de calles....	9.486,05	
		775.036,05
		2.193.089,06

Resulta en metro cuadrado $\frac{2.193.089,06}{9,979} = 219,77$ pesetas.

Resulta el pie cuadrado $\frac{219,77}{12,88} = 17,06$ pesetas.

El siguiente cuadro establece una visión simultánea de las tres soluciones:

Cuadro comparativo de las superficies en las tres soluciones

(en metros cuadrados)

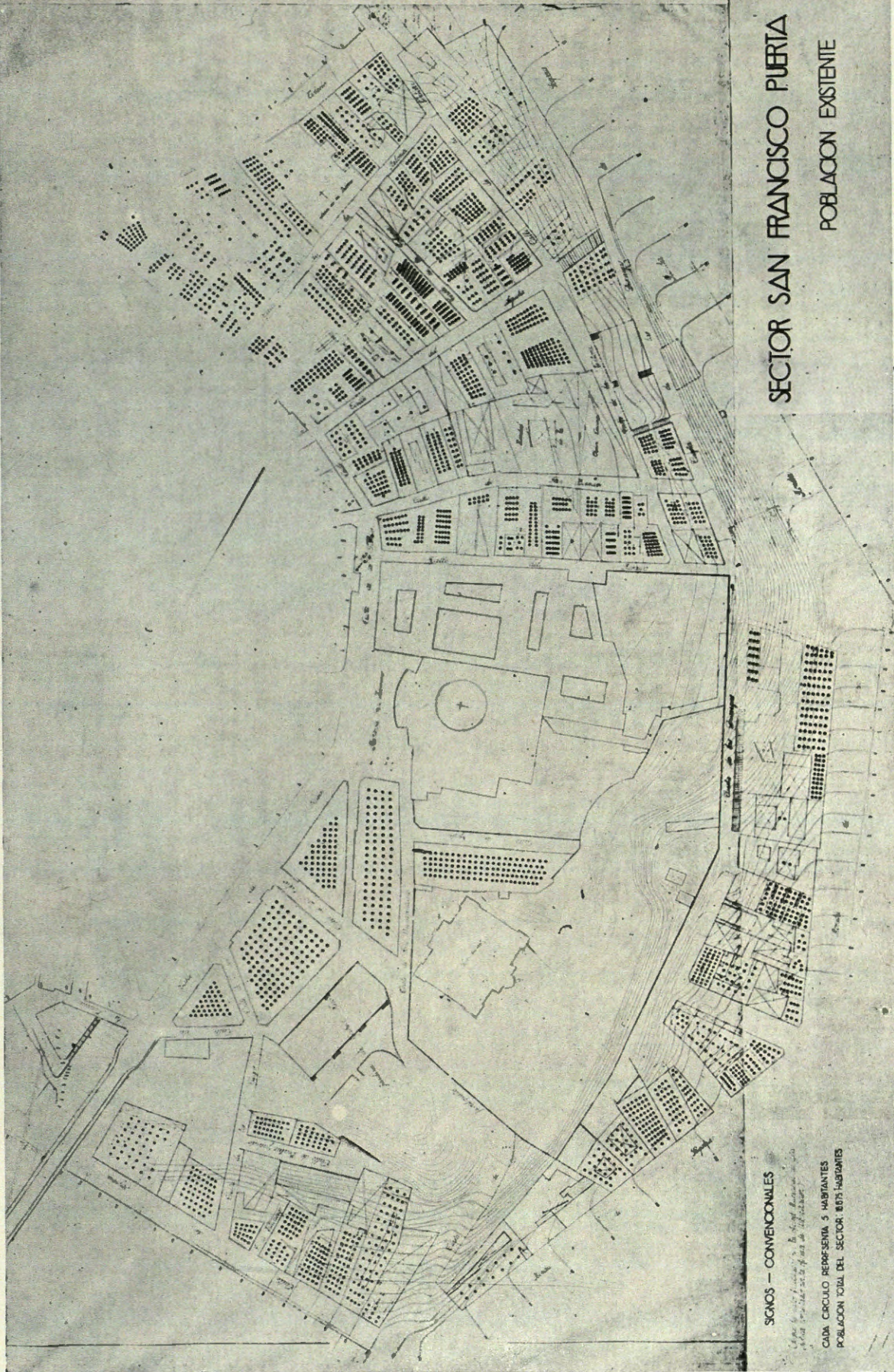
CONCEPTO	SOLUCION (mínima)	SOLUCION (parcial)	SOLUCION (total)
Estado actual:			
Total afectado por la reforma.....	18.910,00	18.910,00	18.910,00
Constr. clase c.....	18.910,00	18.910,00	18.910,00
Proyecto:			
Calles.....	7.323,00	8.211,00	8.211,00
Edificable.....	6.950,00	6.100,00	6.100,00
Espacio libre.....	4.637,00	4.599,00	4.599,00
Presupuesto de la reforma.....	2.178.216,95	2.193.089,06	2.193.089,06
Precio del m² y y pie².....	200.44-15,55	219,77 17,06	219,77-17,06

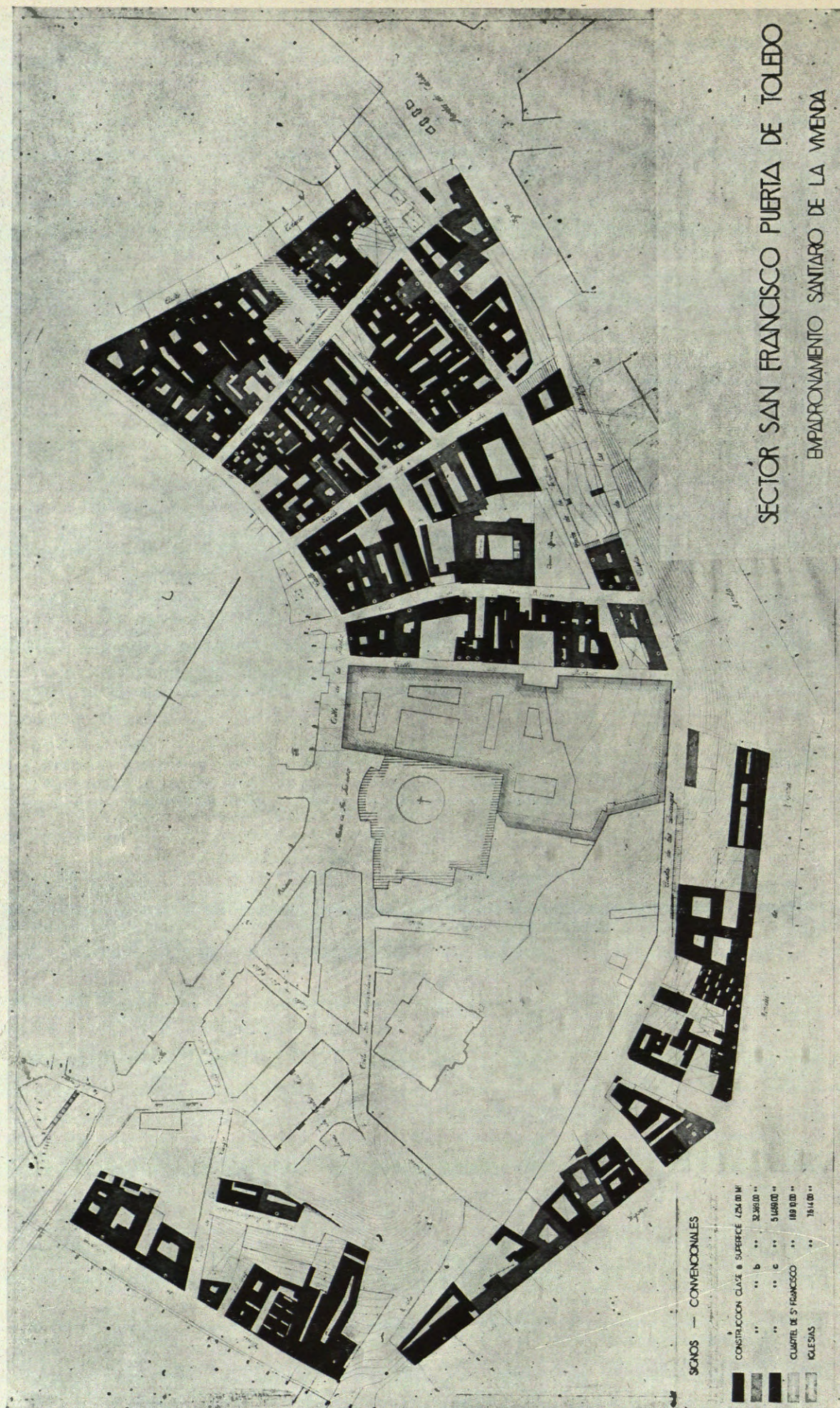
Estas cifras sería necesario repetirlas con los resultados del convenio definitivo del Ayuntamiento con la entidad propietaria del edificio.

Por lo expuesto puede verse que los aprovechamientos del Cuartel están íntimamente ligados con las diferentes soluciones de conjunto propuestas, lo que hace que la decisión tomada sobre aquéllos es lo que ha decidido sobre ésta.

SECTOR SAN FRANCISCO PUERTA DE TOLEDO

POBLACION EXISTENTE



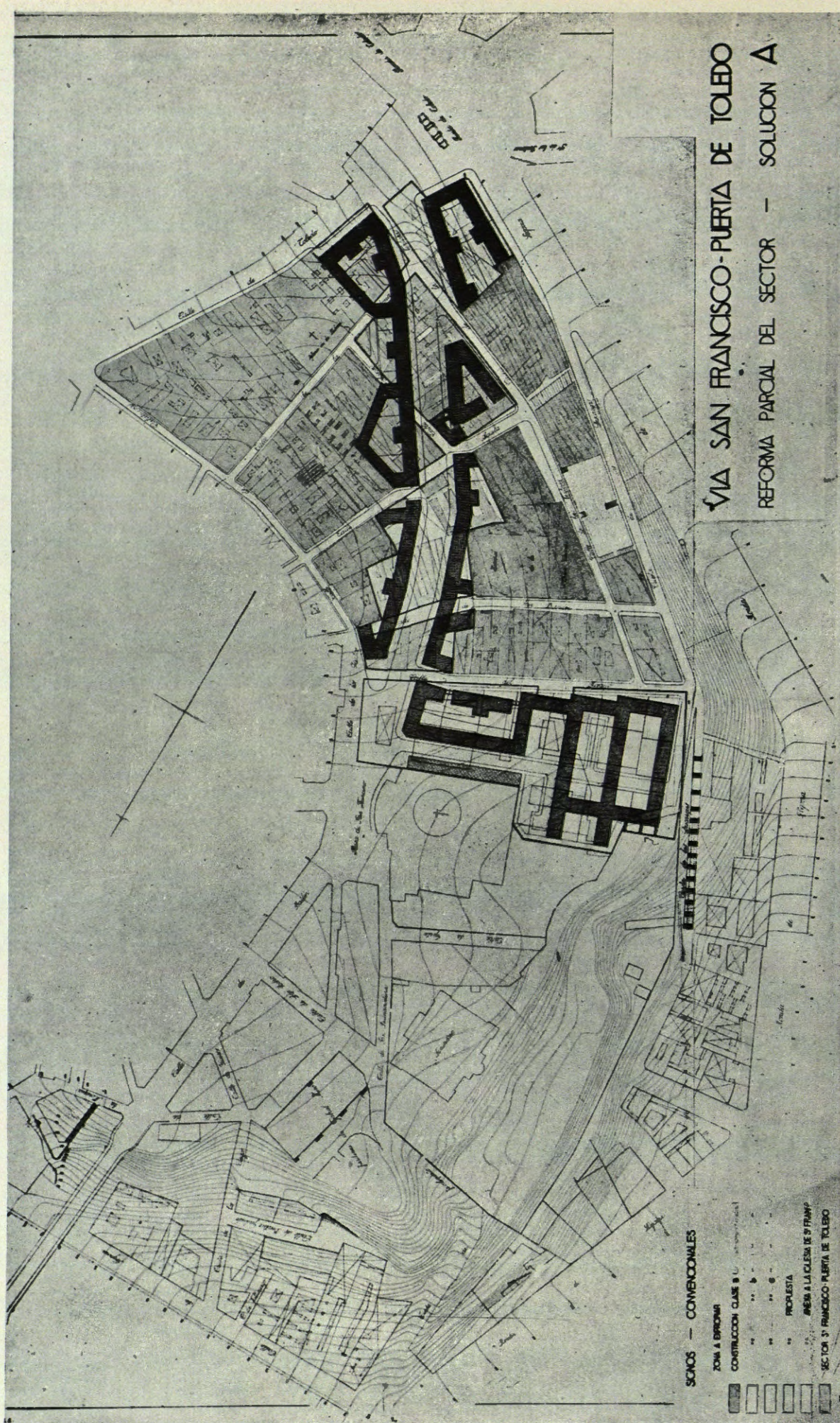


SECTOR SAN FRANCISCO PUERTA DE TOLEDO

EMPLAZAMIENTO SANTARO DE LA VENDA

SONOS — CONVENIOIALES

CONSTRUCCION CLASE B SUPERFICIE 1254.81 M ²	23.961.00 "
" " " " " "	5.149.00 "
" " " " " "	189.000 "
CUARTELES DE SAN FRANCISCO	78.14.00 "
IGLESIAS	



VIA SAN FRANCISCO-PUERTA DE TOLEDO
REFORMA PARCIAL DEL SECTOR - SOLUCION A

REFORMA PARCIAL DEL SECTOR – SOLUCIÓN A

— CONVENCIÓNES

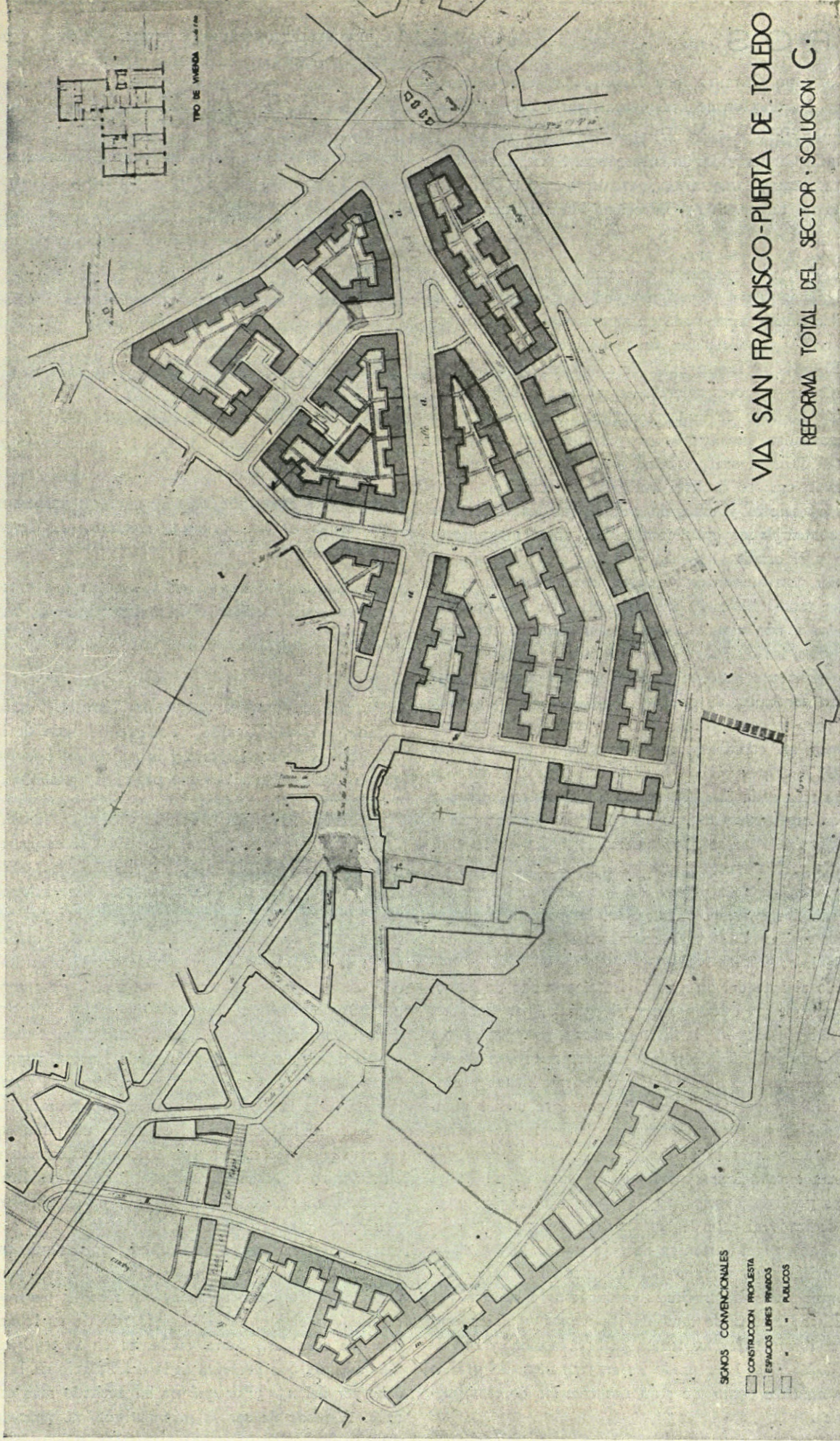
TONA A BERTOLINI

CONSTRUCTION CLASS 9 (U)

...

...

“ PROPUESTA



VIA SAN FRANCISCO-PUERTA DE TOLEDO
REFORMA TOTAL DEL SECTOR • SOLUCION C.

- SONOS CONVENCIONALES
- ▣ CONSTRUCCION PROPUUESTA
 - ▤ ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
 - — — — — PAVIMENTOS