

Creando espacios desde 1985



Sogepsa

Sogepsa, Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A., es una empresa de **capital mixto público-privado**, participada por el Gobierno del Principado de Asturias, ayuntamientos de la región y empresas privadas, cuya finalidad es **gestionar y promocionar suelo para usos residencial e industrial, y prestar servicios de asesoramiento en materia de urbanismo.**

El sector público es mayoritario en la composición del capital social y supone el 58% del mismo (un 45% pertenece al Principado y un 13% a treinta ayuntamientos). El 42% restante se reparte entre 60 accionistas privados, empresas que cualitativa y cuantitativamente suponen una significativa representación del sector de la construcción en Asturias. El capital social es de 22 millones de euros. **Sogepsa no reparte beneficios: cuando los obtiene, los reinvierte en nuevas operaciones.** La Sociedad se financia exclusivamente por medio de sus fondos propios y de endeudamiento bancario.

Los órganos que rigen la Sociedad son la Junta de Accionistas, el Consejo de Administración y la Comisión Ejecutiva.

Como empresa mixta es capaz de conseguir los objetivos y materializar las estrategias públicas en materia de vivienda y suelo industrial con **agilidad, rigor en la gestión, productividad y eficiencia.**

Al servicio de las administraciones

La actividad de Sogepsa consiste, por un lado, en **promover suelo residencial maximizando el porcentaje de vivienda protegida y regenerando el tejido urbano.** Se trata de operaciones que por su complejidad técnica o falta de viabilidad financiera no son abordadas por la iniciativa privada.

Por otro lado, Sogepsa contribuye a la **mejora del tejido industrial**, gestionando el suelo y ofreciéndolo a precios competitivos para el asentamiento de empresas en la región, lo que incide positivamente en la creación de empleo y riqueza, y en la corrección de desequilibrios territoriales. Es el

- *Instrumento para políticas de vivienda:*

El 50% de la vivienda protegida construida en Asturias en los últimos 30 años se ha promovido sobre suelo de Sogepsa.

- *Instrumento para políticas de suelo industrial:*

Sogepsa se ha convertido en el mayor operador de suelo empresarial en Asturias y la herramienta principal para la ejecución de sus programas de suelo industrial.

- *Instrumento para políticas urbanísticas:*

Sogepsa ha realizado casi 200 proyectos de consultoría y asistencia técnica para administraciones, organismos y entidades públicas.

principal ejecutor de los programas públicos de suelo industrial en Asturias.

Sogepsa también realiza un importante trabajo de **asesoramiento urbanístico** a las administraciones autonómica y locales, con un equipo de técnicos y expertos (abogados, arquitectos e ingenieros) que atesora más casi 30 años de experiencia.



ÁREA RESIDENCIAL EL NODO, EJEMPLO DE CRECIMIENTO ORDENADO EN LA CIUDAD DE AVILÉS.

Desde su constitución, Sogepsa se ha mostrado como una sociedad capaz de llevar a cabo eficazmente operaciones de gran complejidad. En su papel de promotor, Sogepsa realiza las siguientes tareas:

- Redacción y tramitación administrativa de planeamiento y proyecto.
- Gestión y adquisición de suelo.

- Urbanización del suelo.
- Venta de solares de resultado

Una de sus promociones más relevantes ha sido el **Plan Especial de Reforma Interior de El Llano**, en Gijón, que transformó una bolsa de casi siete hectáreas de suelo en el centro de la ciudad sin urbanizar y en un estado de alta degradación urbanística.

30 años como consultora urbanística

En Sogepsa llevamos casi 30 años desarrollando un importante trabajo de consultoría urbanística, principalmente para las Administraciones y entidades públicas, colaborando con ellas a la hora de **planificar el crecimiento de las ciudades**, recuperar barrios y distritos degradados, proporcionar vivienda a la población menos favorecida, dotar de infraestructuras y servicios básicos a los espacios urbanos y desarrollar suelo industrial y logístico para un tejido empresarial competitivo. Como asesores hemos **liderado grandes proyectos**, con el valor añadido de nuestra doble condición de consultores y promotores directos de complejas operaciones.

Promoción de suelo residencial

Desde 1985 Sogepsa ha urbanizado y comercializado 26 operaciones residenciales en 14 municipios diferentes, tanto por su localización geográfica dentro del territorio asturiano como por su tamaño y población. Desde los grandes núcleos urbanos del área central hasta pequeños concejos de las comarcas occidental y oriental, incluyendo también las comarcas mineras.

Unas actuaciones han propiciado el **crecimiento ordenado de las ciudades** y pequeñas villas y también han contribuido a fijar población y a ofrecer **vivienda accesible** a jóvenes y familias cuyos recursos no les permiten adquirir casas de precio libre. Otras promociones han respondido a la necesidad de reforma y **recuperación de**

espacios urbanos degradados. En cualquier caso, todas hacen realidad las políticas urbanísticas y de vivienda del Principado de Asturias y los ayuntamientos.

El desarrollo de estas 26 actuaciones ha permitido la construcción de unas 22.000 viviendas, de las cuales el 69% (en torno a 15.000) ha contado con algún tipo de protección. Es decir, más de **65.000 asturianos** tienen su residencia en áreas desarrolladas por Sogepsa.

La superficie total gestionada por la Sociedad entre 1985 y 2011 es de casi 4 millones de metros cuadrados, con una inversión total de 400 millones de euros. La inversión inducida de las actuaciones de Sogepsa de suelo residencial asciende hasta los 1.200 millones de euros.

PROMOCIONES RESIDENCIALES TERMINADAS				
CONCEJO	ACTUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	TOTAL VIVIENDAS*	VIVIENDAS PROTEGIDAS*
Avilés	El Nodo	83.759	409	217
Avilés	Valgranda	149.680	477	298
Avilés	La Magdalena	199.270	949	885
C. del Narcea	PERI La Cortina	23.713	107	
Carreño	La Matiella	75.400	452	266
Coaña	Rasa de Ortiguera	46.475	91	
Corvera	Entrevías-Los Campos	103.000	449	449
Gijón	PERI-8 El Llano	65.000	800	
Gijón	Montevil I	254.000	1.778	1.580
Gijón	Montevil Oeste	183.820	1.378	691
Gijón	Playa de Poniente	72.959	514	
Gijón	PERI-9 Contrueces	15.365	138	
Gijón	Roces	968.261	3.700	3.033
Gozón	Altamira	31.308	188	143
Grado	PERI La Panerina	8.598	70	
Oviedo	La Corredoria PP-8	179.356	1.292	1.292
Oviedo	Corredoria Este Fase 1ª	212.572	1.754	1.754
Oviedo	Corredoria Este Fase 2ª	238.094	1.546	1.126
Oviedo	Prado de la Vega	584.324	3.442	2.046
Parres	La Castañera	37.317	112	
Parres	Arriondas Norte	34.201	445	356
SMRA	Fradera	9.503	176	176
SMRA	Vías de Renfe	20.775	130	130
Siero	Siero Este	81.132	852	126
Valdés	Almuña Residencial	64.450	245	216
Villaviciosa	La Barquerina	104.681	500	312
14	26	3.847.013	21.994	15.096 (68%)

* Número orientativo de viviendas según el planeamiento urbanístico.



TRANSFORMACIÓN DEL ÁREA DEGRADADA DE EL LLANO, EN LA CIUDAD DE GUÓN.



ACTUACIONES EN EL NORESTE DE LA CIUDAD DE OVIEDO: LA CORREDORIA Y PRADO DE LA VEGA. HAN SUPUESTO EL NACIMIENTO DE UNA NUEVA CIUDAD DENTRO DEL MISMO OVIEDO. ESTAS OPERACIONES HAN PERMITIDO LA CONSTRUCCIÓN DE 6.500 VIVIENDAS, LA MAYOR PARTE DE PROTECCIÓN OFICIAL.

ÁREA RESIDENCIAL PLAYA DE PONIENTE, EN GUÓN, ACTUACIÓN DE REGENERACIÓN URBANA QUE RECUPERÓ UN TRAMO DE FACHADA MARÍTIMA DE LA CIUDAD QUE PRESENTA UN ALTO GRADO DE DEGRADACIÓN URBANA.





ÁREA RESIDENCIAL DE ROCES, EN GIJÓN, PARA CASI 4.000 VIVIENDAS, EL 82% DE PROTECCIÓN.



ÁREA RESIDENCIAL MONTEVIL, EN GIJÓN.



ÁREA RESIDENCIAL SIERO ESTE, EN POLA DE SIERO.



ÁREA RESIDENCIAL DE LA MAGDALENA, EN AVILÉS. EL 40% DEL SUELO SE DESTINÓ A ZONAS VERDES.

Promoción de suelo industrial

Como instrumento para el desarrollo de las políticas y programas de suelo industrial del Principado de Asturias y de los ayuntamientos, Sogepsa ha desarrollado **22 áreas industriales de promoción directa**.

Estos parques empresariales están ocupados por medio millar de empresas que necesitaban desarrollar su actividad en los trece municipios donde se ubican los polígonos desarrollados por la Sociedad. Las áreas industriales se reparten por todo el territorio del Principado: área central (Siero, Carreño, Gijón, Grado, Nava, Sariego), comarcas mineras (Langreo), Oriente (Llanes, Piloña, Ribadesella) y Occidente (Castropol, Tineo, Valdés).

La superficie bruta gestionada supera los 4 millones de metros cuadrados, mientras que la neta industrial ha sido de 2,5 millones de metros cuadrados.

La inversión total de Sogepsa en el desarrollo de suelo industrial ha sido de casi 300 millones de euros.

Sobre las promociones de suelo industrial de Sogepsa se asienta medio millar de empresas

PROMOCIONES INDUSTRIALES

CONCELLO	ACTUACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (m ²)	SUPERFICIE NETA (m ²)	Nº parcelas*
Carreño	Tabaza 1ª Fase	123.000	87.225	64
Carreño	Tabaza 2ª Fase	149.513	105.482	30
Castropol	Barres 1ª Fase	56.710	32.723	57
Castropol	Barres 2ª Fase	42.210	27.198	50
Castropol	Barres 3ª Fase	174.485	105.183	124
Gijón	Los Campones	295.312	189.625	23
Gijón	Lloreda	984.519	497.781	120
Grado	La Cardosa	85.360	45.885	36
Langreo	Riaño II	252.738	179.949	55
Llanes	Piñeres	88.965	48.338	25
Llanes	Posada de Llanes	43.361	25.003	50
Nava	Parque de la Sídra	82.475	40.438	19
Piloña	Recta de Lláu 1ª Fase	32.000	21.853	21
Piloña	Recta de Lláu 2ª Fase	33.704	23.448	13
Piloña	Recta de Lláu 3ª Fase	27.311	17.333	10
Ribadesella	Guadamía 1ª Fase	67.378	41.954	39
Ribadesella	Guadamía 2ª Fase	133.100	54.174	36
Sariego	Santianes	132.100	90.706	26
Siero	Bobes	1.100.534	671.189	114
Tineo	La Curiscada	141.030	85.816	121
Valdés	Almuña-Barcia 1ª Fase	60.737	33.818	29
Valdés	Almuña-Barcia 2ª Fase	30.027	21.975	19
13	22	4.136.569	2.447.096	1.081



PARQUE EMPRESARIAL LLOREDA EN LAS PROXIMIDADES DEL PUERTO COMERCIAL DE GIJÓN.



ÁREA INDUSTRIAL RIAÑO II, EN LANGREO.



ÁREA INDUSTRIAL SANTIANES, EN SARIEGO.



ÁREA INDUSTRIAL ALMUÑA-BARCIA, EN VALDÉS.



PARQUE EMPRESARIAL DE BOBES, EN EL ÁREA METROPOLITANA DE ASTURIAS, EN EL MUNICIPIO DE SIERO.



ÁREA INDUSTRIAL DE TABAZA, EN CARREÑO.



ÁREA INDUSTRIAL POSADA DE LLANES.



ÁREA INDUSTRIAL DE BARRES, DESARROLLADA EN TRES FASES EN CASTROPOL, OCCIDENTE DE ASTURIAS.

La ciudad recuperada
El reto de la regeneración urbana



Sogepsa

Más de la mitad de la población mundial vive actualmente en ciudades, e incluso, en grandes áreas como Latinoamérica, la población urbana ya llega al 80% del total.

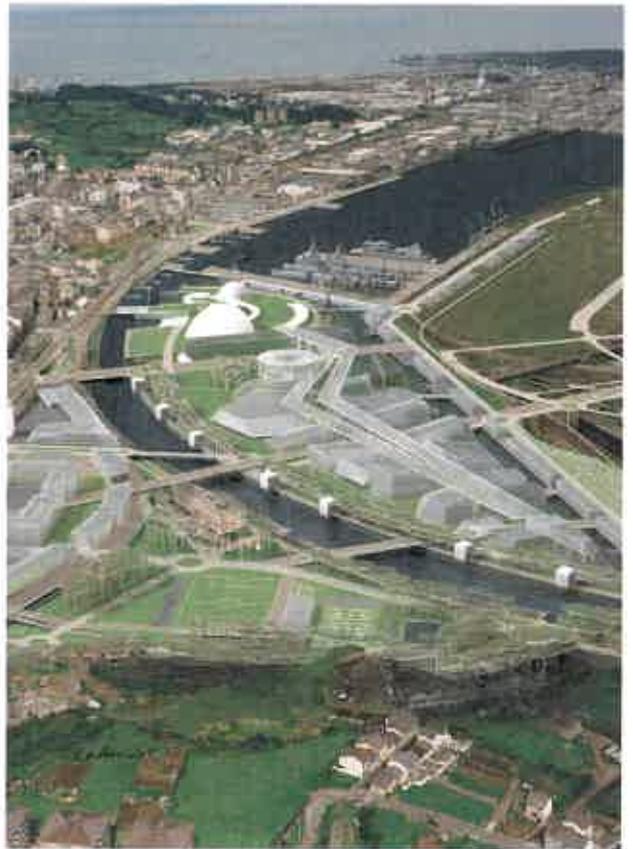
Es evidente que las ciudades desempeñan un papel fundamental en la sostenibilidad de su entorno y, por extensión, en la del propio planeta. Y también que las ciudades cambian, comportándose como organismos vivos. La forma en que las ciudades evolucionan y crecen condiciona el patrón de desarrollo de los países, la cohesión y equilibrio en sus poblaciones, y la preservación de los recursos naturales y medioambientales.

Regenerar la ciudad consiste en buscar, diseñar e implantar nuevos modelos capaces de canalizar, de manera sostenible, la transformación y el crecimiento urbano en cada momento y en cada situación. La regeneración urbana, así entendida, es el eje en torno al cual debe girar la mejora de nuestra calidad de vida y la adecuación a la evolución inevitable de un entorno vivo.

Bajo el concepto de regeneración o rehabilitación urbana, suelen incluirse diferentes tipos de actuaciones, que generalmente inciden sobre la trama existente de la ciudad,



DERRIBOS EN EL ÁREA DE PONIENTE, GIJÓN.



LA ISLA DE LA INNOVACIÓN, AVILÉS.

con ámbitos delimitados de tamaño superior al de un edificio y en las que la dimensión urbanística tiene una importancia destacada.

Aunque la regeneración urbana se define, en ocasiones, como opuesta al crecimiento de la ciudad a través de nuevos desarrollos, es más preciso destacar de ella sus características específicas:

- **El contexto urbano y social:** la regeneración urbana no es una actuación *ex novo*; el ámbito urbano sobre el que se diseña juega ya un papel en la ciudad, no sólo en cuanto a su conexión con la red general de infraestructuras y servicios (viales, redes, transporte y movilidad urbana) sino que también porque tiene una historia, y su propia personalidad heredada. Todos los barrios evocan redes de relaciones y sensaciones, en ocasiones intangibles, en sus residentes, y entre éstos y los del resto de su ciudad.



SITUACIÓN DEL BARRIO DE EL LLANO ANTES DE LA INTERVENCIÓN DE SOGEPESA, GIJÓN.

- Y el **contexto humano**, al que dan forma sus habitantes, pero también sus asociaciones, cultura, nivel formativo, intereses y aspiraciones colectivas. Y con un carácter más general, las personas que viven el ámbito, trabajan en él o utilizan sus equipamientos comerciales, de ocio, educativos o sanitarios.

Precisamente porque la regeneración urbana no actúa sobre un espacio en blanco, en Sogepesa defendemos un modelo integral para estas complejas operaciones urbanísticas, que considere, conjuntamente y ya desde su diseño y planificación, las dimensiones urbanística, social y humana.

Desde este punto de vista conviene revisar numerosas experiencias, especialmente en centros históricos, en los que la regeneración urbana se limitó a aumentar los derechos edificatorios de los solares existentes. Nuevos y modernos edificios reemplazan casas envejecidas o en ruinas. Otros residentes, con niveles de ingresos medios y altos sustituyen a los anteriores habitantes, que son realojados en

barrios alejados, o expulsados por el encarecimiento progresivo de la vivienda, lo que fomenta situaciones no previstas de desarraigo y marginalidad.

Tampoco deberían ser un ejemplo ciertos modelos de regeneración urbana encaminados a transformar barrios de infravivienda, en los que coexisten problemas de seguridad, sanitarios o educativos. Cuando estas actuaciones se han planteado exclusivamente desde una perspectiva urbanística o inmobiliaria, los resultados a medio plazo han sido decepcionantes.

Actuar desde una perspectiva exclusivamente inmobiliaria suele llevar a resultados decepcionantes

El realojo en viviendas de nueva construcción en otro lugar, suele suponer que los problemas se trasladan al nuevo barrio y que, en cinco o diez años, también las viviendas nuevas experimentan un grado importante de deterioro. Los terrenos de origen, si se abandonan, acaban siendo ocupados de nuevo por infravivienda y se acentúa la exclusión social de los colectivos más desfavorecidos.

Como es evidente, no todos los programas de regeneración urbana pueden ser iguales, puesto que los barrios de una ciudad no lo son entre sí ni las ciudades entre ellas. Para abordar esta complejidad, Sogepsa dispone de una **metodología específica para programas de regeneración urbana** basada en nuestra experiencia en este tipo de trabajos.



PLAZA PRINCIPAL DEL BARRIO REGENERADO DE LA CORREDORIA, OVIEDO.

Sogepsa lleva 30 años colaborando con las Administraciones en el diseño y puesta en marcha de programas de regeneración urbana. Hemos aportado nuestra visión integral en numerosos proyectos, actuando como asesores en el diseño y gestión de los programas, asumiendo la ejecución de los proyectos, apoyando reformas normativas relacionadas con la regeneración, supervisado la ejecución de obras hasta la consecución final de los objetivos inicialmente propuestos con la implantación del modelo sobre el terreno e, incluso, hemos invertido conjuntamente con nuestros socios en operaciones complejas que ya han sido concluidas con éxito.

Nuestra metodología identifica **10 aspectos clave**:

1. Llevar a cabo una completa **caracterización** del ámbito en el que se pretende actuar: social, demográfica, económica y urbana. La fijación de objetivos y la toma de decisiones deben apoyarse en datos y análisis actualizados para que el diagnóstico de los problemas sea preciso.
2. Establecer de forma explícita, y comunicar sistemática y regularmente los **objetivos** que perseguirá el programa de regeneración urbana, fijando previsiones cuantitativas y límites temporales, de modo que se pueda realizar un seguimiento de los mismos. Los objetivos deben ser **compartidos** por todos los departamentos de la Administración implicados.
3. La **iniciativa privada** es fundamental para el desarrollo y ejecución de las operaciones urbanísticas, por lo que es necesario determinar conjuntamente con ella el papel que va a desempeñar, e implicarla desde los aspectos iniciales de diseño del programa y, especialmente, en la **planificación y estructuración financiera** de los proyectos.
4. Establecer un **modelo de gobierno**: ¿Qué rol van a jugar los agentes implicados en el diseño y ejecución? ¿Quién va a liderar el programa garantizando la colaboración de todos los agentes? ¿Cómo van a participar en la estructura financiera el sector bancario o los organismos multilaterales?
5. Identificar un proyecto inicial de reducidas dimensiones y complejidad, un **proyecto piloto**, que pueda ejecutarse en un corto espacio de tiempo, permita refinar el modelo sin excesivos riesgos, y transmita la sensación de seguridad en el avance y rapidez en la ejecución.
6. Diseñar un **modelo integral**, considerando acciones en todas las dimensiones implicadas.
7. Valorar durante el diseño del programa, y especialmente en el caso de espacios degradados, la incorporación de un **elemento icónico** (por ejemplo, un equipamiento singular) que simbolice la transformación y conecte el ámbito con el resto de la ciudad.
8. Prestar especial atención a las **situaciones transitorias** entre el estado inicial y el final, evaluando diferentes opciones por los residentes: realojo definitivo, realojo temporal, coexistencia con el desarrollo, compensaciones económicas, etc.
9. Contribuir con la regeneración urbana al **desarrollo sostenible** de la ciudad, desde el diseño (estudiando, por ejemplo, el soleamiento, las posibilidades de generación y conservación de energía, o favoreciendo el transporte público), hasta la propia ejecución de los proyectos, o la rehabilitación de edificios con criterios de eficiencia energética.
10. Las actuaciones de regeneración urbana suelen ser en sí mismas proyectos complejos, que requieren involucrar a numerosos agentes. Para asegurar la correcta asignación de los recursos y el cumplimiento de la planificación es recomendable aplicar técnicas de **gestión del programa urbano (urban program management)**, empleando metodologías y herramientas específicas.

Nuestras experiencias

A lo largo de sus 30 años de existencia, Sogepsa ha participado en numerosos proyectos de regeneración urbana y en grandes operaciones de desarrollo urbanístico en las que la recuperación de parte de la trama existente de la ciudad era un aspecto de vital importancia.

En particular, Sogepsa ha asumido el papel de promotor e inversor en muchas de estas operaciones, trabajando conjuntamente con la Administración y el sector privado. Como promotor, Sogepsa diseñó, planificó y gestionó el proyecto, adquirió el suelo, elaboró la ordenación urbanística, dirigió la urbanización y comercializó el suelo resultante de la transformación.

Cada operación ha tenido su problemática específica pero, al ser un elemento clave en todas ellas la recuperación de espacios urbanos, presentan ciertas características comunes:

- Se actuó sobre ámbitos degradados de las ciudades, sin urbanizar o con una urbanización deficiente, en los que convivían infraviviendas, edificaciones en ruina y locales de actividades molestas e insalubres.

- La propiedad del suelo presentaba una estructura compleja con gran cantidad de propietarios, arrendatarios e incluso ocupantes irregulares.
- Documentar y regularizar la propiedad original del suelo resultó, en prácticamente todos los casos, una de las tareas de mayor complejidad, ante la desactualización de la documentación o, simplemente, su inexistencia.
- Se previeron diferentes soluciones para los realojos de familias y pequeñas empresas, que debían continuar con su actividad.
- La implicación de los promotores de vivienda en el diseño facilitó la comercialización del suelo.

Desarrollamos las operaciones de regeneración colaborando con la Administración y el sector privado





El Llano, Gijón





- Área de 65.000 metros cuadrados junto al centro de la ciudad.
- Mezcla de infravivienda con ruinas y pequeños talleres. Graves carencias de urbanización y servicios. Graves problemas sociales y de seguridad. Barrio estigmatizado.
- Falta de capacidad técnica y financiera tanto de los empresarios inmobiliarios locales como de la administración municipal para desarrollar esta operación.
- Realojo de unos 200 vecinos y una veintena de pequeñas empresas.
- Transformación en barrio residencial moderno con 800 viviendas y un complejo comercial que dinamiza toda la zona.
- Diseño, adquisición del suelo, realojo de la población y reurbanización en apenas 5 años.
- Inversión directa de Sogepsa de 40 millones US\$ e inversión inducida de 120 millones US\$.





Playa de Poniente, Gijón



- Franja de 73.000 metros cuadrados en plena fachada marítima de la ciudad.
- Zona abandonada al cesar la actividad del astillero. Rápido y profundo deterioro de las edificaciones y espacios públicos. Inseguridad e insalubridad.
- Transformación en 4 años del ámbito.
- Generación de 500 modernas viviendas frente al mar, un aparcamiento subterráneo y 20.100 metros cuadrados de espacios incorporados al patrimonio público. Nueva playa artificial.
- El cuidado en el diseño de los edificios previsto en la planificación del desarrollo del suelo permitió enriquecer la estética del conjunto.
- Inversión directa de Sogepsa 24 millones US\$ e inversión inducida de 72 millones US\$.





Contrueces, Gijón





- **Espacio de 15.500 metros cuadrados, con viviendas en ruinas y carencias en la urbanización y los servicios. Actuación realizada en 4 años.**
- **Necesidad de regenerar el área con una nueva zona residencial acorde con su entorno, y de completar una avenida de alta capacidad para unir diferentes distritos de la ciudad.**
- **Apertura de un gran parque público de amplias zonas ajardinadas y creación de suelo para 150 viviendas.**
- **Inversión directa de Sogepsa de 6 millones US\$, e inducida de 17 millones US\$.**



Necesidad de regenerar e integrar en la ciudad de Oviedo un espacio de 630.000 metros cuadrados. La actuación supuso la recuperación de núcleos desconectados de la ciudad, con problemas sociales de marginalidad e inseguridad.

La estrategia persiguió envolver esos focos conflictivos en una nueva ciudad, conectándolos con el entorno y dotándolos de servicios y equipamientos sociales. Se generaron 4.300 viviendas.



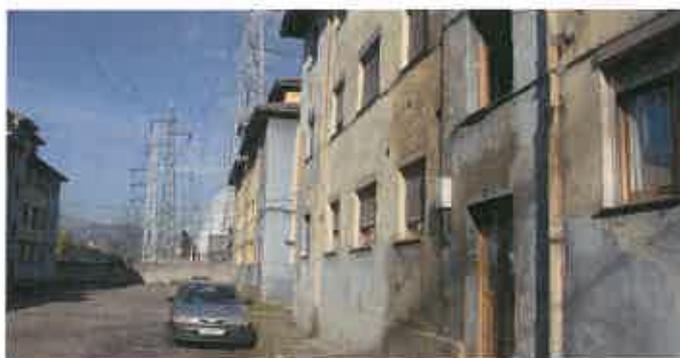
La Corredoria, Oviedo



Nuevo Langreo

200.000 metros cuadrados en el centro de Langreo, ciudad de 45.000 habitantes. La existencia de usos industriales obsoletos e infravivienda impedía la correcta articulación urbana entre dos de los núcleos principales que componen la ciudad.

La actuación consistió en la demolición de las estructuras antiguas, traslado de residentes, reurbanización del ámbito, dotación de nuevos servicios de infraestructuras, y la introducción ordenada de usos residenciales y de equipamientos públicos y privados que la ciudad demandaba.





Oñón, Mieres



Ámbito de 23.300 metros cuadrados que conforma una “isla” carente de orden urbanístico en mitad de la ciudad consolidada. Sogepsa realiza el diseño de la urbanización de los terrenos y ejecuta la demolición de las edificaciones preexistentes, puesto que su mayor parte presenta un estado de ruina. El resultado perseguido es la transformación total de un área degradada en una zona acorde con su entorno.



El diseño de la operación prevé 5.200 metros cuadrados incorporados al patrimonio público: zonas verdes, viales y equipamientos para usos sociales, y la generación de suelo para 215 viviendas. La inversión directa prevista por Sogepsa es de 6,6 millones US\$, y la inducida asciende a casi 20 millones US\$.



Retumés, Avilés



Sogepsa dirige la reforma de un área de medio millón de metros cuadrados en el que conviven dispersos grupos de población, entre ellos diversos focos de chabolismo con problemas de integración social. El reto consiste en convertir el ámbito en un parque empresarial y tecnológico.

Pumarabule, Siero

Demoliciones y realojos de familias motivados por la amenaza repentina de ruina por el agrietamiento de varios bloques de edificios de un poblado minero del municipio de Siero. Se optó por el derribo de edificios afectados y la recolocación de los vecinos en otras zonas residenciales.



La transformación de El Llano *De la marginalidad a la integración*

1990-2015



Sogepsa



EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN ANTES (FOTO INFERIOR) Y DESPUÉS (FOTO SUPERIOR) DE LA TRANSFORMACIÓN.



Una de las zonas más degradadas y sin urbanizar del Plan Especial de Reforma Interior.

La transformación de un barrio deprimido junto al centro de Gijón

En noviembre de 2015 cumplieron 25 años de la mayor actuación de regeneración urbana acometida en la ciudad de Gijón y en Asturias, planificada y gestionada por Sogepsa y que supuso un éxito por la consecución de todos los objetivos con los que se planteó: la regeneración de un tejido urbano degradado, la dignificación de las condiciones de vida de la población afectada y la dinamización económica impulsando el desarrollo del sector servicios de la ciudad.

La situación del barrio era peculiar: mientras que el resto de la ciudad evolucionaba urbanísticamente con el paso de los años, esta bolsa de 65.000 metros cuadrados colindante

con el centro de la ciudad se había quedado al margen de un desarrollo inclusivo. El Plan General de Ordenación Urbana de 1947 preveía la ordenación de este suelo, pero la complejidad de la operación en su conjunto provocó que se fuera posponiendo su desarrollo. A la espera de que éste llegara, el área fue degradándose, quedando aislada y ofreciendo un estado y una imagen de auténtico subdesarrollo.

Dependiendo de las zonas, convivían viejos edificios de viviendas con auténtica infravivienda, construcciones semiderruidas, viejos talleres y solares abandonados convertidos en focos de marginalidad e incluso delincuencia. En definitiva, un arrabal junto al centro



EDIFICACIONES EN RUINAS E INFRAVIVIENDA SE DISTRIBUÍAN POR TODO EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.

de Gijón, una ciudad de 260.000 habitantes a finales de los años ochenta del pasado siglo. Es entonces cuando el ayuntamiento decide afrontar, por fin, el problema, consciente de que aquella realidad urbana era insostenible en una ciudad moderna a punto de iniciar el siglo XXI.

Los problemas a los que se enfrentaba el Ayuntamiento de Gijón eran múltiples y complejos: de carácter técnico, de gestión de la propiedad, de reubicación de inquilinos y de varios negocios existentes... y, sobre todo, financieros. El ayuntamiento, de acuerdo con el Gobierno del Principado de Asturias, se fijó en Sogepsa, una sociedad de capital mixto público-privado, cuyo modelo permitía implicar a las empresas promotoras y constructoras de la ciudad y de la región en el desarrollo material de la operación.

En 1988 se encomendó a Sogepsa el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior número 8, conocido popularmente como "PERI de El Llano". Tras complejos trabajos y

negociaciones, en 1990 comenzaban los derribos de las viejas edificaciones y dieron paso a la urbanización del área, terminada en 1992, año en el que paralelamente ya se erigían las primeras viviendas y era inaugurado el centro comercial.

El problema que Gijón arrastraba desde mediados del siglo XX quedaba resuelto en me-

Esta actuación se resolvió con éxito en cinco años, tiempo en el que el barrio pasó de la marginalidad a la integración plena en la ciudad moderna

nos de cinco años. Esta operación ha sido un referente de actuaciones de regeneración urbana por su complejidad y éxito en la resolución del problema que planteaba, con Sogepsa como instrumento urbanístico eficaz al servicio de las Administraciones.

Los desafíos del Plan de Reforma de El Llano

- **Regeneración de un tejido urbano degradado:** bolsa de suelo de 6,5 hectáreas sin desarrollo urbanístico desde la posguerra. Buena parte del ámbito del Plan Especial carecía de unos servicios mínimos.
- **Compleja estructura de la propiedad:** en las 220 parcelas afectadas por el PERI, se levantaban 241 viviendas, 62 locales (chabolas, tendejones, etc.) y 57 solares con actividad empresarial (comercial o industrial).
- **Financiación de la operación:** el desarrollo integral de la actuación exigía una estructura de financiación compleja, motivo por el que se fue posponiendo durante décadas una intervención y una solución integrales para rescatar de la marginalidad al barrio.
- **Dinamización:** crear un nuevo barrio partiendo de cero con el suficiente atractivo para ser repoblado en poco tiempo.
- **Unión público-privada:** las complejidades técnicas y financieras obligaban a la suma de esfuerzos del sector público y la iniciativa privada, con multitud e agentes implicados, modelo del que apenas existían precedentes en la ciudad de Gijón y en el conjunto de la región.



SITUACIÓN INICIAL DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL VISTA DESDE OTRA PERSPECTIVA.

Estudio sociológico previo en el ámbito

POBLACIÓN



55%
mayor
de 50 años

22%
reside en la zona
por alquileres bajos

25%
desempleados
(21% en España)

34%
pensionistas

VIVIENDAS



68%
en mal estado de
conservación

27%
desocupadas

PREFERENCIAS EN COMPENSACIONES

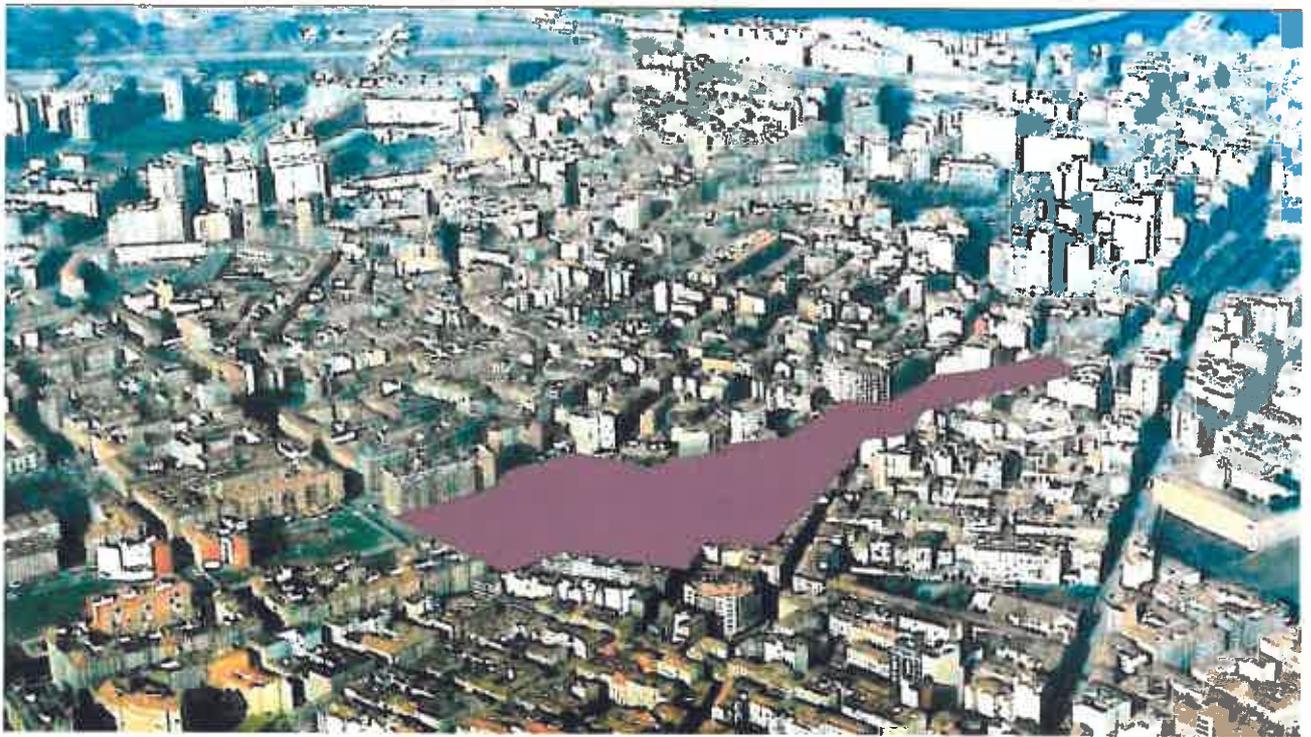
PREFERENCIA	INQUILINOS	PROPIETARIOS RESIDENTES EN EL ÁMBITO	PROPIETARIOS RESIDENTES FUERA DEL ÁMBITO
UNA VIVIENDA	76%	48%	2%
INDEMNIZACIÓN ECONÓMICA	6%	35%	76%
NO SABE	18%	17%	22%



Acuerdo amistoso con el 99% de los afectados

La gestión de la propiedad y otros derechos fue un caso de éxito más en el PERI de El Llano. A pesar de la gran cantidad de bienes y derechos afectados y de titulares de los mismos, tras un arduo trabajo del equipo técnico de Sogepsa y con una gestión individualizada, se alcanzó un acuerdo amistoso con todos los titulares, a excepción de un solo propietario de bienes afectados por esta actuación.





“CIRUGÍA URBANA”

Arriba, el ámbito de actuación. A la izquierda, vista parcial del ámbito. Las fotos inferiores y de la página siguiente ilustran los derribos de las viejas edificaciones y de diferentes momentos de la ejecución de la obra de urbanización.



Obra de urbanización: intervención radical

Tras el inicio de los derribos de las edificaciones, Sogepsa inició la obra de urbanización, que entrañó una complejidad adicional: la habilitación de un gran parking y zona comercial subterráneos vinculados a un gran centro comercial.

Las demoliciones se llevaron a cabo progresivamente, según se iban adquiriendo las diferentes construcciones de las correspondientes manzanas y calles. El diseño de la operación permitió la ejecución simultánea del proyecto de urbanización y de la construcción tanto del

centro comercial como de los primeros edificios de viviendas.

La urbanización del PERI de El Llano se ejecutó entre 1991 y 1992, y en me-

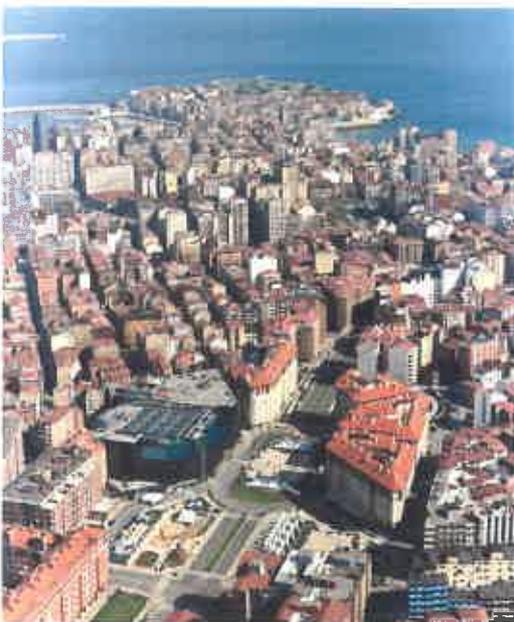
nos de 3 años desde el inicio de los primeros derribos ya estaba construida buena parte de las viviendas y el centro comercial ya había abierto sus puertas al público.

Un hito jurídico: subsuelo de propiedad privada bajo suelo de dominio público

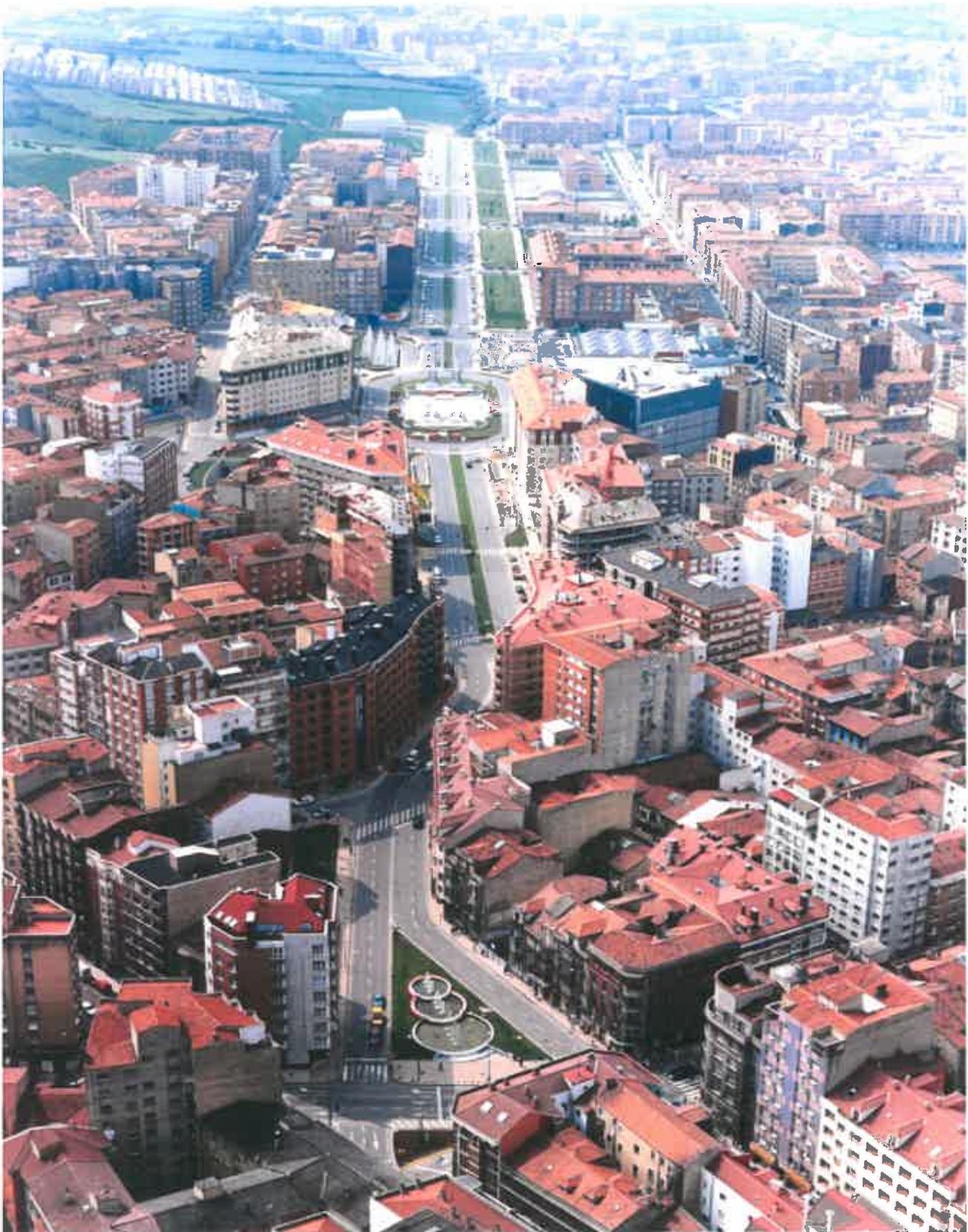
El equipo de Sogepsa protagonizó un hito jurídico al resolver cómo hacer compatible con el ordenamiento jurídico vigente la existencia de subsuelo de propiedad privada bajo un suelo de dominio público. La fórmula jurídica del derecho real de subedificación aportada por Sogepsa se refería a la habilitación, por primera vez en España, de una superficie comercial y un parking asociado a ella bajo la plaza y avenida de El Llano.



De infraurbanismo a barrio



moderno y eje comercial



Aportación de Sogepsa y resultados

- **REGENERACIÓN URBANA.** Se ha conseguido la **regeneración total de un ámbito urbano muy degradado**, convirtiéndolo en una zona de la ciudad moderna y plenamente integrada con el resto del entorno urbano. El conjunto desordenado de infraviviendas y chabolas da paso a un nuevo barrio.
- **INTEGRACIÓN SOCIAL.** Se propicia una **dignificación de las condiciones de vida** de una población que residía en un ámbito de marginalidad.
- **MOTOR DE DESARROLLO.** Con la transformación urbana y la generación de un nuevo eje comercial la **zona pasa a ser dinamizadora de la economía local.**
- **CONJUNCIÓN DE LO PÚBLICO Y LO PRIVADO.** El **desarrollo conjunto de la actuación urbanística**, consistente en el impulso de la operación por las Administraciones regional y local; la planificación, gestión y urbanización del suelo por Sogepsa (sociedad de capital público-privado), y el desarrollo de 800 viviendas por los promotores y constructores locales. Entre la inversión directa de Sogepsa (29,4 millones de euros) y la inversión inducida suman 80 millones de euros.
- **URBANISMO EFICAZ.** Movilizando recursos propios de la región –y a través de Sogepsa como instrumento–, se ha **generado riqueza y mejorado la calidad de vida de la ciudad**, desarrollando una actuación compleja en **tiempo récord (5 años)**.





Más de 30 años liderando proyectos como promotora y consultora

En Sogepsa llevamos más de 30 años desarrollando proyectos como el PERI de El Llano, tanto como promotores directos de las actuaciones como prestando servicios urbanísticos a terceros (administraciones, entidades y empresas públicas). Como promotores, hemos realizado **26 actuaciones residenciales para 22.000 viviendas**, el 70% de protección, y desarrollado **22 áreas industriales y logísticas** proporcionando suelo para más de medio millar de empresas.

En nuestra trayectoria como consultora especializada en urbanismo, hemos realizado más de 200 proyectos para administraciones y empresas, colaborando con ellas a la hora de **planificar el crecimiento de las ciudades**, recuperar barrios y distritos degradados, proporcionar vivienda a la población menos favorecida, dotar de infraestructuras y servicios básicos a los espacios urbanos y desarrollar suelo industrial y logístico para un tejido empresarial competitivo. Como asesores hemos **liderado grandes proyectos**, con el valor añadido de nuestra experiencia en la promoción directa de suelo.

Área Residencial Nuevo Roces
El crecimiento urbano ordenado



Sogepsa

2008-2013, cinco años del final de la urbanización de Nuevo Rocés

Coincidiendo con la entrada del nuevo siglo, la ciudad de Gijón tuvo que afrontar un doble reto: el agotamiento de suelo para desarrollos residenciales y el encarecimiento del precio de la vivienda. La falta de espacio tenía su origen en las normas urbanísticas de la ciudad, que limitaban el crecimiento del casco urbano –y, por tanto, la posibilidad de construir– en la autovía de circunvalación. La conveniencia o no de sobrepasar ese límite centró un amplio y largo debate. Mientras, el precio de la vivienda seguía creciendo, al igual que el número de personas incapaces de adquirir un hogar.

Este problema se agravó por un incremento exponencial del precio de la vivienda, fenómeno que se produjo por entonces en toda España y que acabó por dificultar e, incluso, impedir el acceso a una casa a muchas familias.

Ante esa situación, las autoridades regionales y locales (Gobierno del Principado de Asturias y Ayuntamiento de Gijón) decidieron impulsar una

operación de crecimiento urbano ordenado y, al mismo tiempo, generadora de un alto número de viviendas a precios asequibles para favorecer el acceso de miles de personas –mayoritariamente jóvenes– a una casa.

¿Cómo afrontar una actuación tan compleja tanto desde el punto de vista técnico como financiero? ¿Quién podía asumir el reto garantizando el mayor número posible de vivienda de precio limitado? La iniciativa privada local y regional no tenían la suficiente capacidad para realizar un desarrollo urbanístico de tanta envergadura.

En 2004 Sogepsa da un paso al frente y asume el reto de desarrollar Nuevo Rocés. Planificó el diseño y la ordenación de un área residencial capaz de albergar 3.700 viviendas (casi 3.100 de ellas de precio limitado). También introdujo en el plan criterios de sostenibilidad, dotando al área de una gran superficie de zonas verdes, espacios públicos y multitud de parcelas para equipamientos al servicio de la comunidad.



ÁREA RESIDENCIAL DE ROCES. EN LA PARTE SUPERIOR, LA RONDA DE CIRCUNVALACIÓN DE GIJÓN.

Los retos asumidos con Nuevo Roces han sido alcanzados en un tiempo muy reducido. La ciudad de Gijón tiene una pieza de crecimiento ordenado, plenamente urbana pero de suave transición al medio rural. Hoy, cinco años después de la finalización por Sogepsa de las obras de urbanización, dos tercios de las viviendas están construidas y, muchas de ellas, ocupadas. Se calcula que ya viven en Nuevo Roces más de 4.000 personas

Han llegado al área las líneas de transporte urbano, ha entrado en servicio una gran superficie comercial, que dinamiza toda la zona, así como el primer centro educativo de los previstos, y un complejo deportivo con varios campos de fútbol donde acuden a jugar centenares de niños y jóvenes. Las calles ya tienen bares, cafeterías y restaurantes, así como oficinas bancarias, quioscos de prensa y los primeros pequeños comercios.

En tiempo récord, el desafío ha sido superado: la mayor operación de vivienda de precio limitado de la ciudad de Gijón ha sido un éxito.

Participación de todas las Administraciones públicas

En el desarrollo de Nuevo Roces confluyeron las tres Administraciones: la regional y local impulsando la actuación por tener las competencias urbanísticas, y la nacional aportando subvenciones para posibilitar la construcción y adquisición de viviendas de precios medios y bajos. Y es que en Roces conviven diferentes tipos de precios de viviendas que dependen de la tipología de protección oficial. En cualquier caso, la oferta de Nuevo Roces conjuga la vivienda de precio de mercado libre, la de precio limitado por subvención oficial y la vivienda social.

Los retos de la actuación de Sogepsa



DELIMITACIÓN Y UBICACIÓN DE NUEVO ROCES.

- Generar un **alto número de viviendas de precio asequible**, por debajo del precio de mercado.
- Propiciar un **crecimiento ordenado de la ciudad** en una zona donde confluyen espacios urbanos y rurales.
- Dotar de **infraestructuras y servicios** a un ámbito carente de ellos: agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, gas, alumbrado y accesos viarios adecuados.
- Enfrentarse a una **obra de urbanización compleja** desde el punto de vista técnico y que obliga a una alta calidad de acabado.
- Adquirir los terrenos en un ámbito con una **estructura de la propiedad del suelo muy dispersa**, con casi 200 fincas de origen diferentes pertenecientes a otros tantos propietarios.



Nuevo Roces en cifras

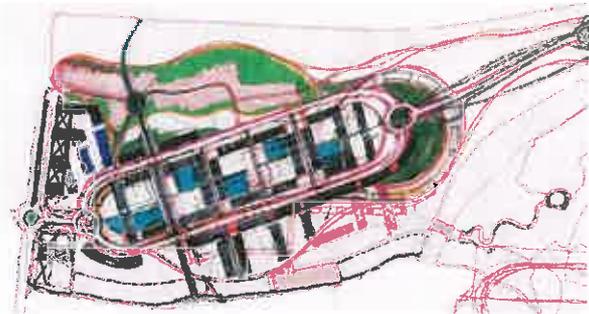
- **1.000.000 m²** de superficie del área.
- **600.000 m²** de superficie desarrollada directamente por Sogepsa.
- **215.000 m²** de zonas verdes y espacios libres.
- **150.000 m²** para equipamientos públicos.
- **3.700 viviendas:** 3.100 de precio limitado (de diferentes tipos) y 600 de precio libre.
- **66 parcelas** residenciales.
- **55 empresas** promotoras adquirieron parcelas para construir.
- **2.200 viviendas** construidas a día de hoy (a los 5 años de ser urbanizada el área).
- **844.880 m³** de tierra movida.
- **8,9 km** de calles y viales.
- **60 m** de diámetro exterior en las principales glorietas y rotondas.
- **25,8 km** mide toda la red de abastecimiento de agua.
- **13,5 km** de colectores de saneamiento.
- **15 km** mide la red de suministro de energía eléctrica.
- **708 farolas** y puntos de luz.
- **6.000 árboles** plantados en zonas verdes y espacios públicos.
- **82.500.000 €** de inversión directa de Sogepsa (111.500.000 US\$).
- **247.500.000 €** de inversión inducida total estimada originada por Nuevo Roces (334.800.000 US\$).

Diseñar Nuevo Roces, una oportunidad

El modelo urbanístico adoptado en el Plan Especial de Roces participó de un proceso evolutivo surgido de la necesidad de convivir, por un lado, con las diversas preexistencias que ya habían colonizado la periferia de la ciudad, con mezcla de algunos usos desordenados unidos a ciertos déficits de infraestructuras viarias de conexión con el centro, etc. Y por otro, la adecuación a unos parámetros urbanísticos ya contenidos en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y propios de la media densidad que dieron como resultado un modelo de zonificación compacto en el concepto edificatorio, distribuido formalmente en manzanas de edificación abierta con grandes espacios de equipamiento y zonas verdes, estratégicamente situadas entre los edificios y en aquellos lugares en los que las aficciones de las grandes vías de comunicación, que ya rodeaban el ámbito, o la existencia de espacios singulares, como una cantera abandonada así lo permitieron.

Desde los primeros bocetos efectuados en el PGOU de Gijón de 1983, cuando aún se desconocía el lugar exacto por el que discurriría la ronda de circunvalación, hasta la decisión definitiva de actuar en el espacio concreto del área de Roces y su ejecución real transcurrieron casi 20 años, lo cual nos indica que, en ningún caso, se trató de una decisión de crecimiento urbanístico espontánea o poco meditada, sino que, muy al contrario, ha sido una pieza determinante por su rápida capacidad de absorción de las tensiones urbanísticas e inmobiliarias en un momento concreto de la historia de la ciudad, como una de sus operaciones de vivienda más importantes, definiendo, al mismo tiempo, las bases ordenadas de su expansión futura.

El planteamiento finalmente adoptado supuso la creación de una pieza de importantes dimensiones —100Ha./3.700 viviendas— y con cierta autonomía, desde el punto de vista funcional, que si bien, aún hoy, aparece como un nuevo espacio urbano en la periferia actual de la



BOCETOS PREVIOS DE NUEVO ROCES.

ciudad, en el futuro deberá ser capaz de vertebrarse con otros sectores del crecimiento articulado de la primera órbita urbana, fuera ya de la ronda externa de circunvalación, definiendo los criterios para llegar a re-cualificar los bordes de transición hacia el complejo espacio periurbano de la ciudad de Gijón.

Andrés López y López
Director Técnico de Sogepsa y arquitecto coautor del Plan Especial de Roces



VISTA EN PLANTA DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE ROCES.



LAS ETAPAS DE LA TRANSFORMACIÓN DEL SUELO:

- 1) Delimitación del ámbito del Plan Especial de Roces.
- 2) Un aspecto del desarrollo de las obras de urbanización.
- 3) Urbanización concluida y lista para el inicio de la construcción de viviendas.



Compleja obra de urbanización ejecutada en 21 meses

Las obras para transformar los terrenos de Nuevo Rocés incluyeron operaciones de gran complejidad técnica, propias de la urbanización de un área periférica carente de infraestructuras, para dotar al área de grandes redes de abastecimiento, saneamiento de agua, eléctrica, de gas y de telecomunicaciones. Las obras ejecutadas según la planificación de Sogepsa también incluyeron la creación y mejora de infraestructuras viarias y conexiones con la ciudad consolidada y el conjunto de autovías que circunvalan todo el ámbito.



La urbanización conllevó el soterramiento de las líneas eléctricas del alta tensión, soportadas hasta entonces por varias torres de grandes dimensiones. Por sus características, fue el soterramiento de mayor longitud acometido hasta el momento en Asturias: pasaron de discurrir por el aire a ser canalizadas bajo tierra dos líneas de 132 kilovoltios con una longitud de 1,7 kilómetros.

Por toda la urbanización fue habilitado un carril-bici que atraviesa el área residencial de Norte a Sur, con más de 1 kilómetro de longitud y que incorpora a Nuevo Rocés a las zonas diseñadas con criterios de movilidad de la ciudad de Gijón.



OBRAS DE URBANIZACIÓN.



PRIMERAS PRUEBAS DEL ALUMBRADO DE LA NUEVA ÁREA RESIDENCIAL.

Tratamiento especial para las zonas verdes y espacios libres

Desde el principio, Sogepsa quiso que el Plan de Rocés tuviera un marcado carácter medioambiental, tanto por tratarse de una constante en sus promociones residenciales como porque el ámbito es zona de transición entre las zonas urbana y rural de Gijón. La primera idea con la que trabajó Sogepsa fue la de distribuir por el área tantos árboles como viviendas se preveían construir. *Una vivienda, un árbol* fue el lema inicial del proyecto. Pero la importancia del desarrollo urbanístico obligaba a ser aún más ambiciosos y se pensó en realizar un proyecto diferenciado del de urbanización general y contar un diseño específico para los más de 200.000 metros cuadrados de zonas verdes de Rocés.

Así, Sogepsa convocó un concurso para arquitectos y paisajistas con el fin de dotar a los espacios libres de Nuevo Rocés de un tratamiento especial. Hoy, los primeros vecinos de Rocés disfrutan de un jardín japonés en la zona más urbana del área, de múltiples zonas de juegos infantiles, carril-bici, aparatos de gimnasia gerontológica, zonas de estanques, etc.

En Rocés han sido plantados más de 6.000 árboles, en su mayor parte de especies autóctonas. La actuación más singular desde el punto de vista medioambiental fue la regeneración y conversión



EL PARQUE DE 50.000 M² CON EL LAGO.

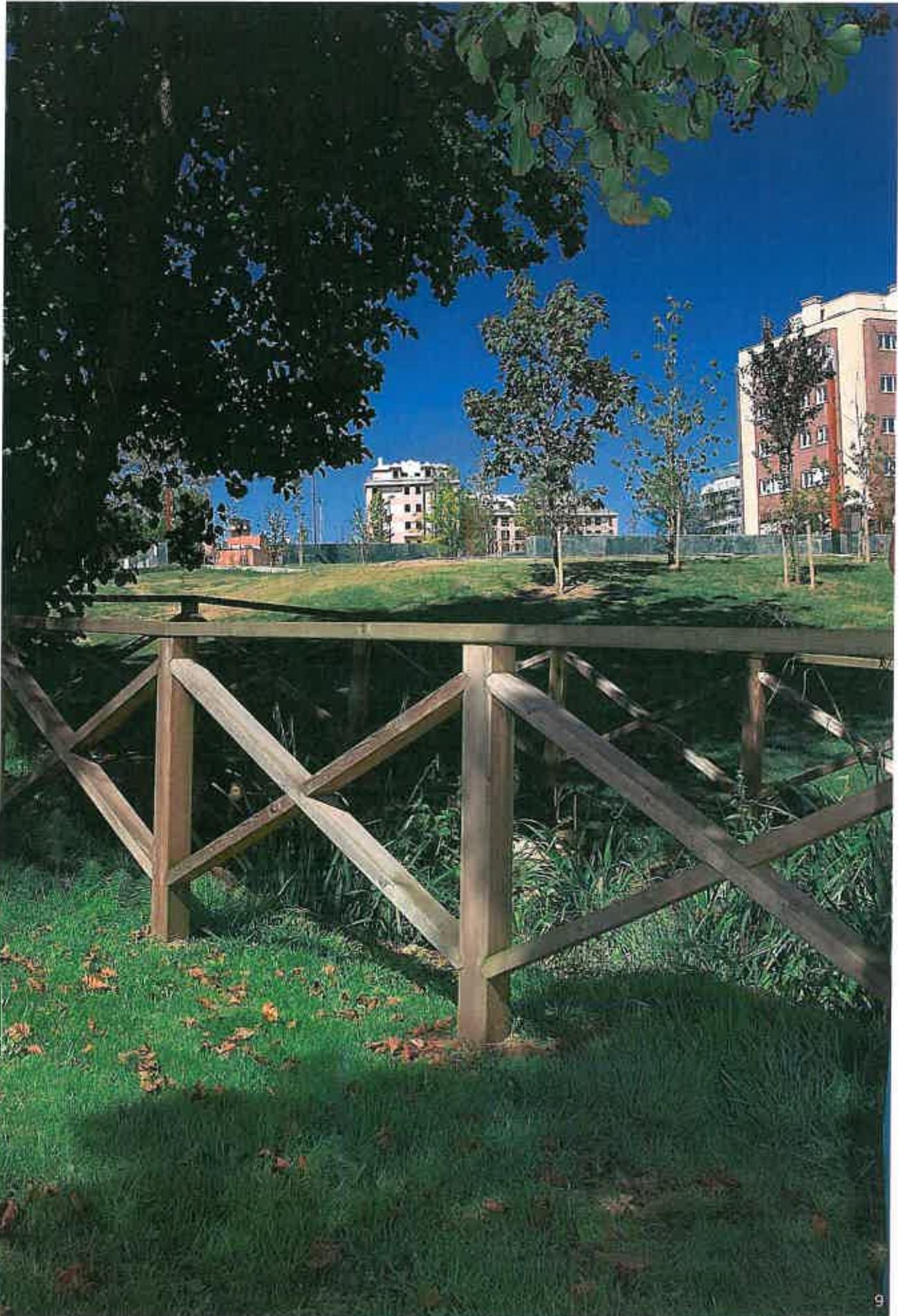


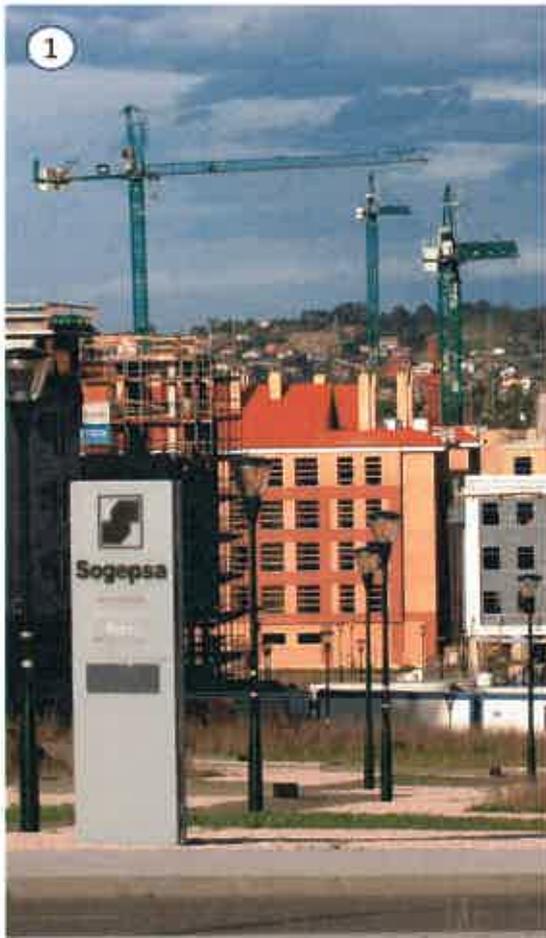
PARQUE ACOTADO PARA PERROS.

de una cantera y vertedero –en un estado muy degradado– en un gran parque de 50.000 metros cuadrados. En este espacio destaca un lago de grandes dimensiones y una zona acotada especial para perros.



ZONAS AJARDINADAS PARA LOS ESPACIOS LIBRES SITUADOS ENTRE LAS VIVIENDAS.





1) Construcción de las viviendas. 2) Una de las calles del barrio ya habitadas. 3) Escuela infantil. 4) Edificio de viviendas de precio limitado con fachada de diseño. 5) Aspecto de una de las vías principales. 6) y 7) Un gran equipamiento comercial y una imagen de su inauguración con las autoridades locales. 8) Campos de fútbol. 9) Un bloque de viviendas con sus zonas ajardinadas. 10) Piscina en la cubierta de viviendas de precio limitado. 11) Fue noticia en la prensa local la llegada de los primeros habitantes al nuevo barrio. 12) Torres proyectadas por el arquitecto Iñaki Ábalos en una de las entradas al área.





6



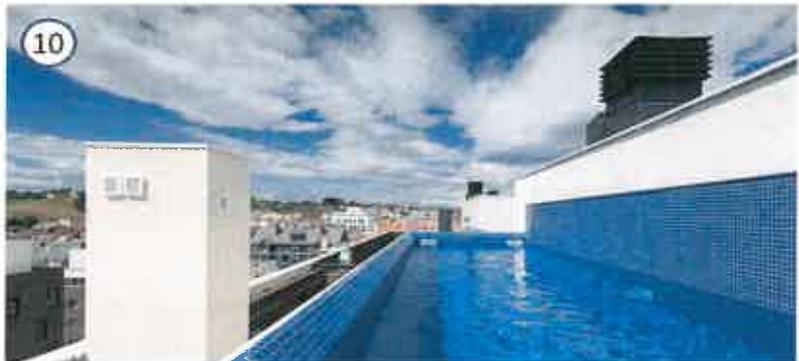
7



8



9



10



11



12

Aitor Carlos Piquel y Malena Alonso, con su hijo, Yago, en el salón del piso que estrenaron ayer, en la nueva zona residencial de Rocas.

En casa con los primeros del barrio

Un matrimonio gijonés y su hijo, que vivieron durante los últimos ocho años en Pamplona, estrenan la nueva zona residencial tras ocupar su vivienda en la segunda planta del edificio «Aura»

El día 10 de mayo, los vecinos del segundo piso del edificio «Aura» dan el primer paso de la nueva zona residencial de Rocas. Hoy, una familia gijonés se acomoda en su nueva vivienda.

En el momento de la inauguración, el grupo de vecinos que se ha formado en Rocas, se reunió en el edificio de Rocas, en el barrio de Rocas, en el momento de la inauguración.

En el momento de la inauguración, el grupo de vecinos que se ha formado en Rocas, se reunió en el edificio de Rocas, en el barrio de Rocas, en el momento de la inauguración.

En el momento de la inauguración, el grupo de vecinos que se ha formado en Rocas, se reunió en el edificio de Rocas, en el barrio de Rocas, en el momento de la inauguración.

En el momento de la inauguración, el grupo de vecinos que se ha formado en Rocas, se reunió en el edificio de Rocas, en el barrio de Rocas, en el momento de la inauguración.



Aportación de Sogepsa y resultados

- Desarrollo y promoción de suelo urbanizado que permite la **construcción de más de 3.000 viviendas de precio limitado**, favoreciendo el acceso a una casa a un segmento de la población cuya renta no le permite adquirir una vivienda de precio del mercado.
- **Desarrollo conjunto público-privado de la actuación** urbanística, consistente en la planificación y urbanización del suelo por Sogepsa (sociedad de capital público-privado) y la construcción de las viviendas por parte de los promotores-construtores (más de 50 empresas privadas).
- El precio acotado del suelo también permite que la **construcción de las viviendas sea rentable para los promotores privados**.
- Los gobiernos regional y local desarrollan sus **políticas de vivienda y urbanística** a través de la actuación de Sogepsa.
- Desarrollo de una actuación compleja en **tiempo récord**.
- **Creación de un barrio moderno y dinámico**, cuya población está formada en su mayoría por jóvenes.



30 años liderando proyectos como promotora y consultora

En Sogepsa llevamos casi 30 años desarrollando proyectos como Nuevo Roces, tanto como promotores directos de las actuaciones como prestando servicios urbanísticos a terceros (administraciones, entidades y empresas públicas). Como promotores, hemos realizado **26 actuaciones residenciales para 22.000 viviendas**, el 70% de protección, y desarrollado **22 áreas industriales y logísticas** proporcionando suelo para más de medio millar de empresas.

En nuestra trayectoria como consultora en urbanismo, hemos realizado más de 200 proyectos para administraciones y entidades públicas, colaborando con ellas a la hora de **planificar el crecimiento de las ciudades**, recuperar barrios y distritos degradados, proporcionar vivienda a la población menos favorecida, dotar de infraestructuras y servicios básicos a los espacios urbanos y **desarrollar suelo industrial y logístico** para un tejido empresarial competitivo. Como asesores hemos **liderado grandes proyectos**, con el valor añadido de nuestra experiencia en la promoción directa de suelo.



Sogepsa

Fruela, 5
33007 OVIEDO
Asturias – Spain

+34 985 208 208
info@sogepsa.com
www.sogepsa.com