



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA  
Y EL RETO DEMOGRÁFICO



## ANEXO V Descripción del proyecto

**Convocatoria de subvenciones dirigidas a la realización de infraestructuras ambientales, sociales y digitales en municipios de zonas afectas por la transición energética en el marco del plan de recuperación, transformación y resiliencia**

# Rehabilitación de edificio para futuro albergue público en Villamayor

## Contenido

<b>0</b>	<b>Datos de identificación del solicitante</b> .....	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Descripción del proyecto y cuantificación de las inversiones a realizar</b> .....	<b>6</b>
	Naturaleza de la infraestructura o bien objeto del proyecto:.....	6
1.1	Ubicación de la infraestructura .....	7
	1.1.1 Evolución de la población del municipio de Piloña .....	10
1.2	Superficie en metros cuadrados o metros de intervención .....	13
1.3	Uso actual .....	13
1.4	Estado actual .....	18
1.5	Inversiones realizadas .....	28
1.6	Financiación de las inversiones realizadas .....	28
1.7	Proyecto técnico, mediciones y presupuesto de ejecución .....	29
	1.7.1 Actuación propuesta .....	29
	1.7.2 Presupuesto del proyecto .....	35
	1.7.3 Principal normativa de aplicación .....	37
<b>2</b>	<b>Innovación y beneficios económicos y sociales del proyecto</b> .....	<b>40</b>
2.1	Necesidad que se pretende satisfacer .....	40
	2.1.1 Usos previstos .....	40
	2.1.2 Oportunidad del proyecto y vinculación de la actuación con planes de desarrollo locales .....	40
	2.1.3 Evolución socioeconómica reciente de Villamayor .....	47
	2.1.4 Dinamización de la actividad económica en la zona como resultado del proyecto .....	48
2.2	Grado de innovación del proyecto .....	50
2.3	Ausencia o escasez de infraestructuras similares en la zona .....	51
2.4	Análisis de la demanda. Previsión de uso de la infraestructura .....	54
2.5	Ingresos para el Ayuntamiento .....	56
2.6	Otros beneficios económicos previstos .....	57
<b>3</b>	<b>Madurez del proyecto</b> .....	<b>59</b>
3.1	Necesidades de modificación del planeamiento urbano .....	59
3.2	Planificación de la ejecución del proyecto .....	59
3.3	Trabajos preparatorios .....	62
3.4	Posibles riesgos o barreras que puedan darse en la ejecución del proyecto .....	63
3.5	Costes de explotación y mantenimiento .....	65
3.6	Presentación del proyecto a procesos participativos de los convenios de transición justa .....	67
3.7	Otras cuestiones del proyecto .....	68
<b>4</b>	<b>Contribución a los objetivos medioambientales</b> .....	<b>69</b>
4.1	Medidas adicionales a las obligaciones establecidas para el cumplimiento del principio DNSH .....	69
<b>5</b>	<b>Contribución a los objetivos digitales</b> .....	<b>72</b>
5.1	Contribución a la transformación digital de la economía del municipio o la zona .....	72
5.2	Contribución a la transformación digital de la sociedad del municipio o la zona .....	72
5.3	Descripción de las principales novedades digitales y tecnológicas que incorpore el proyecto .....	73
	<b>Firmas</b> .....	<b>74</b>
	<b>Anexo 1. Proyecto técnico, mediciones y presupuesto de ejecución</b> .....	<b>75</b>
	<b>Otros anexos</b> .....	<b>76</b>



## Índice de figuras

Figura 1. Ubicación del municipio de Piloña, Asturias.....	7
Figura 2. Consulta descriptiva y gráfica del dato catastral de la ubicación de la infraestructura donde se llevará a cabo el proyecto. ....	7
Figura 3. Localización de Villamayor en el municipio de Piloña .....	8
Figura 4. Ubicación del edificio (vista general). ....	8
Figura 5. Vista cercana de la ubicación del edificio .....	9
Figura 6. Ubicación. Vista desde la calle (caras Norte (entrada principal) y Este del edificio) .....	9
Figura 7. Ubicación. Vista desde la calle (caras Sur y Oeste del edificio) .....	9
Figura 8. Evolución de la población del municipio desde 1981 hasta 2021. ....	10
Figura 9. Evolución de población 2011-2021. Piloña.....	10
Figura 10. Pirámide de población de Piloña en 2011. ....	11
Figura 11. Pirámide de población de Piloña en 2021. ....	11
Figura 12. Entrada al edificio y su aparcamiento .....	14
Figura 13. Plano de localización .....	15
Figura 14. Plano de DISTRIBUCIÓN ACTUAL del edificio .....	16
Figura 15. Plano de DISTRIBUCIÓN ACTUAL del edificio con tamaño de cada espacio .....	17
Figura 16. Detalles de la cubierta y del desgaste de las tejas.....	19
Figura 17. Gotera en alerón.....	20
Figura 18. Gotera en la cubierta vista desde el interior del bajocubierta .....	20
Figura 19. Detalle de cara oeste del edificio y parte de la sur.....	21
Figura 20. Detalle de ventanas en la fachada sur .....	21
Figura 21. Entrada a la primera planta del edificio.....	22
Figura 22. Escalera de acceso a la primera planta.....	22
Figura 23. Pasillo central de la primera planta .....	23
Figura 24. Pasillo central del bajocubierta .....	23
Figura 25. Habitación en bajocubierta. Se observa, debajo, el espacio preparado para colocar los radiadores. ....	23
Figura 26. Detalle de habitación en primera planta .....	24
Figura 27. Detalle de otra habitación en primera planta.....	24
Figura 28. Escalera interior de acceso al bajocubierta .....	25
Figura 29. Detalle de tragaluz en bajocubierta. Se observa detalle del aislamiento del tejado y llave de calefacción .....	25
Figura 30. Detalle de pared. El edificio cuenta con canalizaciones y caja para electricidad, pero no con cableado .....	26
Figura 31. Espacio habilitado para sanitarios .....	26
Figura 32. Sala de calderas .....	27
Figura 33. Espacio para baños en el bajocubierta .....	27
Figura 34. Detalle de habitación en bajocubierta. Se observan los tubos para cableado eléctrico, aunque sin éste incluido ...	28
Figura 35. Distribución del edificio tras la intervención propuesta.....	31
Figura 36. Alzados tras la reforma (abajo se ve el ascensor exterior que se incluye en el proyecto) .....	32
Figura 37. Distribución del edificio tras la intervención propuesta. Medidas de cada espacio .....	33
Figura 38. Medidas de alzados tras la reforma .....	34
Figura 39. Presupuesto de Ejecución Material (PEM) .....	36



Figura 40. Área recreativa El Chorrón, en Villamayor .....	41
Figura 41. Camino de Santiago a su paso por Asturias, en sus diferentes rutas .....	43
Figura 42. Principales construcciones vinculadas al Camino Real del Oriente .....	43
Figura 43. Interior del ábside de Villamayor .....	44
Figura 44. Vista exterior del ábside .....	44
Figura 45. Santuario de la Virgen de la Cueva, en Piloña .....	44
Figura 46. Camín de los Santuarios (en amarillo) a su paso por Villamayor y ubicación del albergue (en el círculo azul) .....	45
Figura 47. Albergue de Pintueles, Piloña .....	51
Figura 48. Albergue juvenil Casa Covián, en Infiesto.....	52
Figura 49. Albergue San Juan de Parres .....	52
Figura 50. Albergue en el pueblo de Romillo .....	53
Figura 51. Núcleo turístico con el albergue a la izquierda.....	53
Figura 52. Albergue de La Riera .....	54
Figura 53. Albergue de peregrinos de Pola de Siero .....	54
Figura 54. Cronograma de proyecto .....	59
Figura 55. Ejemplo de caja nido para aves de pequeño tamaño.....	69
Figura 56. Hotel de insectos colocado en 2018 en el parque de Infiesto .....	70
Figura 57. Senda de la Peridiella y varias figuras existentes en su trayecto.....	73

## Índice de tablas

Tabla 1. Pérdida de población de los municipios del Convenio de la cuenca del Nalón. ....	10
Tabla 2. Estructura de la población del municipio de Piloña en 2011 y 2021. ....	11
Tabla 3. Densidad de población y tasas de natalidad y mortalidad en el municipio. ....	12
Tabla 4. Presupuesto global de la actuación presentada a la convocatoria de ayudas del ITJ.....	35
Tabla 5. Coste anual de explotación y mantenimiento actual y previsto tras ejecución. ....	65
Tabla 6. Flujo de caja para los próximos años .....	66
Tabla 7. Flujo de caja para los próximos años SIN préstamo bancario. Costes del proyecto + explotación y mantenimiento... ..	67
Tabla 8. Desglose temporal de flujo de gastos .....	67
Tabla 9. Flujo de caja ejecución del proyecto.....	67



## 0 Datos de identificación del solicitante.

### Solicitud Individual:

Nombre o razón social de la entidad: **Ayuntamiento de Piloña**

NIF: **P3304900H**

Localización: **Calle Covadonga 9, CP: 33530. Infiesto, Piloña (Asturias)**

Importe del último presupuesto aprobado por el pleno municipal a la fecha de publicación de la convocatoria (en letra y número):

**6.322.458,81 €** (Seis millones trescientos veintidós mil cuatrocientos cincuenta y ocho con ochenta y un euros)

### Solicitud conjunta (Cumplimentar los datos de todas las entidades participantes):

Nombre o razón social	NIF	Localización	Importe del último presupuesto aprobado por el pleno municipal a la fecha de publicación de la convocatoria (en letra y número)



## 1 Descripción del proyecto y cuantificación de las inversiones a realizar

### Naturaleza de la infraestructura o bien objeto del proyecto:

A continuación, señalar con una X la naturaleza de la infraestructura objeto de la actuación:

#### Rústica:

- Espacio natural (bosque, monte, dehesa, monte vecinal).
- Espacio o área protegida.
- Camino/sendero.
- Paseo fluvial.
- Vía.
- Otra (indicar cual).

#### Urbana:

- Vía pública.
- Parque (100 m<sup>2</sup>).
- Plaza.
- Otra (indicar cual). EDIFICIO

En relación a la **tipología de proyecto**, de acuerdo al artículo 32 de la Convocatoria, en tanto que gran parte del edificio se destinará al apoyo al **desarrollo económico** de la zona, se encuadra en la siguiente categoría:

**b) Rehabilitación de edificios y espacios para su uso en la innovación digital, promoción del emprendimiento y desarrollo económico en los que se potencie la disminución de la brecha digital y se posibiliten el acceso y conocimiento a las mujeres a las nuevas tecnologías, incentivando su permanencia en territorios afectados**

En lo que se refiere al **rango de presupuesto**, de acuerdo con el artículo 34 de la Convocatoria, el proyecto se encuadra en la siguiente categoría:

**B: Proyectos con presupuesto estimado de entre 100.001 y 500.000 euros**





**Villamayor** es un núcleo urbano ubicado en el centro del municipio de Piloña, a 5 kms de Infiesto, capital del municipio. En la Figura 3 se marca con el punto naranja su ubicación en el municipio piloñés. Este núcleo urbano (ver Figura 4) se ubica en la margen derecha del río Piloña, en el amplio valle que forma este río, siendo atravesado por la carretera nacional N-634 y por el ferrocarril de vía estrecha (antiguo FEVE, actual RENFE) que une Galicia con País Vasco.



*Figura 3. Localización de Villamayor en el municipio de Piloña*

La Figura 4 muestra la ubicación del edificio sobre el que se propone intervenir en una vista general de Villamayor, mientras que la Figura 5 muestra una vista aérea cercana del edificio. Por otra parte, la Figura 6 y la Figura 7 muestran respectivas imágenes de las fachadas del edificio.



*Figura 4. Ubicación del edificio (vista general).*



*Figura 5. Vista cercana de la ubicación del edificio*



*Figura 6. Ubicación. Vista desde la calle (caras Norte (entrada principal) y Este del edificio)*



*Figura 7. Ubicación. Vista desde la calle (caras Sur y Oeste del edificio)*



### 1.1.1 Evolución de la población del municipio de Piloña

Según datos del INE a 1 de enero de 2021 Piloña contaba con una población 6.921 habitantes.

Esta cifra es inferior en 994 personas respecto a hace 10 años, lo que supone una pérdida del 12,5% de población respecto a 2011, continuando así la línea descendente que el municipio viene sufriendo desde hace décadas, como muestra la Figura 8.

En la actualidad Piloña cuenta con una población envejecida, con una media de edad de 51,14 años y una densidad de población de 24,39 habitantes por km<sup>2</sup>.

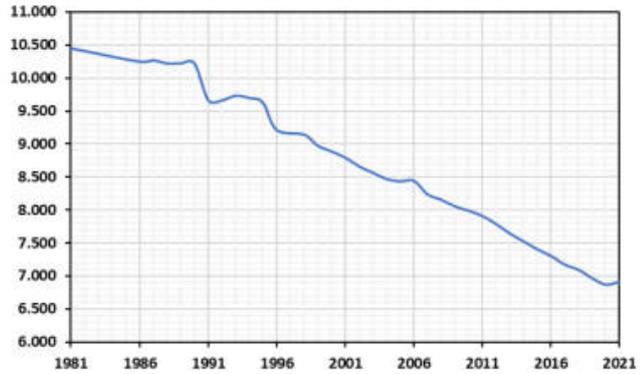


Figura 8. Evolución de la población del municipio desde 1981 hasta 2021.

En los últimos 10 años el municipio ha perdido el 12,56% de la población. Si se observa la evolución en los últimos 40 años, el municipio ha perdido casi el 34% de la población. En la Tabla 1 se observa la tendencia similar de los distintos municipios dentro del Convenio del Nalón.

Tabla 1. Pérdida de población de los municipios del Convenio de la cuenca del Nalón.

	Piloña	Bimenes	Caso	Langreo	Laviana	San Martín del Rey Aurelio	Sobrescobio
Desde 2011	12,56%	11,05%	21,64%	13,53%	9,45%	14,33%	7,37%
Desde 1981	33,80%	48,82%	42,82%	30,62%	16,11%	37,92%	6,33%

Cifras Oficiales de Población de los Municipios Españoles: Revisión del Padrón Municipal, Total, Piloña

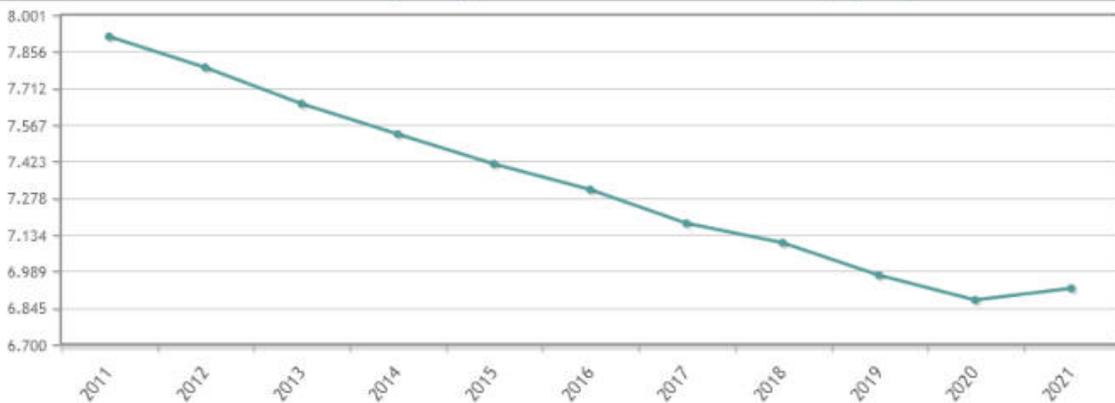


Figura 9. Evolución de población 2011-2021. Piloña<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Datos extraídos de <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=2886#l tabs-grafico>



**La pérdida de población que ha experimentado Piloña en estos últimos 10 años supone duplicar la que ha experimentado el conjunto de la Comunidad Autónoma de Asturias.**

En lo que se refiere a la estructura poblacional, tal como muestran respectivamente la Figura 10 y la Figura 11<sup>2</sup> forman pirámides fuertemente invertidas:

- En 2011 el 30,4% de la población tenía 65 años o más, por sólo el 16,4% que tenía 25 años o menos.
- En 2021 el porcentaje de población con 65 años o más se mantenía estable (30,3%), mientras que el de población que tenía que tenía 25 años o menos se redujo al 15,7%.

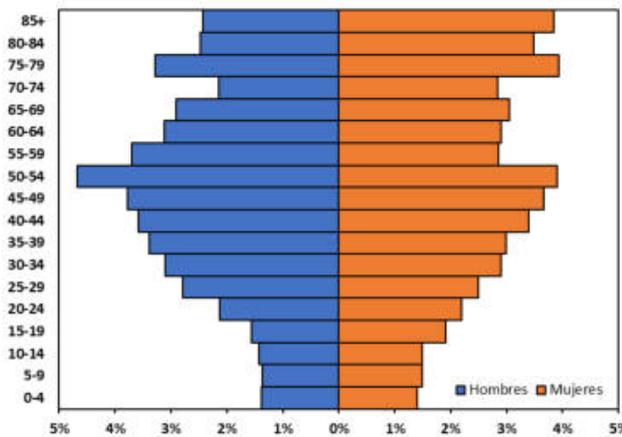


Figura 10. Pirámide de población de Piloña en 2011.

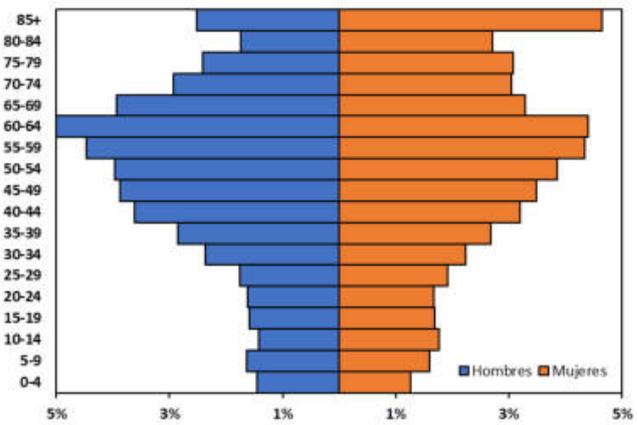


Figura 11. Pirámide de población de Piloña en 2021.

Un análisis más detallado de las características de la población confirma el envejecimiento de la población de Piloña, tal como recoge la Tabla 2.

Tabla 2. Estructura de la población del municipio de Piloña en 2011 y 2021.

	2011	2021
<b>Ratio de masculinidad</b> (nº hombres / nº mujeres)	97,09%	96,56%
<b>Índice de infancia</b> ( $\leq 14$ años / total población)	8,56%	9,12%
<b>Índice de juventud</b> (población entre 15-29 años, ambos incluidos / total población)	13,09%	10,26%
<b>Índice de vejez</b> ( $\geq 65$ años / total población)	30,39%	30,31%
<b>Índice de envejecimiento</b> ( $\geq 65$ años / $\leq 14$ años)	355,02%	332,49%
<b>Tasa de dependencia</b> ( $\geq 65$ años + $\leq 14$ años) / población entre 15-64 años, ambos incluidos)	63,81%	65,10%

<sup>2</sup> Las pirámides recogen el porcentaje de población que representa cada grupo de edad sobre el total de la población del municipio.



Tabla 3. Densidad de población y tasas de natalidad y mortalidad en el municipio.

Año	Densidad población (hab/km <sup>2</sup> )	Tasa bruta natalidad	Tasa bruta mortalidad	Tasa de saldo vegetativo
2001	30,99	5,46	15,74	-10,28
2002	30,53	5,83	17,71	-11,88
2003	30,20	5,02	19,54	-14,52
2004	29,85	4,48	17,35	-12,87
2005	29,73	4,62	17,42	-12,8
2006	29,76	4,08	18,05	-13,97
2007	29,04	5,16	16,98	-11,82
2008	28,74	5,09	16,3	-11,21
2009	28,39	4,47	16,75	-12,28
2010	28,16	5,63	15,7	-10,07
2011	27,88	5,87	14,91	-9,04
2012	27,45	5,45	17,00	-11,55
2013	26,95	5,56	17,91	-12,35
2014	26,52	5,71	17,53	-11,82
2015	26,11	4,72	18,62	-13,9
2016	25,75	4,31	19,56	-15,25
2017	25,28	5,02	18,81	-13,79
2018	25,01	5,63	17,6	-11,97
2019	24,56	5,59	19,29	-13,7
2020	24,23	4,15	19,64	-15,49

Tras el cierre en 2011 de la factoría de Chupa Chups (ubicada precisamente en Villamayor. Se explica con mayor detalle en el apartado 2.1.3), la única gran empresa que queda en Piloña es una fábrica de la multinacional Nestle, localizada en el núcleo de Sebares, a 5 kms de Villamayor, que genera unos 170 puestos de trabajo de forma directa.

El resto del tejido industrial son pequeños negocios ubicados principalmente en el Polígono Industrial de Lleu (9,5 hectáreas), tales como talleres de carpintería, fabricación de juguetes (transformación de plásticos), distribución o concesionarios.

Además de esta actividad industrial, existen explotaciones agrarias poco profesionalizadas, en gran medida de ámbito familiar. El sector turístico, sobre todo el turismo rural, tiene un gran peso en la economía de la zona, en muchos casos como complemento económico a otra actividad económica principal.

Por otra parte, cabe mencionar que gran parte de los piloñeses se tienen que desplazar a otros municipios con mayor actividad económica (bien en la zona central de Asturias, con actividad de servicios e industrial, o bien en el oriente, focalizados en la actividad turística).



## 1.2 Superficie en metros cuadrados o metros de intervención

El edificio es titularidad del Ayuntamiento de Piloña. Se ubica en una parcela de 313 m<sup>2</sup>. La superficie total construida del edificio cuenta con la siguiente distribución:

- Planta baja. 243 m<sup>2</sup>.
- **Primera planta: 243 m<sup>2</sup>.**
- **Bajocubierta: 243 m<sup>2</sup>.**

---

La intervención propuesta se realizará exclusivamente en la primera planta y en el bajocubierta<sup>3</sup>, esto es, implicará actuar sobre un total de 486 m<sup>2</sup>.

---

## 1.3 Uso actual

En la **planta baja** se ubica desde 2008 el consultorio público de salud, en base a un Acuerdo de cesión de esa planta baja a la Consejería de Salud del Principado de Asturias.

La planta primera y en el bajocubierta no tienen ningún uso en la actualidad.

El edificio fue antiguamente una casa cuartel de Guardia Civil, quedando posteriormente (aún en el siglo pasado) sin este uso.

A  **finales de la década de los 90**, con el edificio ya sin uso, el Ayuntamiento de Piloña realizó una rehabilitación del edificio a través de la Escuela-Taller de Oficios (albañilería), en tanto que en esa época ya se planteó su uso como albergue. La falta de financiación suficiente para completar el proyecto de albergue hizo que en aquel momento no se pudiera poner en marcha la iniciativa, quedando parada desde entonces y el edificio sin ningún uso.

La situación tras esa obra realizada en los años 90 fue que el edificio contó con las obras exteriores necesarias para garantizar su viabilidad estructural, así como la distribución interior (obra de albañilería) del mismo en habitáculos pensados para su uso como albergue, pero sin concluir (remates, alicatado, etc) la obra (ver imágenes en el siguiente apartado).

En 2008 el Ayuntamiento firmó un acuerdo con la Consejería de Salud del Principado de Asturias para la cesión de la planta baja de cara a la ubicación del Consultorio Periférico de Salud, haciéndose cargo la Consejería de la remodelación de esta planta baja. En la Figura 12 se observa la entrada independiente al consultorio de salud (a la derecha, enmarcada en pizarra gris), quedando la entrada al resto del edificio (planta primera y bajocubierta) en el centro del edificio (se observa una persona vestida de negro en esta entrada).

---

<sup>3</sup> la suma de los m<sup>2</sup> de los pisos no coincide con el recogido en la ficha catastral en cuanto éste está sin actualizar.



*Figura 12. Entrada al edificio y su aparcamiento*

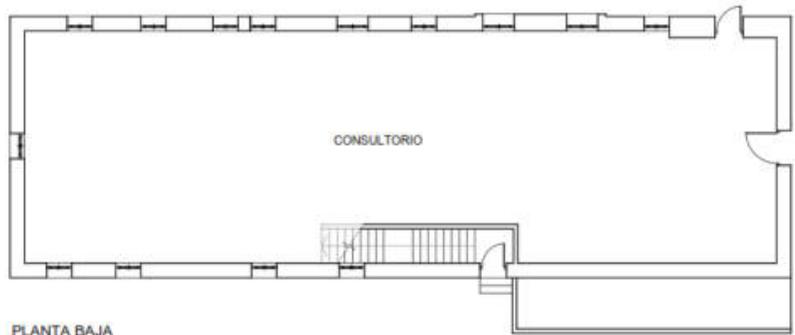
En resumen, en la actualidad la planta baja se utiliza en su totalidad como consultorio de salud, mientras que la primera planta y el bajocubierta siguen sin uso desde que se hizo la remodelación a finales de los años 90, siendo las que se proponen su uso como albergue municipal, teniendo presente que no existiría ninguna interferencia entre ambos usos, ya que la planta baja es completamente independiente del resto.

Como elemento dinamizador de la demanda del albergue, tal como se desarrolla en el apartado 2.1, además de su uso como albergue juvenil, se pretende aprovechar el impulso que supondrá la puesta en marcha en este verano de 2022 de la iniciativa **Camín de los Santuarios**, que unirá en una senda peatonal y cicloturista el santuario de Santo Toribio de Liébana (en Cantabria) con el de Covadonga y con la catedral de Oviedo, siendo precisamente Villamayor final e inicio de una de las etapas.

En las siguientes figuras se recogen varios planos:

- Localización del edificio en su entorno cercano.
- Distribución de los espacios interiores en su situación actual, tal cual quedó tras la rehabilitación parcial realizada en 1999, esto es, sin ningún uso.
- Medidas de cada uno de los espacios actuales del edificio.





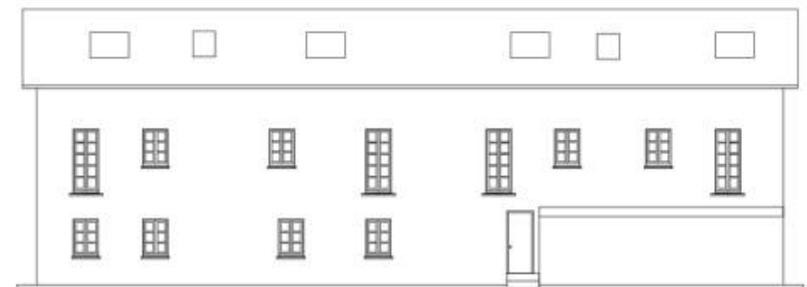
PLANTA BAJA  
ESCALA 1:100



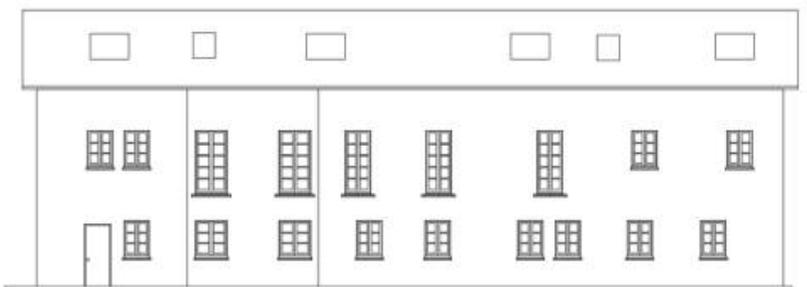
PLANTA PRIMERA  
ESCALA 1:100



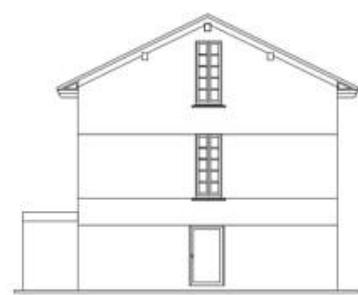
PLANTA BAJO CUBIERTA  
ESCALA 1:100



ALZADO FRONTAL  
ESCALA 1:100



ALZADO POSTERIOR  
ESCALA 1:100



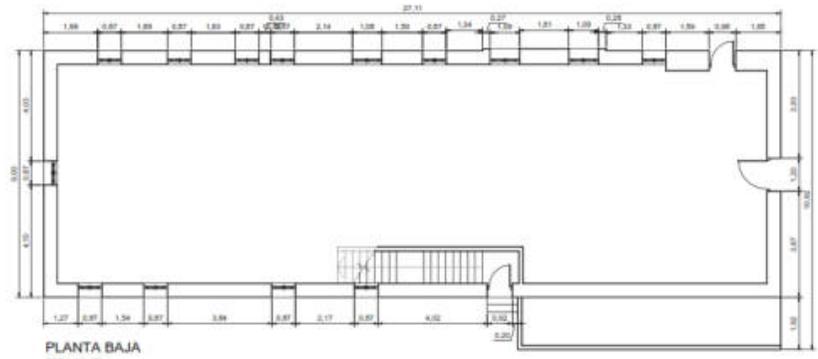
ALZADO LATERAL  
ESCALA 1:100

Figura 14. Plano de DISTRIBUCIÓN ACTUAL del edificio

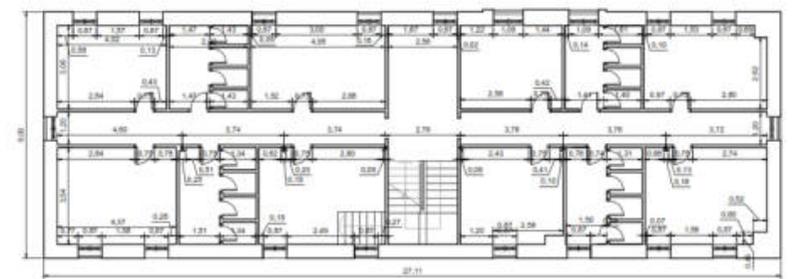


Ayuntamiento de  
Piloña

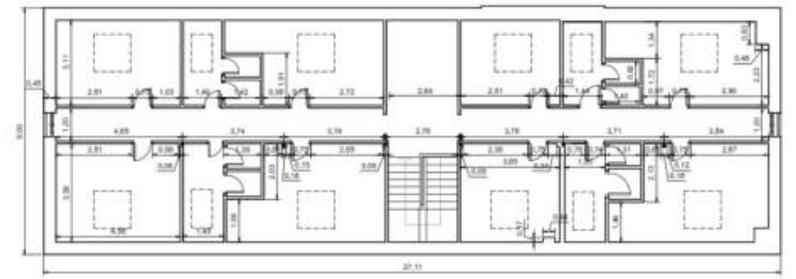
Rehabilitación de edificio para futuro albergue público en  
Villamayor



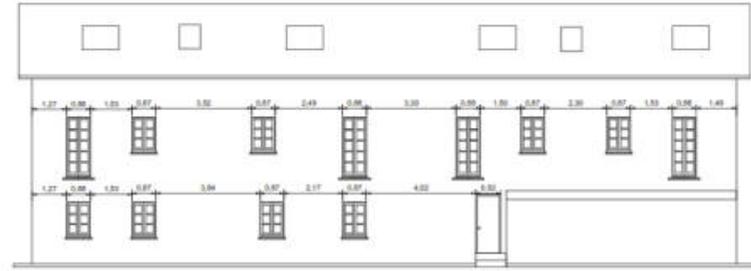
PLANTA BAJA  
ESCALA 1:150



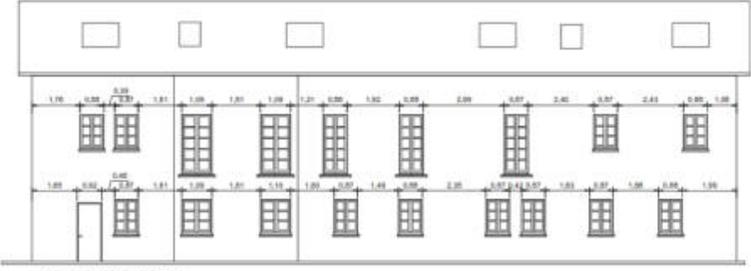
PLANTA PRIMERA  
ESCALA 1:150



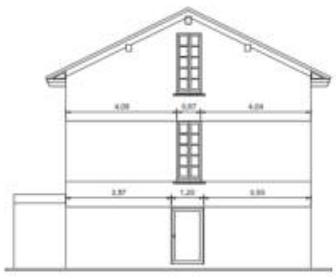
PLANTA BAJO CUBIERTA  
ESCALA 1:150



ALZADO FRONTAL  
ESCALA 1:150



ALZADO POSTERIOR  
ESCALA 1:150



ALZADO LATERAL  
ESCALA 1:150

Figura 15. Plano de DISTRIBUCIÓN ACTUAL del edificio con tamaño de cada espacio

## 1.4 Estado actual

Fecha de acondicionamiento o puesta en uso (en su caso).	<p>El edificio fue construido en 1947.</p> <p>En <b>1999</b> se hizo una rehabilitación del edificio que quedó sin finalizar, y que en el caso de la primera planta y bajocubierta no se ha modificado desde entonces.</p>	
Estado de conservación.	<p><input type="checkbox"/> Bueno (infraestructuras/bienes que, a pesar de su antigüedad, no necesitan reparaciones/acondicionamientos importantes).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Regular (infraestructuras que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de uso y estabilidad).</p> <p><input type="checkbox"/> Deficiente (infraestructuras que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de uso y estabilidad).</p> <p><input type="checkbox"/> Ruinoso (infraestructuras manifiestamente inhabitables o intransitables).</p>	
Descripción aproximada del estado de los elementos más relevantes del bien objeto de intervención (sólo aquellos de los que disponga).	X Agua.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El edificio cuenta con entrada general de agua, y están hechas las canalizaciones interiores.</li> <li>• Faltan todos los aparatos sanitarios y grifería (nunca se llegaron a colocar).</li> </ul>
	X Instalación eléctrica.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El edificio cuenta con suministro eléctrico. Están hechas las canalizaciones para el cableado. Faltan mecanismos, cuadros e introducir el cableado. En el exterior cuenta con iluminación general de la calle.</li> </ul>
	X Cerramientos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La cubierta presenta teja muy desgastada que requiere sustitución completa, así como varias goteras, especialmente en los aleros, pero también en el centro del tejado.</li> <li>• Las fachadas presentan suciedad que requiere de saneamiento y limpieza.</li> <li>• Cuenta con ventanas de doble vidrio.</li> <li>• No tiene puertas en todo el interior.</li> <li>• Las paredes de las distribuciones interiores están únicamente con el ladrillo y capa de cemento, pero sin afinar ni pintar. Por otra parte, será necesario derribar alguna de ellas para dejar espacios (sala de descanso) que cumplan con la normativa de albergues.</li> <li>• Los aislamientos son de 4 cm. Se necesita reforzarlos.</li> <li>• Los baños no cuentan con alicatado.</li> </ul>
	<input type="checkbox"/> Señalizaciones.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No existe ninguna señalización de evacuación, etc.</li> </ul>
	<input type="checkbox"/> Soluciones y accesos para personas con	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No dispone de ascensor, rampa, ni ninguna otra solución para personas con movilidad reducida.</li> </ul>

	movilidad reducida.	
	<input type="checkbox"/> Conectividad.	<ul style="list-style-type: none"> <li>El edificio cuenta con conexión general (en la planta baja, para el Centro de Salud), pero el espacio que se destinará a albergue no dispone de distribución en los habitáculos de tomas de conexión ni cableado.</li> </ul>
	<input type="checkbox"/> Instalaciones de gestión, separación y reciclaje de residuos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>No dispone en el interior de estas instalaciones.</li> <li>En el exterior se ubican varios contenedores de separación selectiva (envases, vidrio y papel).</li> </ul>

Se recogen a continuación diferentes fotografías y descripción del estado actual del edificio.

**EXTERIOR**

El edificio presenta un estado de conservación exterior relativamente bueno, gracias a la obra realizada a finales de los años 90, si bien necesita, además de realizar el resto de trabajos pendientes, varias reparaciones, algunas de relevancia.

La cubierta cuenta con teja muy gastada (Figura 16). Además de esto, presenta goteras puntuales (principalmente en los alerones - Figura 17, aunque también en otros puntos localizados del tejado (Figura 18) que han llevado a la necesidad, en la cara norte del edificio de acordonar la acera ubicada en la vertical para evitar el tránsito (en la Figura 6 y en la Figura 12 se observa el espacio acordonado), debido al riesgo de caída de elementos del tejado.

Cabe mencionar que el tejado cuenta con tres paneles solares fotovoltaicos, que cubren sólo unos 5 m<sup>2</sup> del tejado, por lo que hay espacio para colocar paneles adicionales.



*Figura 16. Detalles de la cubierta y del desgaste de las tejas*



*Figura 17. Gotera en alerón*



*Figura 18. Gotera en la cubierta vista desde el interior del bajocubierta*



Los paramentos verticales, en general, muestran una situación estructural relativamente buena, si bien con suciedad causada principalmente por la humedad y goteras de los alerones, especialmente en las caras oeste y sur.



*Figura 19. Detalle de cara oeste del edificio y parte de la sur*



*Figura 20. Detalle de ventanas en la fachada sur*

## INTERIOR.

El acceso a la primera planta se realiza actualmente por una puerta (Figura 21), ubicada en la cara norte, en el lateral del acceso acondicionado en 2008 para el Centro de Salud, siendo independiente de éste. Esta puerta da acceso a una escalera (Figura 22) que sube a la primera planta.



*Figura 21. Entrada a la primera planta del edificio*



*Figura 22. Escalera de acceso a la primera planta*

Tanto la primera planta como el bajocubierta cuentan con distribución con tabiquería de ladrillo de los espacios realizada en 1999 bajo un enfoque de uso potencial como albergue. La escalera de entrada da acceso a la Estancia.

No obstante, su bien se han realizado las distribuciones y canalizaciones de agua, calefacción y luz<sup>4</sup>, está pendiente de realizar todas las obras para acondicionar los espacios, tal como muestran las siguientes figuras.

Cuenta con salida de evacuación de aguas residuales a red general de saneamiento.

No se ha acondicionado espacio para cocina.

---

<sup>4</sup> En la Figura 23 y Figura 24 se pueden observar las canalizaciones de agua y calefacción en el suelo de los pasillos centrales. Por otra parte, las canalizaciones para la luz no incluyen el cableado. Y tampoco dispone de radiadores.



Figura 23. Pasillo central de la primera planta



Figura 24. Pasillo central del bajocubierto



Figura 25. Habitación en bajocubierto. Se observa, debajo, el espacio preparado para colocar los radiadores<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> El interior del tejado requiere de cierres, al estar a la vista las vigas y paneles.



*Figura 26. Detalle de habitación en primera planta*



*Figura 27. Detalle de otra habitación en primera planta*



*Figura 28. Escalera interior de acceso al bajocubierta*



*Figura 29. Detalle de tragaluz en bajocubierta. Se observa detalle del aislamiento del tejado y llave de calefacción*



*Figura 30. Detalle de pared. El edificio cuenta con canalizaciones y caja para electricidad, pero no con cableado*



*Figura 31. Espacio habilitado para sanitarios*



*Figura 32. Sala de calderas*



*Figura 33. Espacio para baños en el bajocubierta*



Figura 34. Detalle de habitación en bajocubierta. Se observan los tubos para cableado eléctrico, aunque sin éste incluido

## 1.5 Inversiones realizadas

En los últimos cinco años no se ha realizado ninguna inversión en el edificio.

Tal como se explica en el apartado 0, el edificio fue objeto de rehabilitación en 1999 realizado por los alumnos de la Escuela Taller de Oficios del municipio, quedando realizada la distribución del edificio, pero pendiente de realizar las actuaciones que se solicitan en la presente convocatoria.

## 1.6 Financiación de las inversiones realizadas

Sí.

No.

Administración u órgano concedente	Importe de las ayudas

No se ha recibido ninguna subvención o ayuda pública para financiar inversiones en el edificio en los últimos cinco años.



## 1.7 Proyecto técnico, mediciones y presupuesto de ejecución

### 1.7.1 Actuación propuesta

Se recoge en el **Anexo 1** el Proyecto Técnico para la rehabilitación del edificio, que incluye el detalle de mediciones, presupuesto de ejecución y actuaciones propuestas.

---

**La actuación que se propone consiste en la rehabilitación de la primera planta y del bajocubierta del edificio planteado, de cara a su futuro uso como albergue municipal con capacidad para 40 plazas, incluyendo una habitación específica para personas con discapacidad o movilidad reducida.**

---

En la actualidad el edificio alberga en su planta baja el consultorio periférico de salud, en base a un acuerdo de cesión entre el Ayuntamiento de Piloña y la Consejería de Salud del Principado de Asturias. Sobre esta planta no está prevista ninguna intervención.

En el resto de los espacios (primera planta y bajocubierta) no hay ningún uso. A finales de los años 90 se hizo una rehabilitación parcial a través de la Escuela Taller de Oficios de Piloña, con el objeto de destinarlo a usos como albergue, pero esta actualización no se pudo concluir por problemas presupuestarios. Con el presente proyecto se pretende finalizar dicha actuación para el que edificio pueda entrar en uso y genere actividad económica en el pueblo de Villamayor.

**El albergue tendrá capacidad para 40 personas, incluyendo una habitación para personas con discapacidad o movilidad reducida.**

**Contará con salón de descanso y cocina, de acuerdo con los espacios que requiere la normativa vigente en materia de albergues (ver apartado 1.7.3).**

**Adicionalmente dispondrá de espacio para guardar bicicletas y mochilas, de modo que los ciclistas también serán un perfil objetivo de clientes.**

De forma resumida, las actuaciones propuestas consistirán en:

- Sustitución del tejado y colocación de paneles fotovoltaicos.
- Redistribución interior para adecuarse a la normativa actual de albergues, dejando un espacio para salón otro para cocina y, adicionalmente, un cuarto para almacén y guarda de bicicletas.
- Instalación de un ascensor en el exterior del edificio (pared norte).
- Introducción de todo el cableado y sistema de iluminación inteligente.
- Fontanería y sistema sanitario. Introducción de sistema completo: aseos, duchas, lavabos, grifería, etc, tanto en los baños como en la cocina.
- Colocación de falsos techos técnicos.
- Instalación de radiadores.
- Revestimientos y acabados de paredes.
- Instalación de puertas interiores y exterior.
- Sistema de protección contra incendios.



Ayuntamiento de  
Piloña

Rehabilitación de edificio para futuro albergue público en  
Villamayor

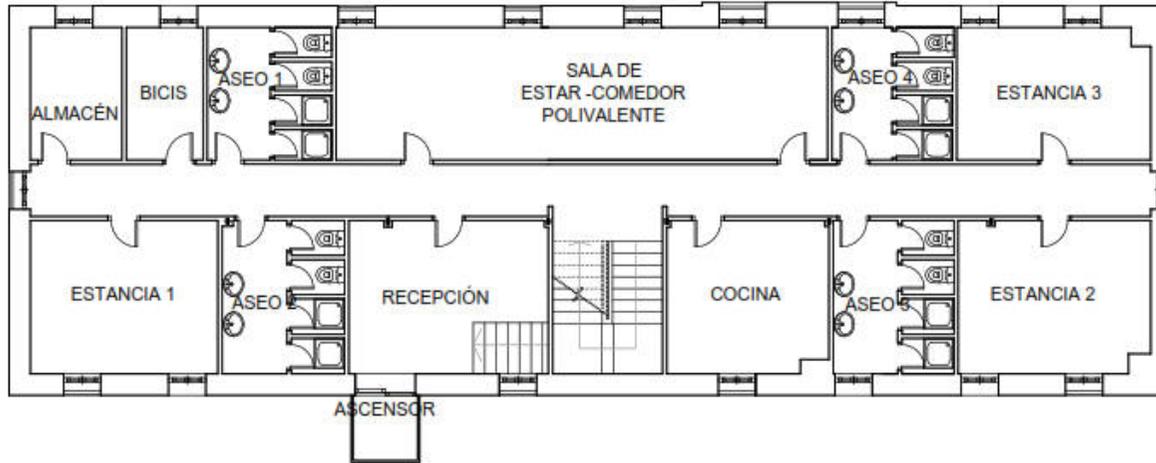


El albergue se diseña para lograr la catalogación de **categoria primera**, de acuerdo con la normativa de albergues que recientemente acaba de aprobar el Principado de Asturias<sup>6</sup>. En virtud de esta, el edificio podría tener capacidad para más de las 40 plazas previstas, pero se propone esa cifra para que los usuarios puedan ganar en comodidad.

Se recogen a continuación diversos planos de cómo quedará el edificio tras la rehabilitación.

---

<sup>6</sup>[https://sede.asturias.es/ast/bopa-disposiciones?p\\_p\\_id=pa\\_sede\\_bopa\\_web\\_portlet\\_SedeBopaDispositionWeb&p\\_p\\_lifecycle=0&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&pa\\_sede\\_bopa\\_web\\_portlet\\_SedeBopaDispositionWeb\\_mvcRenderCommandName=%2Fdispositio\\_n%2Fdetail&p\\_r\\_p\\_dispositionText=33%2F2022&p\\_r\\_p\\_dispositionReference=2022-04832&p\\_r\\_p\\_dispositionDate=24%2F06%2F2022&pa\\_sede\\_bopa\\_web\\_portlet\\_SedeBopaDispositionWeb\\_isTextDateSearch=false](https://sede.asturias.es/ast/bopa-disposiciones?p_p_id=pa_sede_bopa_web_portlet_SedeBopaDispositionWeb&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&pa_sede_bopa_web_portlet_SedeBopaDispositionWeb_mvcRenderCommandName=%2Fdispositio_n%2Fdetail&p_r_p_dispositionText=33%2F2022&p_r_p_dispositionReference=2022-04832&p_r_p_dispositionDate=24%2F06%2F2022&pa_sede_bopa_web_portlet_SedeBopaDispositionWeb_isTextDateSearch=false)



PLANTA PRIMERA. REFORMADA

ESCALA 1:100



PLANTA BAJO CUBIERTA. REFORMADA

ESCALA 1:100

Figura 35. Distribución del edificio tras la intervención propuesta



Ayuntamiento de  
Piloña

Rehabilitación de edificio para futuro albergue público en  
Villamayor

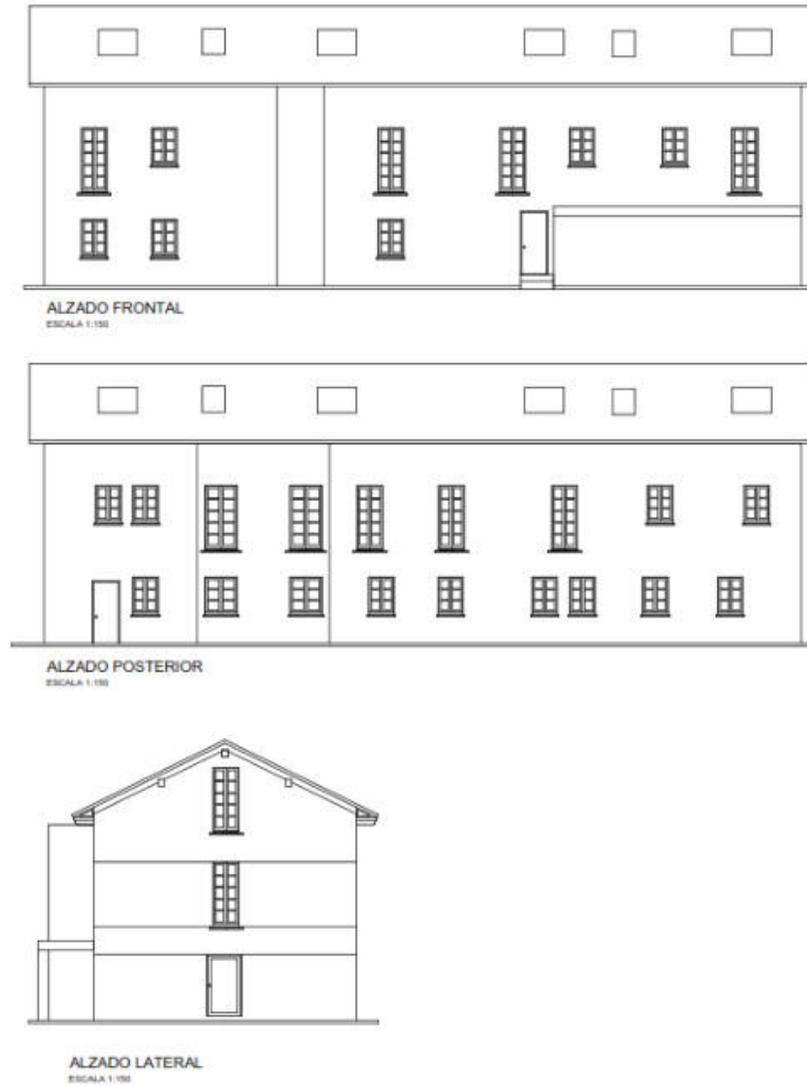
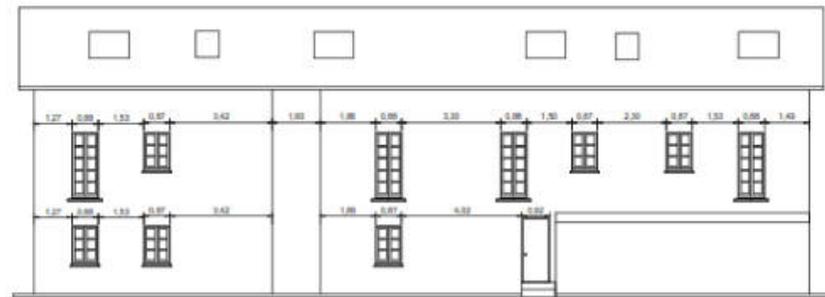


Figura 36. Alzados tras la reforma (abajo se ve el ascensor exterior que se incluye en el proyecto)

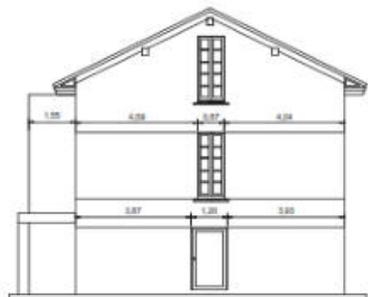




ALZADO FRONTAL  
ESCALA 1:100



ALZADO POSTERIOR  
ESCALA 1:100



ALZADO LATERAL  
ESCALA 1:100

Figura 38. Medidas de alzados tras la reforma

COPIA AUTÉNTICA. El documento electrónico ha sido aprobado. Este documento ha sido firmado por LUCIA SUSANA SALVADOR ANGUIANO a las 13:19 del día 01/08/2022 y por Alcalde - Presidente (IVAN ALLENDE TORANO) a las 08:25 del día 02/08/2022. Mediante el código de verificación 412V410C6Y4E3Z4W04FQ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://piloña.sede.e-ayuntamiento.es

	<b>Ayuntamiento de Piloña</b>	<b>Rehabilitación de edificio para futuro albergue público en Villamayor</b>	
--	-------------------------------	--	--

### 1.7.2 Presupuesto del proyecto

Se resume en la Tabla 4 el presupuesto global de la actuación que se solicita a la convocatoria de ayudas del Instituto de Transición Justa, incluyendo no sólo el presupuesto de ejecución propiamente dicho (el cual se incluye de forma detallada en el Anexo 1), sino también el resto de gastos que implicaría la ejecución del proyecto.

*Tabla 4. Presupuesto global de la actuación presentada a la convocatoria de ayudas del ITJ*

Nº	Concepto	Importe (euros)
1	Consultoría para solicitud de ayuda al ITJ	9.700,00
2	Proyectos básico y de ejecución. Estudio de seguridad y salud. Dirección de obra	39.434,65
3	Presupuesto de Contrata para obra civil	358.496,83
3.1	Presupuesto de Ejecución Material (PEM)	301.257,84
3.2	Gastos generales (13% del PEM)	39.163,52
3.2	Beneficio industrial (6% del PEM)	18.075,47
4	Consultoría para seguimiento y justificación de la ayuda	4.200,00
<b>Presupuesto neto</b>		<b>411.831,48</b>
5	IVA (21%)	86.484,61
<b>TOTAL PROYECTO FINANCIABLE</b>		<b>498.316,09</b>
<b>Otros Costes no financiables</b>		
6	Coordinación de Seguridad y Salud y Dirección de ejecución (INTERNO AYTO)	12.050,31
7	Adquisición de equipamiento (habitaciones, salón y cocina)	30.000,00
<b>TOTAL PROYECTO</b>		<b>540.366,41</b>

Este presupuesto supone la inversión total prevista.

Se considera que, a la vista de la convocatoria de la ayuda, todos los costes resultan elegibles y son subvencionables, con la excepción de la dirección de ejecución y coordinación de seguridad y salud, así como la adquisición de equipamiento, que se realizará con medios económicos propios del Ayuntamiento por lo que la ayuda solicitada es la que se recoge en la Tabla 4 como TOTAL PROYECTO FINANCIABLE

De forma resumida, las partidas que incluye el presupuesto son:

- **Consultoría para solicitud de ayuda al ITJ.** Se ha contado con el soporte de una empresa de consultoría especializada en la gestión de ayudas públicas para la redacción de la presente solicitud, así como de un arquitecto con amplia experiencia en el sector de edificación, para la redacción del presupuesto de ejecución que se adjuntan en el Anexo 1, ya que el Ayuntamiento no cuenta en este momento con los recursos técnicos necesarios para ello.
- **Proyectos básico y de ejecución. Estudio de seguridad y salud. Dirección de obra** Redacción de estos documentos a partir del que aquí se presenta, de cara a su posterior visado.

- **Presupuesto de Ejecución Material.** Se resume en la Figura 39 y se detalla recogido en el [Anexo 1](#) del presente documento. Este documento incluye las mediciones y presupuesto actualizado (mediciones, precios descompuestos, precios unitarios y resumen), habiendo sido éste elaborado a partir de las necesidades detectadas en el edificio.

### RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1	DEMOLICIONES .....	12.490,76	4,15
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS .....	88,92	0,03
3	CIMENTACIONES .....	6.636,36	2,20
4	ESTRUCTURA .....	7.632,25	2,53
5	ALBAÑILERIA .....	66.418,90	22,05
6	CUBIERTA .....	23.832,60	7,91
7	REVESTIMIENTOS Y ACABADOS .....	75.504,81	25,06
8	CARPINTERIA Y CERRAJERIA INTERIOR .....	19.589,01	6,50
9	CARPINTERIA Y CERRAJERIA EXTERIOR .....	20.619,01	6,84
10	FORTANERIA Y APARATOS SANITARIOS .....	27.358,60	9,08
11	ELECTRICIDAD .....	4.251,52	1,41
12	CALEFACCION .....	3.290,56	1,09
13	APARATOS DE ELEVACION .....	22.594,45	7,50
14	PROTECCION CONTRA INCENDIOS .....	1.388,15	0,46
15	GESTION DE RESIDUOS .....	2.782,70	0,92
16	CONTROL DE CALIDAD .....	2.661,86	0,88
17	SEGURIDAD Y SALUD .....	4.117,38	1,37
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>301.257,84</b>	<b>EUROS</b>

*Figura 39. Presupuesto de Ejecución Material (PEM)*

- **Gastos generales (13% del PEM) y Beneficio industrial (6% del PEM).** Calculados de acuerdo a los criterios habituales en el sector de la edificación.
- **Consultoría para seguimiento y justificación de la ayuda.** Está previsto que el Ayuntamiento cuente con el soporte de una empresa de consultoría especialista en la gestión de ayudas públicas (que no necesariamente tiene por qué coincidir con la que presta soporte en la solicitud) para la realización de las justificaciones parcial y final de la ayuda, garantizando así que se realiza correctamente.
- **IVA.** Aplicación del 21% a cada una de las partidas del proyecto.

Adicionalmente a estos gastos, cuando se ejecute la obra el Ayuntamiento tiene previsto realizar la **Dirección de Ejecución y la coordinación de Seguridad y Salud** de forma interna, esto es, **con sus recursos propios** (arquitecto técnico municipal), ya que se considera que de ese modo se realizará un seguimiento muy cercano y estricto de la evolución de la obra. Al no ser este un coste financiable por la convocatoria, se recoge de forma separada en el presupuesto, explicitando ese carácter de no financiable.

Igualmente no se incluyen en el presupuesto financiable la adquisición de equipamiento para el albergue (literas, colchones, mantas, cocina, menaje, mesas y sillas, sofás...) porque el Ayuntamiento dispone de parte de este equipamiento en un antiguo Instituto de Formación Profesional ahora en desuso<sup>7</sup>, por lo que podría reutilizarse gran parte de éste (mesas y sillas de la cafetería, electrodomésticos de la cocina...), siempre que, lógicamente, estén en buen uso. En tanto que a día de hoy no se sabe con exactitud qué se podría reutilizar, se prefiere considerar una partida estimativa de estos costes y no considerarla como elegible.

<sup>7</sup> Este antiguo instituto se presenta en otro proyecto a la presente convocatoria, si bien en otro tramo de presupuesto y con otros fines.



### 1.7.3 Principal normativa de aplicación

La ejecución del proyecto tendrá en consideración toda la normativa de aplicación. Se recoge a modo de resumen un listado no exhaustivo de la principal normativa que se deberá considerar.

En el Anexo 1 se enumera la normativa detallada que se tendrá en cuenta para el desarrollo del proyecto.

#### **Tramitación administrativa (contrataciones):**

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
- Ley 32/2006 de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción.
- Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006 de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, Ley de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local
- Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
- Real Decreto-Ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

#### **Edificación**

- Ley 31/1995, de 8 de noviembre de Prevención de Riesgos Laborales y sus modificaciones
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y sus sucesivas modificaciones.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus sucesivas modificaciones.
- Real Decreto 7/2015, texto refundido de la ley de Ley de suelo y la rehabilitación urbana
- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios y su corrección de errores.
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y sus sucesivas modificaciones.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto Reglamento electrotécnico para Baja tensión (REBT) y sus ITCs y sucesivas revisiones y actualizaciones.
- Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (BOE 12/06/17)
- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Reglamento (UE) 2020/852 (principio DNSH) del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y por el que se



modifica el Reglamento (UE) 2019/2088.

### **Accesibilidad**

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

### **Ambiental**

- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, del Ministerio de la Presidencia.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 3/2015, de 29 diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Decreto 27/2019, de 11 de abril, de Protección y Control Ambiental Industrial en el Principado de Asturias.
- Proyecto de Ley del Principado de Asturias de Calidad Ambiental.

### **Urbanismo**

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (BOE 31 de octubre de 2015).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, del Principado de Asturias por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- Decreto 11/1991, de 24 de enero, por el que se aprueban las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio en Asturias.
- Plan General de Ordenación del municipio de Piloña.

### **Sectorial (albergues)**



**Ayuntamiento de  
Piloña**

**Rehabilitación de edificio para futuro albergue público en  
Villamayor**



- Decreto 33/2022, de 3 de junio, del Principado de Asturias, de ordenación de Albergues turísticos.
- LEY del Principado de Asturias 10/2010, de 17 de diciembre, de tercera modificación de la Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de turismo.
- Anteproyecto de la Ley de
- Decreto 42/2022, de 24 de junio, del Principado de Asturias, por el que se regulan las instalaciones juveniles en el Principado de Asturias y su censo.
- Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo del Principado de Asturias.
- Anteproyecto de ley de turismo y sostenibilidad turística del Principado de Asturias.
- Decreto de Ordenación de Establecimientos Hoteleros del Principado de Asturias.



## 2 Innovación y beneficios económicos y sociales del proyecto

### 2.1 Necesidad que se pretende satisfacer

#### 2.1.1 Usos previstos

---

El edificio será utilizado como albergue turístico y de peregrinos, con capacidad para 40 personas, incluyendo plazas para personas con discapacidad

---

Los potenciales clientes serán cualquier grupo de gente o personas a título individual que busque alojamiento en la zona a precio competitivo, aprovechando los atractivos turísticos del entorno (rutas de montaña en el propio municipio, playa a pocos kms, turismo activo...). En el apartado 2.1.2 se amplía información del potencial turístico de la zona y las opciones que los turistas tienen en un radio cercano.

Se consideran de especial relevancia como potenciales clientes **los peregrinos que realicen la Camín de los Santuarios<sup>8</sup> entre Oviedo y Santo Toribio de Liébana** en cualquiera de los sentidos de la marcha. Esta ruta, que sólo en Asturias ya supone 200 kms de recorrido, ha sido diseñada conjuntamente por los Gobiernos del Principado de Asturias y Cantabria con la colaboración de los ayuntamientos<sup>9</sup> por los que discurre (sólo en Asturias, 11 municipios), y se ha presentado en público este verano de 2022, para así dar relevancia al hecho histórico que se cumple este año, con el **1.300 aniversario** de la batalla de Covadonga.

En especial se espera que la mayor afluencia de clientes en el albergue se dará entre peregrinos que van desde Oviedo **al Santuario de Covadonga** (tanto caminantes como cicloturistas), ya que la peregrinación a Covadonga desde diferentes puntos de Asturias es un recorrido con amplia tradición histórica especialmente en la región. Al contar con esta nueva Ruta de los Santuarios señalizada, y teniendo presente que circula en gran medida por senderos y núcleo rurales, evitando largos tramos de carretera que en la actualidad no se podían evitar, se espera que aumente notablemente el flujo de peregrinos. En todo caso, y tal como se explica en el apartado 2.1.2, el albergue estará igualmente dirigido a otros peregrinos que realicen otros senderos históricos de la región y que igualmente pasan por Villamayor.

La explotación económica del albergue ofrecerá, además de los servicios de hospedaje, la posibilidad de realizar actividades en **colaboración con las empresas de turismo activo de la zona**. En el municipio de Piloña existen tres empresas, y en los municipios limítrofes hay un importante número adicional de empresas de este tipo que ofertan todas ellas un amplio abanico de opciones (descensos del sella, rutas senderistas guiadas de media y alta montaña, rutas a caballo, espeleología, barranquismo, circuitos de tirolinas y puentes tibetanos, karts, buggies...).

#### 2.1.2 Oportunidad del proyecto y vinculación de la actuación con planes de desarrollo locales

Villamayor cuenta con una **ubicación geográfica estratégica** en la zona centro-oriental de Asturias para las personas que quieran conocer y disfrutar de la región en un amplio radio, al localizarse en la zona centro-oriental de Asturias, principal área turística de la Comunidad Autónoma, lo que hace que, además de los

---

<sup>8</sup> <https://www.europapress.es/asturias/noticia-camin-santuarios-inaugurara-julio-aspirando-convertirse-gran-recurso-turistico-orientado-20220526131345.html>

<sup>9</sup> El Ayuntamiento de Piloña participó en la definición del recorrido a su paso por el municipio, así como cofinanciando la señalización del mismo.



propios atractivos naturales que Piloña atesora, está ubicada a corta distancia tanto de una amplia variedad de **atractivos turísticos de diversa índole**:

- **Turismo de naturaleza:** además de los propios atractivos de Piloña<sup>10</sup>, tiene cercanía al Parque Nacional Picos de Europa y al Santuario de Covadonga (30 kms aprox a la entrada al Parque por Covadonga), los parques naturales de Ponga (25 kms) o Redes (35 kms), las playas (30-40 kms).

En el propio entorno de Villamayor hay atractivos naturales con amplio interés turístico, como es el área recreativa El Chorrón, a escasos 700 metros del futuro albergue. Es un área ubicada en una zona de bosque, a la vera de un río y, además de sus atractivos naturales, con elementos etnográficos tradicionales, como son las antiguas corras (ver imagen izquierda debajo) para recoger y guardar las castañas evitando que fuesen comidas por los animales. Esta área es utilizada por muchas personas tanto en verano como en primavera y otoño, siendo el principio de rutas de montañas que llevan, entre otros lugares de interés, a un pueblo abandonado (La Cueva) donde se puede observar los restos de las viviendas y de su modo de vida.



Figura 40. Área recreativa El Chorrón, en Villamayor

<sup>10</sup> <https://www.ayto-pilona.es/montana>



- **Turismo urbano.** Villamayor dista 55 kms a Oviedo y 65 kms a Gijón, la mayoría por autovía. Estas ciudades cuentan con un rico patrimonio (prerrománico asturiano, restos de ocupación romana...) que atrae miles de turistas cada año. Además de esto, también en un radio de menos de una hora de viaje hay numerosos núcleos urbanos de interés (Nava y Villaciosa, respectivamente consideradas villa de la sidra y de la manzana, Ribadesella, Lastres, Llanes o Tazonés, con sus puertos marineros, etc).
- **Turismo etnográfico, cultural e histórico.** Piloña cuenta con patrimonio etnográfico rico, que incluye, por ejemplo, casonas de indianos, además de pueblos con arquitectura tradicional (horreos, paneras...). En otros municipios de la zona se pueden observar otros ejemplos similares.
- **Turismo Industrial.** Villamayor dista unos 50 kms de los principales núcleos urbanos de las cuencas mineras asturianas, pudiendo visitarse atractivos tales como el Museo de la Minería o el de la Siderurgia, además del museo del ferrocarril en Gijón.
- **Turismo Gastronómico.** La oferta gastronómica de la zona es muy amplia y para todos los bolsillos, desde restaurantes rurales económicos, a alta gastronomía, con dos restaurantes con dos y una estrellas michelín respectivamente a escasos 15 kms de distancia.

Adicionalmente a este interés turístico global, focalizándose en el **turismo de peregrinos**, Villamayor se localiza en un emplazamiento estratégico, con importante potencial de aprovechamiento.

Así, de acuerdo con las etapas establecidas en el **Camín de los Santuarios** mencionado en el apartado anterior (ver documentación anexa) se ubica como **final/inicio de etapa**. Y más allá de esto, se debe tener presente que para aquellos peregrinos que viajen exclusivamente a Covadonga, la distancia a este destino supone que se puede realizar el trayecto hasta el Santuario en una última etapa.

El Camín de los Santuarios guarda una estrecha relación con el Camino de Santiago, si bien por ahora el Gobierno del Principado de Asturias no va a homologarlo como camino oficial jacobeo, **prefiriendo esperar que haya consolidado su atractivo turístico y entidad propia**. Se estima que en un horizonte de 4-6 años se podría tramitar su homologación.

En relación con esto, el Camín de los Santuarios coincide en su tramo cántabro con gran parte del Camino Lebaniego<sup>11</sup>. Además de tener su propio jubileo, Santo Toribio de Liébana ha sido históricamente un lugar de peregrinación, ya que entre otras reliquias, guarda el Lignum Crucis<sup>12</sup>, que se considera el mayor trozo que se conserva de la cruz de Cristo. En la parte asturiana la Ruta de los Santuarios entronca en Pola de Siero con el camino que une Villaviciosa y Oviedo<sup>13</sup>, enlazando el Camino de la Costa con el Camino Primitivo.

Por otra parte, existe amplia bibliografía<sup>14</sup> que recoge la existencia histórica de ruta de peregrinación jacobea por los municipios interiores del centro-oriente de Asturias (variante que algunos denominan el

<sup>11</sup> <https://www.caminolebaniego.com/caminos>

<sup>12</sup> <https://www.santotoribiodeliebana.es/lignumcrucis/>

<sup>13</sup> Oviedo es un punto clave de la peregrinación. De hecho, desde la Edad Media se consideraba una visita imprescindible del camino, tanto porque era el inicio de la primera ruta jacobea a Santiago, como por las riquezas que guardaba (y sigue teniendo) en su catedral de San Salvador. Es por ello habitual el dicho “*Quien va a Santiago sin pasar por El Salvador, visita al siervo y no al señor*”, que da cuenta de la relevancia de esta ciudad ovetense.

<sup>14</sup> <https://www.veredadeheterodoxos.net/2019/11/caminos-de-santiago-el-camino-de-los.html>

camino de los Francos o Camino Real del Oriente). En la Figura 41 se corresponde con el camino marcado en rojo. El Camín de los Santuarios coincide en gran parte de recorrido con esta senda histórica entre las localidades de Oviedo y Panes. Las motivaciones que llevaban a los peregrinos a usar esta vía venían dadas en gran medida por el hecho de visitar el Santuario de Covadonga.

En definitiva, el Camín de los Santuarios supone una iniciativa para **poner en valor** antiguas vías de peregrinación de alto valor cultural, patrimonial y etnográfico, donde los diversos elementos individuales quedan relacionados a través de un camino histórico con un importante potencial turístico.

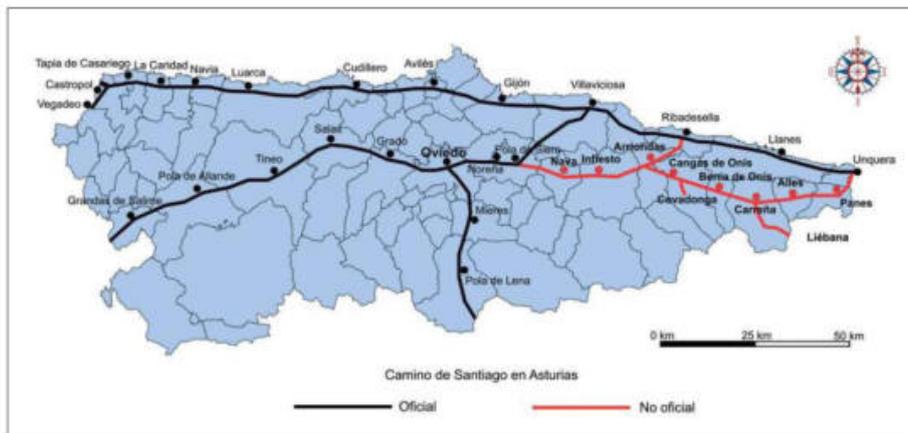


Figura 5. Mapa de Asturias con los trazados del Camino de Santiago (E. Carricera y L. Blanco).

Figura 41. Camino de Santiago a su paso por Asturias, en sus diferentes rutas

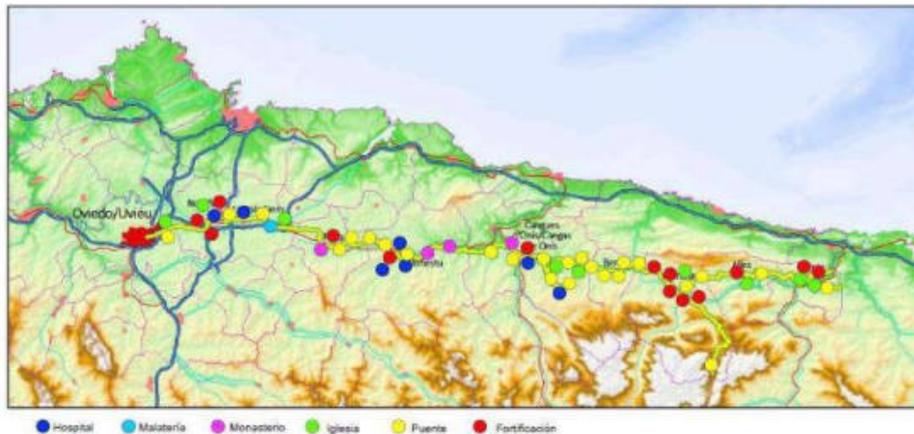


Figura 42. Principales construcciones vinculadas al Camino Real del Oriente

Focalizándose en Villamayor, y como muestra de la relevancia que tuvo esta ruta jacobea interior, la villa albergó en la Edad Media un **hospital de peregrinos** y un **monasterio** de monjas benedictinas fundado en el siglo XI (probablemente anterior, se habla incluso del año 1003 como fecha de fundación), del que únicamente se conserva el ábside<sup>15</sup>. Por otra parte, muy cerca de Villamayor se localiza el Santuario de la Virgen de la Cueva (Infiesto, capital de Piloña, a 5 kms), lugar por el que también pasa el Camín de los Santuarios y del que data al menos del siglo XVI.

<sup>15</sup> <https://www.ayto-pilona.es/abside-sta.-maria-de-villamayor>



La puesta en marcha del **Camín de los Santuarios** supondrá potenciar y poner en valor el pasado de peregrinación en todo el municipio de Piloña, y en particular en el núcleo de Villamayor.

Dada la relevancia que esta iniciativa tendrá para el albergue, se amplía información sobre esta iniciativa, el Camín de los Santuarios, en el anexo al presente documento.



*Figura 43. Interior del ábside de Villamayor*



*Figura 44. Vista exterior del ábside*



*Figura 45. Santuario de la Virgen de la Cueva, en Piloña*

En la Figura 46 se muestra el paso del Camín de los Santuarios por Villamayor (marcado en amarillo), así como la ubicación exacta del albergue propuesto.

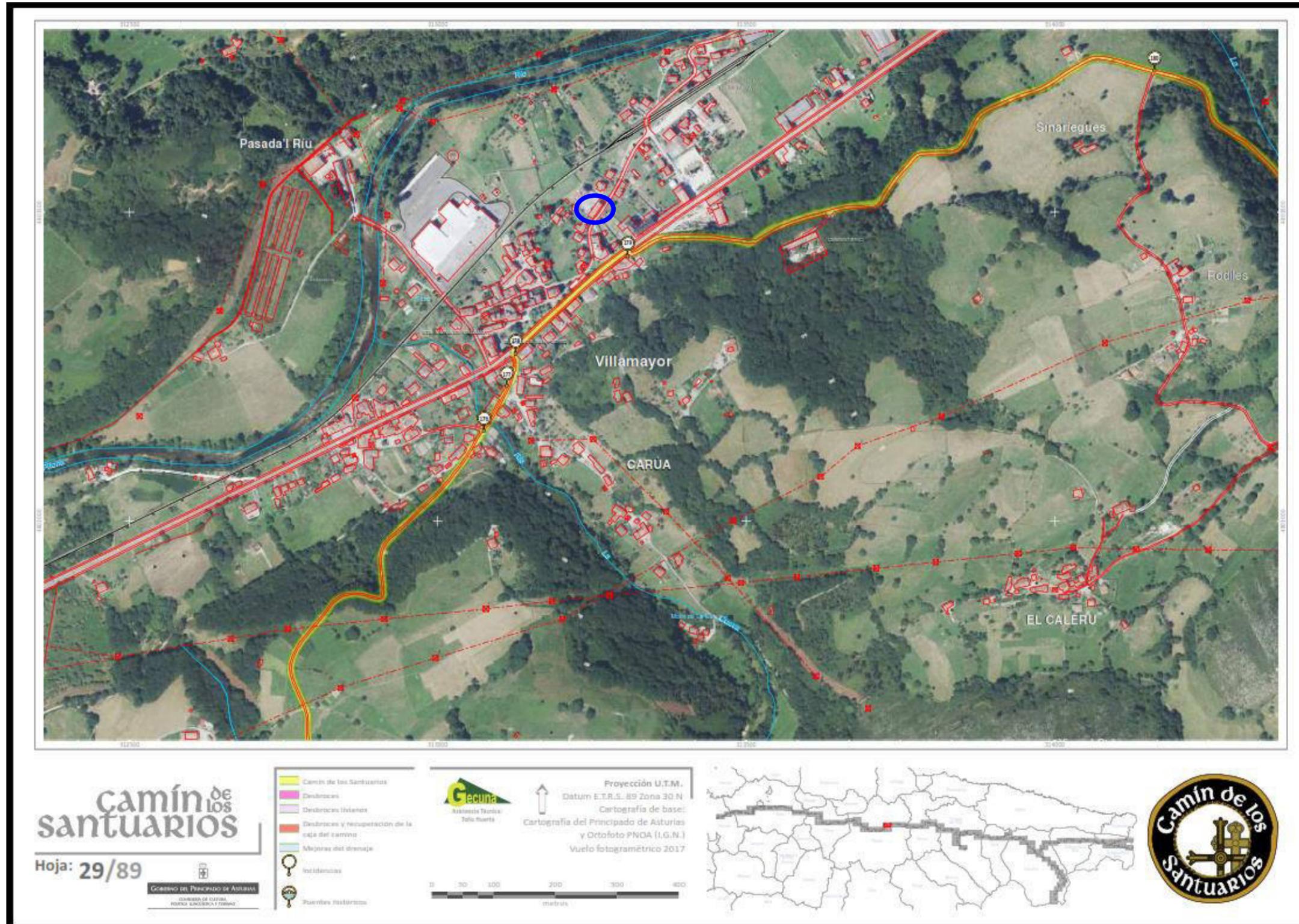


Figura 46. Camín de los Santuarios (en amarillo) a su paso por Villamayor y ubicación del albergue (en el círculo azul)



En todo caso, el albergue no se enfocará a los peregrinos exclusivamente de la Ruta de los Santuarios. Existe un **amplio catálogo de rutas históricas de peregrinación a Covadonga que pasan por Villamayor**, utilizadas cada año por cientos de personas, como por ejemplo es el Camino de las Peregrinaciones, que también une Oviedo con Covadonga<sup>16</sup>, pero por un trayecto de montaña más largo y exigente (marcado como GR-105<sup>17</sup>).

También muy cercano, a menos de 3 kms al núcleo urbano de Villamayor, (y cruzando por la propia parroquia) transita la ruta que une Gijón con Covadonga (marcado como GR-108<sup>18</sup>).

De igual modo, otras rutas históricas que cruzan el municipio de Piloña, como el Camino Real de Sellón<sup>19</sup> (GR-102.2), senda de origen medieval que une las tierras leonesas con la costa asturiana, cruzando los puertos de Tarna y Arnicio y atravesando el Parque Natural de Redes, atraen tanto caminantes como cicloturistas. A su paso por Piloña este sendero entronca con las mencionadas rutas de peregrinación a Covadonga u Oviedo.

Finalmente, cabe mencionar que por Villamayor también pasa el GR-109<sup>20</sup> o Camino Natural de la Cordillera Cantábrica<sup>21</sup>, senda que en 26 etapas cruza íntegramente Asturias de Este a Oeste por el interior, por zonas de alto valor natural y paisajístico. Esta ruta no tiene tradición histórica, sino que fue diseñada y señalizada por el Principado de Asturias hace pocos años para disfrutar de la naturaleza de la provincia.

---

**En definitiva, Villamayor es una localización estratégica en múltiples rutas históricas de senderismo en Asturias, con especial atención a las peregrinaciones a Covadonga por diferentes itinerarios, por lo que las personas que las realicen tendrán en el albergue una opción clara de pernocta y descanso para planificar sus recorridos y etapas.**

---

Con relación a otras iniciativas que se están impulsando para el desarrollo económico y social del municipio, cabe destacar, a modo de ejemplo, que Piloña está haciendo una **apuesta inequívoca por potenciar el papel activo de la mujer tanto en la economía del municipio, como en su implicación social**. En este sentido, el papel que el **Centro Asesor de la Mujer** está siendo de especial relevancia. En línea con esto, desde el Ayuntamiento y otras entidades del municipio se realizan actuaciones para visibilizar la relevancia de la mujer en la economía local, incluyendo charlas y exposiciones que ponen el valor el trabajo de las mujeres piloñasas a lo largo de la historia<sup>22</sup>. En el concurso para la explotación del albergue se valorará positivamente que los licitantes tengan un claro compromiso con la igualdad de oportunidades y el impulso de la actividad económica femenina, bien porque se trate de emprendedoras, o empresas con mayoría femenina.

---

<sup>16</sup> En Covadonga, a diferencia de Santiago de Compostela, no existe tradición de expedir la credencial de peregrino a los realizan el Camino, por lo que no existen datos estadísticos. En todo caso, se estima que son cientos, incluso miles, las personas que cada año peregrinan a Covadonga caminando o en bicicleta, además de los cientos de miles de turistas que cada año van a Covadonga y Lagos de Covadonga en vehículos rodados.

<sup>17</sup> <https://www.turismoasturias.es/cultura/itinerarios-culturales/ruta-peregrinaciones>

<sup>18</sup> <https://www.senderosgr.es/es/gr-108-travesia-andariego-de-gijon-a-covadonga/>

<sup>19</sup> <https://www.senderosgr.es/es/gr-102-camino-real-del-sellon-o-faceu/>

<sup>20</sup> <https://www.senderosgr.es/es/gr-109-camino-natural-de-la-cordillera-cantabrica/>

<sup>21</sup> <https://www.turismoasturias.es/naturaleza/gr109>

<sup>22</sup> <https://www.elcomercio.es/asturias/oriente/papel-mujeres-fundamental-20211016001240-ntvo.html>



Igualmente cabe resaltar que Piloña participa en el programa de la Confederación de Centros de Desarrollo Rural – COCEDER en la iniciativa **Volver al pueblo**<sup>23</sup>, iniciativa que engloba a las zonas de las 23 asociaciones que forma COCEDER de nueve comunidades, consistente en una plataforma para fomentar el **asentamiento y la fijación de población en el medio rural** a través de un banco de viviendas, tierras, ofertas de trabajo **y negocios**. Esta iniciativa se focaliza en el **desarrollo social y la lucha contra la despoblación**, evitando que el colectivo de personas que vive en el medio rural quede excluido de unos niveles suficientes de bienestar, así como la lucha por la inclusión social, la coherencia y los derechos sociales de todas las personas. El albergue supone una buena oportunidad para el emprendimiento, por lo que cuando se publique el concurso se realizará también a través de esta plataforma.

Más allá de esto, el municipio viene apostando desde hace años por poner en valor su **patrimonio natural, cultural e histórico**<sup>24</sup> desde una perspectiva de apuesta por un turismo sostenible. En relación a esto, algunas de las iniciativas que se han desarrollado son el desarrollo de una web que aúne estos atractivos turísticos<sup>25</sup>, el impulso de eventos (senderismo, aprovechamiento de recursos naturales (productos locales avellanas, miel...), pesca deportiva...), mercados tradicionales, ferias, conciertos...) o la realización de conferencias.

### 2.1.3 Evolución socioeconómica reciente de Villamayor

El **cierre en enero de 2011**<sup>26</sup> de la **fábrica de caramelos que la empresa Chupa Chups tenía en Villamayor**<sup>27</sup>, supuso la **pérdida de 300 empleos (121 empleos fijos y 180 eventuales)**<sup>28</sup> y el fin a 53 años de historia común entre la empresa y la villa.

Teniendo presente que el municipio de Piloña tenía en esa fecha menos de 8.000 habitantes, de los que unos 850 pertenecían a la parroquia de Villamayor, el impacto sobre el tejido socioeconómico de la zona, y del núcleo urbano de Villamayor en particular fue de gran intensidad económica y social.

En 2018 un empresario de la zona alquiló parte de las antiguas instalaciones de Chupa Chups, que estaban

<sup>23</sup> <http://volveralpueblo.org/>

<sup>24</sup> A modo de ejemplo:

- En Piloña se ubica la cueva del Sidrón, en la que se han encontrado restos de neandertales cuyo estudio está siendo clave a nivel mundial sobre esta especie. De hecho, en octubre de 2008 la prestigiosa revista National Geographic dedicó su portada y un artículo a este yacimiento [https://historia.nationalgeographic.com.es/a/revolucion-neandertal-cueva-asturiana\\_15105](https://historia.nationalgeographic.com.es/a/revolucion-neandertal-cueva-asturiana_15105)  
Adicionalmente, se han realizado diversas exposiciones en Piloña <https://www.los13delsidron.com/index.html>
- El municipio cuenta con varios núcleos rurales que son ejemplo de arquitectura popular (hórreos y paneras, casonas tradicionales y de indianos...). en estos núcleos existe una amplia oferta de alojamientos rurales.
- Existen varias áreas recreativas en el municipio en un entorno de naturaleza de montaña y bosques de rivera.
- Piloña es encrucijada de antiguas rutas de peregrinación y tránsito histórico, contando también con un santuario, el de la virgen de la cueva, que atrae cada año a miles de visitantes.

<sup>25</sup> <https://tierradeasturcones.com/>

<sup>26</sup> [https://www.rtpa.es/noticias-asturias:Chupa-Chups-cierra-su-fabrica-despues-de-53-anos-de-historia\\_111295611353.html](https://www.rtpa.es/noticias-asturias:Chupa-Chups-cierra-su-fabrica-despues-de-53-anos-de-historia_111295611353.html)

<sup>27</sup> Cabe mencionar que este famoso caramelo fue diseñado, y fabricado por primera vez, en esta fábrica de Villamayor. [https://historia.nationalgeographic.com.es/a/chupa-chups-origen-famoso-caramelo-palito\\_17922](https://historia.nationalgeographic.com.es/a/chupa-chups-origen-famoso-caramelo-palito_17922)

<sup>28</sup> [https://www.elconfidencial.com/economia/2010-07-13/rebelion-en-asturias-ante-el-anuncio-de-cierre-de-la-fabrica-de-chupa-chups\\_605618/](https://www.elconfidencial.com/economia/2010-07-13/rebelion-en-asturias-ante-el-anuncio-de-cierre-de-la-fabrica-de-chupa-chups_605618/)

	Ayuntamiento de Piloña	Rehabilitación de edificio para futuro albergue público en Villamayor	
--	---------------------------	--	--

sin uso desde la deslocalización de la empresa, para establecer un centro logístico (envasado y almacenamiento) de distribución de kiwis<sup>29</sup>, en tanto que tienen las fincas (23 hectáreas) en los que los producen<sup>30</sup> en la propia parroquia de Villamayor. Aunque esta inversión supuso una iniciativa positiva en términos de empleo (unos 30 puestos de trabajo, no todos en fijos), dista mucho de enjugar el impacto negativo del cierre de la factoría de Chupa Chups.

En la actualidad, Villamayor, en línea con el municipio piloñés al que pertenece, continúa perdiendo población, estimándose que en la actualidad cuenta con unos 700 habitantes en toda la parroquia, esto es, ha perdido unos 150 en los últimos 10 años. El núcleo cuenta con varias PYMES que dan empleo a habitantes de la zona, si bien gran parte de los trabajadores tienen que desplazarse a otras zonas (centro de Asturias, para trabajos en el sector industrial, administrativo o de servicios, y zona oriental, en empleos relacionados principalmente con el sector turístico, principal motor de la zona).

#### 2.1.4 Dinamización de la actividad económica en la zona como resultado del proyecto

Es obvio que la puesta en marcha del albergue supondrá una generación de actividad y empleo que no paliará los graves efectos generados por el mencionado cierre de la planta de Chupa Chups. Las dimensiones del proyecto y de la inversión tienen un orden de magnitud totalmente diferente.

No obstante, también es cierto que esta es una iniciativa empresarial que puede **aprovechar el nicho de mercado** que supone la apuesta, tanto del Principado de Asturias como del Ayuntamiento de Piloña por actividades económicas no agresivas con el entorno, que potencien el disfrute de los recursos naturales y la salud, en particular a través de la práctica del senderismo<sup>31</sup>.

La visión de la **estrategia de turismo del Principado de Asturias en 2020-2030** se centra en alcanzar la **calidad y excelencia** de la Comunidad autónoma como destino turístico de referencia desarrollando el sector desde una **perspectiva sostenible**.

En línea con esto, el alojamiento en albergues constituye una **respuesta a las nuevas demandas turísticas** relacionadas con el disfrute de la naturaleza, la búsqueda de alojamientos alternativos al hotelero y el creciente aumento en el número de peregrinos que recorren los diferentes trayectos. De hecho, el Principado de Asturias ha aprobado recientemente (BOPA, 24 junio de 2022) normativa para regular la ordenación de este tipo de alojamientos<sup>32</sup>, actualizando así la normativa vigente desde hace 20 años.

De igual modo, el Ayuntamiento de Piloña tiene en marcha un Plan Estratégico de Turismo y Comercio basado en el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales locales desde una óptica de sostenibilidad.

El albergue, que será explotado por el Ayuntamiento en régimen de concesión mediante concurso público por periodos de tiempo determinados (en principio, 5 años), supondrá generar actividad económica y empleo a los **emprendedores o PYMES** que resulten adjudicatarios.

A la vista de cómo se explota otro albergue existente en el municipio, es factible que se presenten principalmente al concurso público **personas o empresas de la zona**. Así, a modo de ejemplo (que para

<sup>29</sup> <https://www.elcomercio.es/asturias/oriente/productora-kiwis-aguin-20180113000601-ntvo.html>

<sup>30</sup> <https://vegadeaguin.com/es/>

<sup>31</sup> <https://www.asturiescaminalandar.es/>

<sup>32</sup> Decreto 33/2022, de 3 de junio, de ordenación de Albergues turísticos.  
<https://sede.asturias.es/bopa/2022/06/24/2022-04832.pdf>

	<b>Ayuntamiento de Piloña</b>	<b>Rehabilitación de edificio para futuro albergue público en Villamayor</b>	
--	-------------------------------	--	--

nada condiciona el futuro concurso), se podrían presentar cualquiera de los titulares de los diferentes bares y restaurantes de la villa, de modo que permitiría ofrecer una oferta conjunta entre los servicios de alojamiento del albergue, y los que se ofrecen en los **bares y restaurantes**<sup>33</sup>. Independientemente de que los adjudicatarios del concurso público del albergue sean sus titulares o no, es claro que podrá darse interacción con estos negocios.

Más allá de esta interacción con los bares y restaurantes de la zona, la actividad del albergue turístico contribuirá a dinamizar la actividad económica de la zona en cuanto se establecerán acuerdos con **empresas de turismo activo del municipio** o adyacentes para ofrecer actividades de ocio a los clientes que se alojen en el albergue en busca de una experiencia turística. En Piloña hay tres empresas de este tipo, siendo regentadas todas ellas por emprendedores del municipio:

- **Senderos de Asturias**<sup>34</sup>. Especializado en senderismo, trekking y rutas en BTT por Asturias, principalmente en Piloña, así como en los espacios protegidos de la región. Igualmente organiza anualmente jornadas audiovisuales de montaña.
- **RBventura**<sup>35</sup>. Ofrece descensos en canoa por río, alquiler de bicicletas, rutas en buggies, senderismo, o viajes organizados a recursos del municipio, como es conocer a caballos asturcones en libertad<sup>36</sup>, o visita guiada a una fábrica de cerveza ubicada en el municipio.
- **Pura aventura**<sup>37</sup>. Realizan rutas de senderismo y en bicicleta, tanto de montaña como carretera, así como ecoexperiencias en la naturaleza piloñesa. También ofrecen rutas en bugies y 4x4, y asesoramiento en otras actividades en la naturaleza (barranquismo, escalada, raquetas de nieve...).

Adicionalmente, se podrán establecer acuerdos con otras empresas de turismo activo de municipios limítrofes. A modo de ejemplo, una de las actividades que mayor aceptación tiene es el descenso del río Sella en canoa, existiendo numerosas empresas que la ofertan tanto en Parres como en Cangas de Onís.

De cara a los clientes que realicen peregrinación, bien del Camín de los Santuarios o de otras sendas que pasen por Villamayor, se pueden ofrecer otros servicios complementarios de valor añadido (y facturación independiente), adaptados a las necesidades concretas de los caminantes, como por ejemplo, entre otros:

- Servicios de transporte al caminante, por ejemplo, a las estaciones de tren o aeropuerto, en aquellos casos que se peregrine a Covadonga y haya concluido ésta; o bien en aquellos casos en que el peregrino no pueda finalizar la etapa por el motivo que sea (lesión, indisposición...).
- Gestión de servicio de masajista y fisioterapia, a través de acuerdos con empresas de este sector del municipio<sup>38</sup>.

<sup>33</sup> En Villamayor hay actualmente cuatro establecimientos de este tipo, en un radio de unos 300 metros del albergue. Todos ellos son negocios están regentados por personas de la zona.

<sup>34</sup> <https://senderosdeasturias.com/>

<sup>35</sup> <https://rbventura.com/>

<sup>36</sup> La raza de caballos asturcones son autóctonas de Asturias, principalmente de las montañas de Piloña y municipios limítrofes.

<sup>37</sup> <https://www.puraaventurayocio.com/>

<sup>38</sup> Cabe resaltar nuevamente que el albergue se ubicará en el mismo edificio que el Centro de Salud Periférico de Villamayor (que se localiza en la planta baja del edificio), dependiente del central de Piloña, con lo que ante cualquier urgencia médica que puedan sufrir los clientes habría servicio médico cercano.



- Transporte de equipajes (mochilas...) a punto de destino.
- Guardería de bicicletas y disponibilidad de repuestos básicos para éstas.
- Elaboración de comida tipo picnic para el caminante

En definitiva, la puesta en marcha del albergue aportará a la dinamización de la actividad económica y el empleo de Villamayor y del municipio de Piloña en varios sentidos:

1. De forma directa, a través de la generación de empleo del adjudicatario de la explotación del albergue.
2. Generación de facturación en los establecimientos de bares y restaurantes de Villamayor, a partir de venta de desayunos, comidas, cenas y consumiciones.
3. Generación de actividad en empresas locales de turismo activo.
4. Generación de actividad en empresas locales mediante servicios específicos a peregrinos.

## 2.2 Grado de innovación del proyecto

El albergue de Villamayor aportará un **concepto innovador de albergues** en tanto que presentará un **perfil mixto**, en cuanto está enfocado a diversas **tipologías de clientes**:

- **Cientes que demanden alojamiento turístico** de esta tipología (esto es, que permite turismo en grupos, importante contacto con la naturaleza, precio económico...).
- **Peregrinos** que realicen cualquiera de los caminos señalizados, con clara relevancia de los que se dirigen o parten a/de Covadonga, con mención especial al Camín de los Santuarios recientemente presentado, que se espera sea un elemento dinamizador en los municipios que atraviesa.

Todos los albergues que hay en la zona están especializados en alguna de estas dos tipologías de clientes. Los de la zona oriental, la más turística de Asturias, se enfocan a un uso en esta línea de alojamiento turístico, centrados principalmente en grupos más o menos grandes de usuarios. Por su parte, en la zona central de Asturias los albergues que se localizan en alguno de los caminos a Santiago de Compostela se centran exclusivamente en este tipo de clientes<sup>39</sup>.

El Camín de los Santuarios, si bien se espera que suponga un revulsivo para los municipios que atraviesa también es cierto que a día de hoy adolece de falta de alojamientos para peregrinos, lo que puede lastrar su desarrollo, al menos en los primeros años.

---

**El albergue de Villamayor supondrá el primero de estas características que se desarrolle para esta ruta (más allá de los que ya existen en Oviedo o Pola de Siero formando parte del camino jacobeo).**

---

Por otra parte, en lo que se refiere a los **servicios que ofrecerá**, y enlazando con el enfoque multicliente planteado en los párrafos anteriores, el albergue también resultará innovador, al ofrecer un amplio portfolio de servicios dirigidos a cada tipología de clientes, que van más allá de los servicios tradicionales de los

---

<sup>39</sup> Tanto es así, que la nueva normativa aprobada por el Principado de Asturias para la organización de los albergues recoge la categoría específica de albergue del Camino de Santiago.



albergues, esto es, aportará servicios de valor añadido a cada cliente para hacer más placentera su experiencia.

Totalmente relacionado con lo explicado en el párrafo anterior, estos servicios supondrán **generar actividad económica y empleo a emprendedores y PYMES de la zona.**

### 2.3 Ausencia o escasez de infraestructuras similares en la zona

Tal como se menciona en el apartado anterior, no hay ni en Piloña ni en los municipios limítrofes ningún albergue que ofrezca los servicios mixtos que éste propone. Sí que existen varios albergues, dirigidos a diferentes tipologías de clientes, recogiendo a continuación una breve descripción de éstos.

#### Albergue de Pintueles<sup>40</sup>

Ubicado en el municipio de Piloña, en las antiguas escuelas del pueblo, es también de propiedad municipal. Está a unos 8 kms de Villamayor, por carreteras comarcales.



Figura 47. Albergue de Pintueles, Piloña

Con una capacidad para 30 personas, está enfocado a grupos de personas, tanto de escolares, como de familias o de celebración de eventos. Cuenta con cuenta con bar (que también da servicio al pueblo, al ser el único que existe en un radio de más de 5 kms), habitaciones con baño compartido, sala de usos múltiples, terraza y aparcamiento.

El Ayuntamiento de Piloña saca a concurso público<sup>41</sup> la explotación y gestión completa de este albergue por un periodo de 5 años, estableciendo los servicios mínimos que el adjudicatario debe comprometerse a ofrecer, así como los precios que propone por sus productos y servicios, los cuales son, por tanto, vinculantes.

Las habitaciones son camas tipo literas, aseos con duchas en todas las plantas. En la planta baja se encuentran el bar/restaurante y el salón de relax; donde disponen de librería, zona de juegos de mesa, zona de sofás, tv y en el exterior los clientes disponen de zona de juegos, terraza y aparcamiento con 20 plazas.

El Ayuntamiento de Piloña tiene previsto **utilizar esta misma fórmula de concurso público** para la explotación del albergue, exigiendo igualmente en los pliegos los servicios mínimos y vinculación de precios.

<sup>40</sup> <https://www.alberguepintueles.es/>

<sup>41</sup> Pliegos del último concurso disponibles en <https://contrataciondelestado.es/wps/wcm/connect/471afaa3-14be-40c4-9243-e2a8ddde5666/DOC20191216095605Pliego+de+clausulas+tecnicas.pdf?MOD=AJPERES>



En Infiesto, a 5 kms de Villamayor, se localiza el albergue juvenil<sup>42</sup> “Casa Covián” gestionado por la Asociación piloñesa El Prial, y ofrecido en la antigua Residencia de Estudiantes. Dispone de 60 plazas repartidas en habitaciones de 6, 10 y 16 personas respectivamente, con duchas y lavabos dentro de cada habitación y baños comunes. Asimismo, en tanto que pertenece a un centro de formación profesional, también puede ofrecer a los grupos de estudiantes otras infraestructuras, tales como aulas para impartir formación, salón de actos, etc.

Este albergue no constituye competencia para el que se propone en Villamayor, ya que va dirigido a grupos de escolares, no estando abierto para usos turísticos ni de peregrinación.



Figura 48. Albergue juvenil Casa Covián, en Infiesto

En el límite municipio de Parres hay varios albergues:

En el pueblo de **San Juan de Parres**, a unos 15 kms de Villamayor, hay un pequeño albergue<sup>43</sup> que si bien tiene el nombre de albergue funciona como una casa de turismo rural.

Cuenta con capacidad de 10 plazas distribuidas en 2 habitaciones de 5 plazas con baño en el interior. El albergue dispone también de salón y zona de sofás, cocina, aparcamiento, terraza y barbacoa. Se ofrece desde únicamente alojamiento, hasta media pensión o pensión completa. En este albergue se ofrecen descuentos para actividades de turismo activo con empresas de la zona.



Figura 49. Albergue San Juan de Parres

<sup>42</sup> <https://elprial.com/albergue-juvenil-casa-covian/>

<sup>43</sup> <https://www.alberguesasturias.com/albergue-de-san-juan-de-parres--8/>



En el pueblo de **Romillo**, a unos 10 kms de Villamayor, se ubica este albergue<sup>44</sup> como parte de un complejo turístico más amplio que también cuenta con apartamentos. Cuenta con capacidad para 16 personas, funcionando, al igual que el anterior, desde un enfoque dirigido al turismo.

Tiene 3 habitaciones, con 2 baños y 1 aseo. Además de un amplio salón dispone de cocina y jardín con barbacoa. Ofrece la opción de experiencia con animales, tanto a los de granja como a exóticos.

Cabe mencionar que este albergue se localiza en zona de paso de varios de los diferentes caminos de peregrinación a Covadonga mencionados en los apartados anteriores, si bien no realiza actividad dirigida a peregrinos.



Figura 50. Albergue en el pueblo de Romillo

En el núcleo rural de la **Vega de los Caseros**, a 20 kms de Villamayor, se localiza este albergue, en el marco de un conjunto turístico más amplio ("La posada del Monasterio"<sup>45</sup>) que ofrece también servicios de hotel y de actividades de turismo activo, con una capacidad total de 90 plazas.

Se localiza a escasos 100 metros del Parador de Villanueva, que ocupa un antiguo monasterio que data de la época del Reino de Asturias. Este albergue se focaliza en grupos grandes de clientes que desarrollan sus actividades en la zona oriental de Asturias.

Las habitaciones son de 2, 3 o 4 plaza y todas están equipadas con baño. También dispone de salón, comedor interior y exterior, cafetería y sidrería con terraza y aparcamiento.



Figura 51. Núcleo turístico con el albergue a la izquierda

En el **municipio de Cangas de Onís** se localizan varios albergues, si bien todos están dirigidos a usos turísticos, no habiendo ninguno enfocado a peregrinos, quizás porque su cercanía a Covadonga (que se ubica en el propio municipio) hace que los caminantes y ciclistas ya accedan directamente al santuario sin realizar pernocta.

Uno de estos albergues se ubica en el pueblo de La Riera, a 3 kms de Covadonga. Cuenta con capacidad para 18 personas. Dispone de cocina, salón común y biblioteca. Además, por su situación geográfica, ofrece actividades de aventura (descenso del Sella, espeleología, paintball, descenso de barrancos, rafting, vuelos en parapente...).

<sup>44</sup> <http://elpuntual.com/index.php/124-2/>

<sup>45</sup> <https://hotelposadamonasterio.com/>



Figura 52. Albergue de La Riera

Respecto a **albergues para peregrinos**<sup>46</sup>, el más cercano al que se propone en Villamayor se localiza en **Pola de Siero**, a 33 kms de Villamayor, en un núcleo urbano de unos 12.000 habitantes ubicado en el Camino de Santiago, así como en el Camín de los Santuarios, es un albergue público inaugurado en 2010, exclusivo para peregrinos del Camino de Santiago con credencial. Tiene una capacidad máxima para 30 personas.



Figura 53. Albergue de peregrinos de Pola de Siero

## 2.4 Análisis de la demanda. Previsión de uso de la infraestructura

Tal como se detalla en los apartados anteriores, se espera que la puesta en marcha del Camín de los Santuarios genere un aumento de las peregrinaciones.

De hecho, la disponibilidad del albergue contribuirá a este impulso, ya que como se explicaba en el apartado 2.3, no existen albergues en la zona dirigidos a peregrinos, por lo que en la actualidad las peregrinaciones se

<sup>46</sup> <https://www.alberguescaminosantiago.com/camino-primitivo/albergues/albergue-de-peregrinos-municipal-casona-de-san-miguel-pola-de-siero-del-camino-del-norte-al-camino-primitivo/>

	<b>Ayuntamiento de Piloña</b>	<b>Rehabilitación de edificio para futuro albergue público en Villamayor</b>	
--	-------------------------------	--	--

suelen centrar en personas asturianas que van Covadonga por etapas, de modo que regresan cada día a dormir a casa. Al extenderse la red de alberges se dota a estos caminos de infraestructuras (albergues, comunicaciones por transporte público) para que personas de otras regiones tengan facilidades para realizar estos itinerarios.

De cara a estimar las previsiones de uso de la infraestructura se han considerado los siguientes supuestos:

El albergue se podrá poner en marcha en 2024. Para esa fecha el Camín de los Santuarios llevará un año y medio de rodaje, por lo que será más conocido por el público y se espera que tenga una afluencia importante, por lo que se podrán establecer estimaciones más afinadas.

De cara a las previsiones, se puede tomar como ejemplo el albergue de peregrinos jacobeos de Pola de Siero, en cuanto al igual que el de Villamayor, no tiene ningún otro albergue en un radio amplio (en Pola de Siero, el más cercano está a 10 kms), que pueda suponer una competencia clara, esto es, los peregrinos que realicen etapas con pernoctas tendrán en este establecimiento prácticamente la única opción de alojamiento (en Villamayor existen dos hoteles, pero su coste, lógicamente es superior). Este albergue jacobeo de Siero atendió en 2019 a 2.032 peregrinos, año de mayor afluencia histórica<sup>47</sup>.

Se considera que las peregrinaciones a Covadonga o a Santo Toribio de Liébana tendrán, al menos en los primeros años, una afluencia menor que la del Camino Primitivo a Santiago de Compostela, por lo que se ha realizado una estimación conservadora, estimando en unas 1.400 pernoctaciones / año de peregrinos, a los que se añadirán los que realicen uso turístico, según la siguiente distribución:

- **Peregrinos:** se estiman unas 1.400 pernoctaciones anuales, de acuerdo con el siguiente desglose:
  - En los cuatro **meses de más afluencia** (junio, julio, agosto y septiembre), una asistencia media estimada de 60 pernoctaciones a la semana (concentradas principalmente en viernes y sábado, pero también con flujo de peregrinos el resto de días. Esto supone unas 240 pernoctaciones al mes, y un total de 960 en esos cuatro meses.
  - En los tres meses de **ocupación media** (abril<sup>48</sup>, mayo y octubre) una asistencia media de 25 pernoctaciones a la semana (principalmente en los fines de semana), lo que supone unas 120 al mes, y 300 en los tres meses considerados.
  - En el resto de meses se permitirá la opción de abrir sólo una de las plantas del albergue. Se estima una ocupación media de 7 pernoctaciones a la semana, concentradas principalmente en el fin de semana, lo que supone 32 al mes, siendo un total de 140 para el conjunto de 5 meses considerados.
  - En todo caso, estas estimaciones son medias semanales. Existirá variación en función de días festivos (semana santa, puentes no laborables...). Por otra parte, será también relevante, especialmente en los meses de afluencia alta y media, la existencia de grupos de peregrinos (asociaciones, grupos de montaña....) que realizan estas peregrinaciones de forma colectiva.
- **Uso turístico:** este uso tiene mayor competencia en la zona, especialmente en el oriente de Asturias, habiendo varios albergues que ofrecen servicios similares, por lo que las previsiones serán conservadoras, estimando un total de unas 1.012 pernoctaciones según la siguiente distribución:

<sup>47</sup> <https://www.lne.es/siero/2021/08/13/albergue-peregrinos-pola-sube-lejos-56182610.html>

<sup>48</sup> En función de las fechas de Semana Santa, esta ocupación media podría darse también en marzo.



- En los cuatro meses de mayor afluencia se estima una media de 42 pernотaciones a la semana (un total de catorce personas x tres días de estancia), lo que supone 168 al mes, haciendo un total de 672 para los cuatro meses de verano.
- En los meses de afluencia media se estiman 20 pernотaciones a la semana, haciendo un total de 80 al mes y 240 para el total de los tres meses considerados.
- En temporada baja (resto de meses) se considera asistencia puntual en momentos puntuales (festivos y puentes), por lo que se considera únicamente una afluencia de 20 pernотaciones al mes (un grupo de 10 personas 2 noches), haciendo un total de 100 pernотaciones para los cinco meses considerados.

A nivel agregado, esto supone un total de **2.412 pernотaciones al año**. Considerando que la tarifa habitual en los albergues de peregrinos es de unos 10 euros por persona y noche (IVA incluido), esto supondría unos ingresos directos brutos para el albergue de 24.120 euros/año.

A esta facturación habría que añadir la que se podría generar por otros servicios complementarios que ofreciese el hospedero (transporte de equipajes y personas, comisión a empresas de turismo activo de la zona por llevarles clientes, servicio de cuna para familias con bebés, etc). Si bien esto depende de lo que éste ofrezca, se estima que pudieran significar, a nivel agregado, un 15% adicional de facturación (esto es, 3.618 euros), con lo que la **facturación agregada sería de unos 27.738 euros año**.

Estas estimaciones se han hecho considerando un precio de 10€ por persona que se entiende es un importe habitual en albergues de peregrinos<sup>49</sup>. No obstante, los precios que suelen cobrar los albergues turísticos suelen ser más altos, existiendo bastantes diferencias de precios. Esto supone que se podrían establecer tarifas diferenciadas según el tipo de cliente o si es temporada alta, media o baja.

## 2.5 Ingresos para el Ayuntamiento

El Ayuntamiento de Piloña tiene previsto sacar a **concurso público** la explotación, administración, mantenimiento, conservación y, en general, gestión completa del albergue de Villamayor, de forma análoga a como está haciendo con el albergue de Pintueles mostrado en el apartado 2.3.

Se adjunta como anexo el pliego del último concurso público del albergue de Pintueles. La tramitación completa se puede consultar en la web de Contratación del Estado<sup>50</sup>. Como se puede observar, en dicho pliego se exigía que los candidatos ofertaran de forma detallada el alcance de sus servicios, y que igualmente recogieran los precios que tendría tanto el servicio de bar como de alojamiento.

Los criterios de valoración utilizados en ese concurso fueron:

- **Proyecto de Dinamización y explotación: 40% de la valoración**, fomentando la realización de actividades relacionadas con el tiempo libre, la cultura, el deporte en la naturaleza, promocionándose actividades relacionadas con la naturaleza, el turismo rural y otras que se consideren de interés.

<sup>49</sup> En la siguiente web se enumeran los diferentes albergues que existen en el Camino Francés a Santiago de Compostela, detallando el precio de cada uno: <https://www.alberguescaminosantiago.com/albergues/>

<sup>50</sup> [https://contrataciondelestado.es/wps/portal/!ut/p/b0/04\\_Sj9CPyKssy0xPLMnMz0vMAfIjU1JTC3Iy87KtUJJLEnNyUuNzMpMzSxKTgQr0w\\_Wj9KMyU1zLcvQjvd2co\\_ljiT0jHZOdAoKcKqJM8rxJDDjtbfULcnMdAa7bIKk!/](https://contrataciondelestado.es/wps/portal/!ut/p/b0/04_Sj9CPyKssy0xPLMnMz0vMAfIjU1JTC3Iy87KtUJJLEnNyUuNzMpMzSxKTgQr0w_Wj9KMyU1zLcvQjvd2co_ljiT0jHZOdAoKcKqJM8rxJDDjtbfULcnMdAa7bIKk!/)

	<b>Ayuntamiento de Piloña</b>	<b>Rehabilitación de edificio para futuro albergue público en Villamayor</b>	
--	-------------------------------	--	--

- **Precio a favor del Ayuntamiento: 60% de la evaluación.** Se valoraba el precio más alto por encima de un mínimo propuesto.

El precio a favor del Ayuntamiento de la última licitación de este albergue fue de **3.300 euros + IVA al año**. Se estima que en el albergue de Villamayor los ingresos para el Ayuntamiento resultante del concurso público serán similares, o ligeramente superiores, en tanto que este albergue cuenta con mejor localización geográfica que el de Pintueles<sup>51</sup>, y además cuenta con el atractivo de enfocarse también a peregrinos de los diferentes caminos que cruzan Villamayor.

---

**Es por ello que se estima que los ingresos para el Ayuntamiento podrían ser de unos 3.500 euros + IVA anuales.**

---

Si bien este importe se puede considerar que no es especialmente alto para el Ayuntamiento, se debe tener presente que el ánimo del éste es poner en marcha la iniciativa, de modo que permita generar actividad y empleo en la zona, por lo que no es objetivo del Ayuntamiento que pueda obtener ingresos elevados.

Más allá de esto, a la vista de las previsiones de ingresos anuales que podría generar el albergue (estimaciones recogidas en el apartado 2.4), y teniendo presente que el licitador deberá hacerse cargo de los gastos de explotación, mantenimiento diario etc, se considera que es un precio que generará unos beneficios interesantes a final de año para el licitador.

En este sentido, al incluir el concurso público el mantenimiento y conservación del edificio por parte de quien gane el concurso, no se prevé que, como propietario, el Ayuntamiento deba asumir costes relevantes por este concepto hasta dentro de bastantes años, ya que por otra parte, con la rehabilitación integral propuesta se pretende dejar el edificio en condiciones óptimas para un largo plazo.

## 2.6 Otros beneficios económicos previstos

En el apartado 2.1.4 se explican los efectos positivos que la puesta en marcha del albergue puede suponer para el tejido económico de la zona, además de la generación de empleo y actividad económica directos para el adjudicatario del albergue:

1. Generación de facturación en los establecimientos de bares y restaurantes de Villamayor, a partir de venta de desayunos, comidas, cenas y consumiciones.
2. Generación de actividad en empresas locales de turismo activo.
3. Generación de actividad en empresas locales mediante servicios específicos a peregrinos.

A estos efectos se les puede añadir otros adicionales:

- Desestacionalización de la actividad turística en la zona, ampliando los periodos de afluencia principalmente a gran parte de los fines de semana del año (ver apartado 2.4 de previsiones de uso). Los peregrinos a Covadonga suelen tener mayor afluencia estos días, aprovechando que no suelen ser rutas muy largas y se pueden hacer en pocos días). En la misma línea, se considera que la afluencia de grupos turísticos también aumentará a la primavera y el otoño, ya que suele ser habitual que a

---

<sup>51</sup> En cuanto a conexiones con diferentes atractivos turísticos de la región.

	<b>Ayuntamiento de Piloña</b>	<b>Rehabilitación de edificio para futuro albergue público en Villamayor</b>	
--	-------------------------------	--	--

partir de Semana Santa los grupos organicen este tipo de salidas (por ejemplo, grupos de montaña, de amigos, etc).

- Atracción de personas de fuera de Asturias. La peregrinación a Covadonga es realizada mayoritariamente por asturianos. Al poner en marcha y difundir el Camín de los Santuarios se espera que se atraiga a gente de otras Comunidades Autónomas, e incluso del extranjero (camino jacobeo como el Primitivo tienen una importante afluencia de europeos (franceses, alemanes e ingleses principalmente) y asiáticos (sobre todo coreanos). La disponibilidad de una Red de albergues es fundamental para que estas rutas de peregrinación tengan afluencia.

### 3 Madurez del proyecto

#### 3.1 Necesidades de modificación del planeamiento urbano

Sí.

No.

El Ayuntamiento de Piloña ha realizado un análisis previo desde el punto de vista urbanístico, llegando a la conclusión de que no resulta necesario modificar el planeamiento urbano. La parcela en la que ubica el edificio tiene la consideración de suelo urbano consolidado.

#### 3.2 Planificación de la ejecución del proyecto

El Ayuntamiento de Piloña estima que el proyecto se podrá implementar en un plazo de **13 meses** a contar desde el momento en que se reciba la confirmación oficial de la aprobación de la ayuda en el marco de la presente convocatoria, incluyendo en este plazo la presentación de la justificación de la ayuda.

La Figura 54 muestra el detalle de actividades y sus correspondientes tareas, así como los cuatro hitos principales previstos (marcados con los triángulos de color naranja).

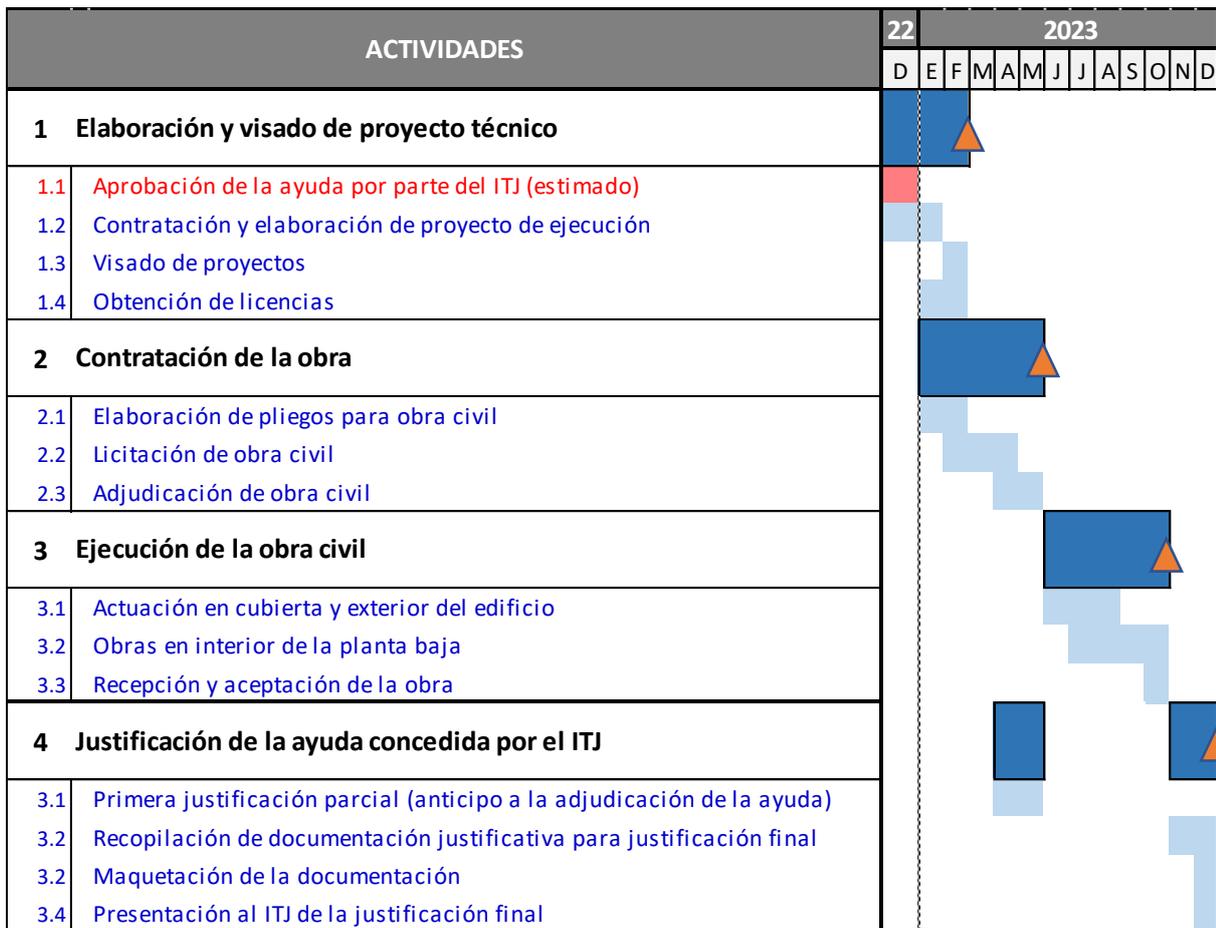


Figura 54. Cronograma de proyecto

	<b>Ayuntamiento de Piloña</b>	<b>Rehabilitación de edificio para futuro albergue público en Villamayor</b>	
--	-------------------------------	--	--

Desde el punto de vista del **flujo financiero del proyecto**, el Ayuntamiento prevé justificar el primer anticipo tan pronto se haya cubierto su importe, de modo que se pueda recibir el segundo anticipo lo antes posible. Respecto al cobro del importe pendiente tras la ejecución final, el Ayuntamiento cuenta con recursos suficientes para realizar los pagos previstos en el presupuesto sin generar tensiones de tesorería antes de la presentación de la justificación final de gastos que dé pie al cobro del importe pendiente de la ayuda.

En todo caso, y a la vista del flujo de caja previsto (ver apartado 3.5), aunque el Ayuntamiento cuenta con suficientes recursos económicos, se estudiará la posibilidad de solicitar un crédito en 2023 para que la realización de los pagos previstos en ese año, esto es, antes de cobrar el resto de la ayuda tras los anticipos, no suponga un impacto significativo sobre el presupuesto municipal que lleve a tener que ralentizar la ejecución de otras actividades financiadas por el Ayuntamiento o el simple devenir de su actividad diaria.

Se espera que la resolución de la presente convocatoria por parte del ITJ se realizará a finales de año (estimado noviembre o diciembre). A partir de ese momento darán comienzo los trabajos propiamente dichos del proyecto, que llevarán, sucesivamente, a la consecución de los **cuatro hitos previstos**:

1. **Disponibilidad de los proyectos técnicos visados**, así como de las autorizaciones y permisos que se requieran. La redacción del proyecto básico y de ejecución se realizará en base al proyecto técnico que se presenta a esta convocatoria de ayudas, tanto en el alcance técnico como en el presupuesto detallado que se incluye.
2. **Selección de la empresa que realizará la obra civil**, mediante licitación pública. Respecto a la dirección de ejecución y la coordinación de seguridad y salud, como ya se mencionó, se realizarán con medios propios del Ayuntamiento.

El tribunal que evalúe las propuestas presentadas estará formado por personal técnico del Ayuntamiento (arquitecto municipal, aparejador...). En caso de que sea necesario soporte externo para la evaluación técnica (en principio, no previsible) se contratará una empresa especializada en arquitectura, asumiendo internamente el Ayuntamiento su coste.

3. **Ejecución de la obra civil**, que concluirá con la recepción y aceptación de la misma.
4. **Justificación técnica y administrativa** de la ayuda concedida por el ITJ.

---

**Considerando el cronograma recogido en la Figura 54, esto supondría que a finales de octubre de 2023<sup>52</sup> se habrá recepcionado la obra, y que en diciembre de ese año se podrá presentar la justificación de la ayuda al ITJ.**

---

Los **hitos previstos** están plenamente alineados con las actividades planteadas:

#### **1. Elaboración y visado de proyecto técnico**

El proyecto de ejecución se elaborará a partir del proyecto técnico que se incluye en esta solicitud de ayuda, tanto en su alcance técnico como en el presupuesto, adaptándose totalmente tanto al contenido que éste recoge, como a las características del presupuesto que apruebe el ITJ.

En línea con esto, si fuesen necesarios algunos ajustes en el Proyecto Técnico de ejecución que se adjunta a la presente memoria, derivados de consideraciones presupuestarias que apruebe el ITJ, se incluirán antes

---

<sup>52</sup> Esta fecha permitiría preparar el concurso de cara a la explotación del albergue en 2024 íntegro.

de que sea llevado al Colegio para su visado.

La elaboración del proyecto de ejecución será contratada mediante licitación pública a empresas de arquitectura e ingeniería, exigiéndose unos requisitos mínimos de solvencia técnicos y económicos exigentes, para garantizar tanto la calidad del proyecto como garantizar que no se produce ningún problema relacionado con su viabilidad financiera.

Además del visado del proyecto, se tramitarán y obtendrán las preceptivas autorizaciones requeridas. Además del visado del proyecto, se tramitarán y obtendrán las preceptivas autorizaciones requeridas. Al ser un proyecto municipal no se requiere licencia de obras. Sí que se necesitará certificado de inicio de obra.

Por otra parte, en tanto que el edificio se ubica a unos 70 metros de la vía del tren (si bien es cierto que hay otro edificio entre medias) se estudiará si resulta necesario solicitar algún tipo de autorización al gestor de esta infraestructura.

Debido a que se instalará una cocina se deberá comunicar a Consejería de Industria, Empleo y Promoción Económica dicha instalación para solicitar su autorización.

Asimismo, se deberá tramitar la licencia para uso como albergue.

El **entregable** que muestre la consecución de este hito será el proyecto técnico visado, así como los documentos justificativos de la obtención de las licencias preceptivas.

## 2. Contratación de la obra

La elaboración de los pliegos administrativos de contratación de la obra civil supondrá el primer paso para la contratación de los trabajos. En principio, esta elaboración de pliegos será realizada internamente por el personal técnico del Ayuntamiento.

El proceso de licitación seguirá los cauces habituales de contratación, esperando que para mediados de 2023 (se espera que en mayo) esté adjudicada la obra.

El **entregable** que muestre la consecución de este hito serán las resoluciones con la adjudicación de la obra y la dirección facultativa.

## 3. Ejecución de la obra civil

La ejecución de la obra se estima en una duración de cinco meses. Los trabajos supondrán pequeñas intervenciones puntuales de ocupación de la vía pública (andamios para rehabilitación exterior, introducción de materiales...).

Se garantizará las mínimas molestias posibles a la vía pública, especialmente en las fachadas norte, este y sur, en tanto que dan respectivamente al Centro de Salud y a una calle de la villa. La cara oeste da a un callejón sin tránsito. De este modo, se intentará minimizar el impacto para los peatones y tráfico rodado.

Se comenzará por los trabajos exteriores (fachadas y cubiertas) aprovechando el verano, para así minimizar los riesgos meteorológicos que pudieran retrasar la ejecución de los trabajos. Posteriormente se procederá con los trabajos en el interior del edificio.

Se pretende tener recepcionada la obra en el mes de octubre de 2023. Esto incluirá tanto el certificado visado de final de obra como el acta de recepción de ésta.

El **entregable** que muestre la consecución de este hito será el acta de recepción de la obra.



#### 4. Justificación de la ayuda concedida por el ITJ

Se contratarán los servicios de una empresa externa especializada en la gestión de ayudas públicas, de modo que facilite el seguimiento de la actividad, permitiendo realizar la justificación del proyecto de forma eficiente, garantizando que se tienen en consideración todos los plazos previstos en la convocatoria y, especialmente, que se incluye toda la documentación necesaria.

El **entregable** que muestre la consecución de este hito será el justificante de presentación de la justificación.

Se estima que, con los gastos ejecutados al final del hito 2, incluyendo el pago de anticipos a las empresas contratadas, se habrá cubierto el porcentaje de ejecución de proyecto correspondiente al anticipo recibido tras la aprobación del mismo, por lo que se realizará una justificación intermedia que permita liberar el siguiente pago anticipado.

Por otra parte, en lo que se refiere a la **publicidad del proyecto**, el Ayuntamiento cumplirá estrictamente todas las medidas obligatorias en la normativa vigente de ayudas públicas, incluyendo, al menos, la publicidad en la página web del ayuntamiento, así como la colocación de un cartel informativo en la obra (al inicio de los trabajos). En todas las medidas de publicidad se hará mención expresa a la financiación por parte del Instituto de Transición Justa, así como al importe del mismo.

Adicionalmente, en cualquier presentación o comunicación pública que realice el ayuntamiento referente al proyecto se hará igualmente mención expresa a que está financiado por el ITJ.

### 3.3 Trabajos preparatorios

El edificio fue objeto de rehabilitación parcial en 1999, lo que supone que parte del trabajo de rehabilitación del edificio ya esté avanzada y no se deba afrontar ahora (canalizaciones interiores generales de agua, luz y calefacción, distribución de espacios...), si bien sí que se requerirán otros tales como la introducción del cableado, alicatado, pintura, etc, además de otras obras de rehabilitación, como por ejemplo la sustitución de las tejas, colocación de paneles solares...

Hasta la fecha se han venido realizando mínimas labores de mantenimiento del edificio necesarias para que no acuse la falta de uso en exceso, si bien como se observa en el apartado 1.4 existen algunos problemas relevantes (goteras...). En la planta baja es la Consejería de Salud del Principado de Asturias quien realiza el mantenimiento.

Se cuenta con un **proyecto técnico del proyecto con su presupuesto de ejecución** (ver apartado 1.7) que recoge de forma desagregada las diferentes partidas que se deben abordar para ejecutar la totalidad de este, tanto para la elaboración de la documentación técnica obligatoria, como la propia obra civil, detallando cada una de las partidas que componen el presupuesto. Este proyecto técnico, que se incluye como anexo 1 al presente documento, recoge el programa de necesidades arquitectónicas, en función de los usos que se plantean para el edificio.

El Ayuntamiento de Piloña ha realizado un análisis preliminar de la documentación, incluyendo permisos y licencias que resultan preceptivas, de cara a agilizar así su tramitación en caso de concesión de la ayuda. Al tratarse de una obra en edificio de titularidad municipal, la licencia de obra no es necesaria. Por otra parte, se requerirá la legalización de la instalación fotovoltaica, así como dar de alta el suministro eléctrico.



### 3.4 Posibles riesgos o barreras que puedan darse en la ejecución del proyecto

- **Barreras administrativas**

El edificio es de titularidad municipal, por lo que no existe ningún problema asociado a su disponibilidad.

No se requiere modificación de la calificación urbanística del suelo, ya que una vez reformado, el edificio continuará ofreciendo la misma tipología de servicios. No es necesaria ningún tipo de autorización ambiental más allá de la legalización de los paneles fotovoltaicos.

La tramitación de la contratación de la redacción de proyectos, dirección facultativa y la empresa que ejecute la obra se realiza desde la Secretaría municipal, como en otros proyectos similares que aborda el Ayuntamiento.

Por otra parte, se puede considerar como una posible barrera administrativa, al menos en lo que se refiere al cumplimiento del calendario previsto, que el visado del proyecto se retrase más de lo previsto, al ser un trámite que no depende del Ayuntamiento de Piloña, si bien puesto que la obra no requerirá modificaciones estructurales de gran calado, no se esperan retrasos significativos.

Otro problema que podría retrasar la puesta en marcha del albergue es la obtención de la licencia para su uso como albergue, si bien en tanto que el Principado de Asturias ha aprobado recientemente normativa actualizada de gestión de albergues, y que esta tipología de turismo le resulta de especial interés, no se esperan retrasos importantes en la tramitación.

Se deben considerar también la solicitud de suministros (luz, agua, teléfono e Internet...), si bien al tener ya el edificio estos servicios en la planta baja (Centro de Salud) únicamente se deberá ajustar los servicios a las necesidades del edificio (potencia contratada...).

Finalmente, otro problema que se podría dar es que el concurso para la explotación quedase desierto. El Ayuntamiento hará un sondeo previo entre emprendedores y empresas de la zona para pulsar su interés en la infraestructura y a partir de ahí fijar el precio mínimo de partida, así como las condiciones que deberán regir la explotación del mismo, para así garantizar que se adjudica la explotación.

En el lado contrario, otro posible riesgo que se podría dar es que se presente un alto número de empresas a las diferentes licitaciones, por lo que la evaluación suponga más tiempo del inicialmente previsto. El calendario recoge un plazo amplio, pero en todo caso, si fuese necesario ampliar el plazo para emitir adjudicación se movería el resto del cronograma en consecuencia, no suponiendo de ningún modo riesgo de incumplimiento con los plazos de la convocatoria.

Asimismo, el Ayuntamiento también valorará la opción de contratar a una empresa de arquitectura para que de soporte en la evaluación técnica y agilizar así este proceso, si bien esta opción se considera poco probable, por lo que no se ha planificado importe en el presupuesto del proyecto para ello, siendo asumido internamente por el Ayuntamiento.

En todo caso, puesto que **las licitaciones se realizarán conforme al Proyecto Técnico que se adjunta en la presente solicitud**, la valoración del presupuesto ha tenido presente, para cada una de las partidas, los costes de mercado actualizados para la adquisición de materiales, costes laborales, etc del sector, por lo que se considera que el proyecto cuenta con un presupuesto realista y por tanto el riesgo de que esas mencionadas licitaciones queden desiertas es muy bajo.

Desde el punto de vista de garantizar que la obra se ejecuta y que no surge ningún problema que lleve a que se paralice durante su ejecución, se exigirán unos requisitos mínimos de solvencia técnica y económica



a la empresa constructora, a la de arquitectura que redacte el proyecto, y a la que realice la dirección de ejecución y/o coordinación de seguridad y salud, para así garantizar que no se dan problemas asociados a su respectiva viabilidad económica que pudiera llevar a su insolvencia y, consecuentemente, a la paralización de la obra.

- **Riesgo de incumplimiento de plazos del proyecto**

El cronograma propuesto plantea que la intervención sobre el edificio se realice en los meses de verano, por lo que el riesgo debido a inclemencias meteorológicas se reduce sensiblemente respecto a otras fechas.

Si hubiese que dilatar por cualquier motivo los plazos previstos para ejecutar la obra, al realizarse la mayoría de los trabajos en el interior del edificio, este retraso no supondría problema más allá de los inconvenientes puntuales para el tránsito por la vía pública derivados de la existencia de andamiaje exterior. En todo caso, se considera un impacto menor, ya que se cuenta con espacio suficiente para el tránsito, especial en la entrada al edificio, donde existe un amplio aparcamiento.

Por otra parte, no se prevén interferencias ni afecciones relevantes a la actividad diaria del Centro de Salud que se ubica en la planta baja del edificio.

Desde el punto de vista de cumplimiento con las fechas de la convocatoria no habría ningún problema, ya que el margen existente es muy amplio, al estar previsto inicialmente el fin del proyecto a finales de 2023, y recoger la convocatoria fechas de ejecución hasta mediados de 2026.

- **Riesgos en la ejecución de la obra**

En relación con la ejecución de la obra, el Estudio de Seguridad y Salud detallará la identificación de los riesgos laborales que no pueden ser completamente eliminados, y las medidas preventivas y protecciones técnicas que deberán adoptarse para el control y la reducción de este tipo de riesgos, desagregando tanto desde el punto de vista global de la actuación, como para cada una de las fases específicas que se acometan (demoliciones, cubiertas, albañilería y cerramientos, acabados o instalaciones), así como las medidas preventivas planteadas y la identificación de los servicios de asistencia sanitaria que aplicarían.

Por otra parte, en relación con los inconvenientes para los peatones que transiten por la calle en la que se ubica el edificio, se establecerán todas las medidas obligatorias en la normativa para garantizar que no existe ningún riesgo para los ciudadanos. Se acordonará todo el perímetro del edificio, de modo que no exista ningún riesgo ni para los peatones ni para los usuarios del Centro de Salud.

La posibilidad de retrasos asociados a cuestiones meteorológicas o de fuerza mayor no se considera significativo, al ser realizarse la mayoría de los trabajos en el interior del edificio, ser en verano y ser de una enjundia asumible. En todo caso se ha considerado un plazo de ejecución amplio, que se entiende que cubre esos hipotéticos retrasos. Esta misma solución también aplica para posibles retrasos que se puedan producir en el abastecimiento de suministros y materiales.

Finalmente, en relación a la existencia de riesgos ocultos, al no realizar intervenciones sobre la estructura del edificio no se espera que se puedan poner de manifiesto esta tipología. Por otra parte, el tejado (vigas..) fue rehabilitado hace años, por lo que está en buena situación y no se espera que sean necesarios refuerzos excepcionales.

- **Riesgos políticos**

En caso de que en las elecciones municipales previstas para 2023 hubiese un cambio en el partido político que ostente la alcaldía, esto no supondría un problema, ya que el proyecto cuenta con la aprobación y

compromiso de toda la corporación municipal, en tanto que, por otra parte, se trata de una intervención que redundará en beneficio socioeconómico para el municipio, independiente del grupo político que gobierne, y que viene siendo demandada por la población del municipio, y de Villamayor en particular, desde hace tiempo.

• **Riesgos en la justificación de la ayuda**

De cara a que la ayuda sea correctamente justificada se contará con el soporte de una empresa de consultoría especializada en la gestión de ayudas públicas, garantizando así que toda la documentación se entrega completa y en tiempo y forma.

Esta consultora elaborará al inicio del proyecto un detalle de todos los aspectos relevantes que se deben tener en cuenta para facilitar la posterior justificación (fechas de las facturas y documentos de pagos, etc), así como preparar la documentación de forma que, además de garantizar que se incluye en su totalidad, facilitará el trabajo de revisión y certificación al ITJ.

**3.5 Costes de explotación y mantenimiento**

Los costes de mantenimiento y explotación del edificio correrán a cargo de la persona o empresa que resulte ganadora del concurso para la explotación del albergue

La Tabla 5 recoge la comparativa entre los costes del edificio en 2021 y los previstos tras la ejecución del proyecto. En la actualidad el edificio está completamente cerrado en sus plantas primera y bajocubierta, por lo que actualmente no tiene ningún coste de explotación más allá de mantenimientos puntuales realizados por personal municipal, estimándose en unas 40-50 horas anuales (que en términos económicos serían unos mil euros).

Cuando el edificio esté en explotación los costes de suministros (luz, agua, teléfono...) correrán a cargo del adjudicatario, por lo que tampoco supondrán un coste para el Ayuntamiento. Cabe decir en este sentido que la introducción de paneles fotovoltaicos permitirá que los consumos eléctricos sean bajos. Por otra parte, se estima que tras la realización de la obra los mantenimientos serán menos (esto es, menos horas de dedicación de operarios municipales, consistentes básicamente en reparaciones sencillas) ya que, al incluir componentes nuevos, se generarán menos averías. Se considera un importe pequeño para la partida de “otros gastos”.

**No se incluye en este presupuesto la adquisición del equipamiento para el albergue, que se realizará con cargo a presupuesto municipal.**

*Tabla 5. Coste anual de explotación y mantenimiento actual y previsto tras ejecución.*

Concepto	Coste Año 2021	Coste Previsto tras ejecución del proyecto
Luz	0 €	0 €
Teléfono – Internet	0 €	0 €
Calefacción y agua caliente	0 €	0 €
Seguros	0 €	0 €
Otros gastos	0 €	600 €
Mantenimiento y limpieza	1.000 €	400 €
Total	1.000 €	1.000 €



La Tabla 6 recoge el **flujo de caja** durante los años de ejecución del proyecto, así como los primeros años de explotación, incluyendo tanto los costes del proyecto como los de mantenimiento y adquisición del equipamiento en el año 2024.

*Tabla 6. Flujo de caja para los próximos años*

Flujos de caja (€)	2022	2023	2024	2025
Ingresos	74.747	174.411	252.658	3.500
Gastos	12.737	487.579	31.000	1.000
<b>TOTAL Año</b>	<b>62.010</b>	<b>-313.168</b>	<b>221.658</b>	<b>2.500</b>
<b>ACUMULADO</b>	<b>62.010</b>	<b>-251.158</b>	<b>-29.500</b>	<b>-27.000</b>

Los conceptos que se han considerado son<sup>53</sup>:

- **Año 2022:**
  - Ingresos: primer anticipo de la ayuda (15%).
  - Gastos: Costes de mantenimiento y explotación del edificio + contratación de consultoría para solicitud de la ayuda al ITJ.
- **Año 2023:**
  - Ingresos: segundo anticipo de la ayuda (35%).
  - Gastos: costes incurridos en este año, de acuerdo con el desglose de la Tabla 8 + costes de mantenimiento del edificio (considerando los anteriores a la rehabilitación) + intereses de crédito<sup>54</sup> de 250.000€ al 2% de interés para financiar el anticipo de los pagos antes de cobrar el pago final de la ayuda.
- **Año 2024:**
  - Ingresos: importes correspondientes al pago final de la ayuda (50%) + ingresos por el concurso público de explotación del albergue.
  - Gastos: costes incurridos en este año, de acuerdo al desglose de la Tabla 8 + costes de mantenimiento del edificio una vez rehabilitado (ver Tabla 5) + coste del equipamiento a adquirir.

Se considera que en este año no se genera ningún coste como consecuencia de la ejecución del proyecto, ya que se habrán generado íntegramente en el año anterior.
- **Año 2025:**

<sup>53</sup> Ver desglose de cada coste considerado en apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia..**

<sup>54</sup> El Ayuntamiento de Piloña cuenta con capacidad y solvencia financiera para financiar el pago de las facturas que se generen en 2023, previo al cobro de la ayuda final en 2024. Se ha considerado en todo caso la opción de solicitar un crédito para que esos importes de facturas generadas en 2023 no supongan un lastre para la economía del Ayuntamiento que le impida desarrollar otras políticas. Se plantea un crédito de 250.000 euros al 2% TAE, si bien se considera que se podría solicitar un importe menor o conseguir unas condiciones más ventajosas. Cuando se cobrase la ayuda del ITJ se devolvería el principal del crédito.

	<b>Ayuntamiento de Piloña</b>	<b>Rehabilitación de edificio para futuro albergue público en Villamayor</b>	
--	-------------------------------	--	--

- Ingresos: ingresos por el concurso público de explotación del albergue.
- Gastos: costes de mantenimiento del edificio una vez rehabilitado (ver Tabla 5).

En el caso de que el Ayuntamiento optase por no solicitar el préstamo en 2023, asumiendo internamente un flujo de caja temporalmente negativo del proyecto, el flujo de caja sería el que se recoge en la Tabla 7.

*Tabla 7. Flujo de caja para los próximos años SIN préstamo bancario. Costes del proyecto + explotación y mantenimiento*

Flujos de caja (€)	2022	2023	2024	
Ingresos	74.747	174.411	252.658	3.500
Gastos	12.737	492.579	31.000	1.000
<b>TOTAL Año</b>	<b>62.010</b>	<b>-318.168</b>	<b>221.658</b>	<b>2.500</b>
<b>ACUMULADO</b>	<b>62.010</b>	<b>-256.158</b>	<b>-34.500</b>	<b>-32.000</b>

La Tabla 8 recoge el desglose anual de gastos previstos para cada uno de los conceptos del proyecto.

*Tabla 8. Desglose temporal de flujo de gastos*

Nº	FLUJO DE CAJA	2.022	2.023	Importe (euros)
1	Consultoría para solicitud de ayuda al ITJ	9.700,00		9.700,00
2	Proyectos básico y de ejecución. Estudio de seguridad y salud. Dirección de obra		39.434,65	39.434,65
3.1	Presupuesto de Ejecución Material (PEM)		301.257,84	301.257,84
3.2	Gastos generales (13% del PEM)		39.163,52	39.163,52
3.2	Beneficio industrial (6% del PEM)		18.075,47	18.075,47
4	Consultoría para seguimiento y justificación de la ayuda		4.200,00	4.200,00
<b>Subtotal</b>		<b>9.700,00</b>	<b>402.131,48</b>	<b>411.831,48</b>
5	IVA (21%)	2.037,00	84.447,61	86.484,61
<b>TOTAL PROYECTO</b>		<b>11.737,00</b>	<b>486.579,09</b>	<b>498.316,09</b>

Por último, la Tabla 9 recoge el flujo de caja **específico del proyecto**, esto es, sin considerar los costes de mantenimiento actuales y futuros del edificio. Tal como se mencionó, el Ayuntamiento cuenta con capacidad económica para afrontar el flujo negativo de caja previsto hasta 2024.

*Tabla 9. Flujo de caja ejecución del proyecto*

Flujos de caja (€)	2022	2023	2024
Ingresos	74.747	174.411	249.158
Gastos	11.737	486.579	0
<b>TOTAL Año</b>	<b>63.010</b>	<b>-312.168</b>	<b>249.158</b>
<b>ACUMULADO</b>	<b>63.010</b>	<b>-249.158</b>	<b>0</b>

### 3.6 Presentación del proyecto a procesos participativos de los convenios de transición justa

El proyecto NO HA SIDO PRESENTADO a procesos participativos de los Convenios de Transición Justa.

Esto ha sido debido principalmente a que Piloña no estaba incluido en el listado inicial, más restrictivo que el finalmente aprobado, por lo que no hubo tiempo material para elaborar el expediente y presentarlo a los convenios de transición justa.



### 3.7 Otras cuestiones del proyecto

La propuesta de rehabilitar el albergue es una respuesta a una **fuerte demanda social** del núcleo de Villamayor, que lleva años instando al Ayuntamiento a dar un uso al edificio.

En tanto que esta villa ya cuenta con Centro Social, que incluye biblioteca y sala multiusos, se consideró que esas necesidades estaban cubiertas, por lo que se planteó optar por un proyecto que permitiese una oportunidad de desarrollo económico para emprendedores y PYMEs locales.

La puesta en marcha de la ruta Camino de los Santuarios se considera que es una gran oportunidad para su explotación como albergue, máxime si ya en su día, cuando se hizo una rehabilitación parcial en 1999, se pensó en darle este uso como una buena oportunidad.

## 4 Contribución a los objetivos medioambientales.

### 4.1 Medidas adicionales a las obligaciones establecidas para el cumplimiento del principio DNSH

El proyecto cumple el principio de no causar un daño significativo al medioambiente (DNSH) en las seis dimensiones definidas por el Reglamento (UE) 2021/241, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, tal como se explica en el documento que se adjunta con la presente solicitud.

Se adjuntan tanto el certificado energético actual del edificio como el previsto tras la rehabilitación del mismo. Como se puede observar, se consiguen ganancias de eficiencia energética superiores al 30%.

Las principales medidas propuestas son:

- **Existencia de actuaciones de eficiencia energética con ahorros de más del 30 % y/o energías renovables y/o actuaciones de adaptación al cambio climático**
  - En la actualidad el albergue cuenta con tres paneles solares que sólo cubren una superficie muy pequeña del tejado. Con el presente proyecto **se ampliará la superficie cubierta por paneles fotovoltaicos** en la cara sur hasta el máximo posible sin que interfiera con la visibilidad de las ventanas del bajocubierta, de modo que gran parte del consumo eléctrico se realice a partir de fuentes renovables
  - **Iluminación.** Se utilizará **sistemas de iluminación inteligente** en las dos plantas que ocupa el albergue, que permitirán el ahorro de electricidad cuando los espacios del edificio no están utilizados. En la actualidad no hay iluminación de ningún tipo, ya que si bien están puestas las conducciones, no así el cableado.
  - **Se reforzarán los aislamientos del edificio** para garantizar un correcto aislamiento térmico.

Se adjunta certificados energéticos, tanto de la situación actual del edificio, como el previsto tras la implementación de la rehabilitación.

- **Protección de la naturaleza y la biodiversidad y/o infraestructuras verdes y azules.**
  - Se plantean actuaciones que contribuyan a favorecer la biodiversidad, como la instalación de cajas nido para pájaros de pequeño tamaño (vencejos, golondrinas, aviones...) en los aleros del edificio.



Figura 55. Ejemplo de caja nido para aves de pequeño tamaño



De igual modo, se instalará un hotel de insectos para alojar a insectos polinizadores o depredadores de plagas, en el aparcamiento del edificio, que fomente la educación ambiental de los vecinos, y en especial de los niños de la villa. Cabe mencionar que el Ayuntamiento de Piloña ya puso en marcha en 2018 una iniciativa similar<sup>55</sup>, colocando dos instalaciones en sendos parques municipales de Infiesto, capital del municipio.



*Figura 56. Hotel de insectos colocado en 2018 en el parque de Infiesto*

Estas actuaciones irán acompañadas de paneles informativos respecto a la función biológica de los insectos y aves, así como de las características de éstos.

- Igualmente relacionado con la eficiencia en el consumo de agua, la **grifería y sanitarios** que se coloquen incorporarán reductores de caudal o cisternas de media carga.
- Se instalarán medidores de CO<sub>2</sub> y temperatura en varias ubicaciones del edificio para garantizar en todo momento la **calidad del aire**.
- En relación con la **generación de residuos**, se valorará positivamente en los pliegos técnico y administrativo en la selección de la contrata que ejecute la obra la presentación de mejoras que impliquen una mayor separación selectiva de residuos para su posterior reutilización o reciclado. Más allá de esto, el edificio cuenta con contenedores de separación selectiva a pie de calle.
- Respecto al **consumo de materiales**, igualmente se recogerá en los pliegos de contratación la valoración positiva de fomentar la implementación de una economía circular efectiva mediante el uso, siempre que sea posible, de materiales reciclados, o cuyo diseño favorezca su reciclaje al final de su vida útil.
- El edificio contará con contenedores de **separación selectiva** para envases, vidrio y papel, que serán los residuos que mayor generación tengan durante la explotación del edificio.
- Los **componentes y materiales** a utilizar no se encuentran en la lista de sustancias sujetas a autorización, así como cualquier otra normativa que garantice la seguridad de éstos tanto a personas como al medioambiente.

<sup>55</sup> <https://www.lne.es/oriente/2018/10/02/infiesto-estrena-hoteles-insectos-forma-18760208.html>

	<b>Ayuntamiento de Piloña</b>	<b>Rehabilitación de edificio para futuro albergue público en Villamayor</b>	
--	-------------------------------	--	--

- En tanto que el edificio se ubica en una zona con acceso del público, si bien la obra acordonará el espacio para evitar que éste se acerque al mismo, se adoptarán medidas para **reducir el ruido, el polvo y las emisiones contaminantes** durante la fase de obra y se ejecutarán las actuaciones asociadas a esta medida cumpliendo la normativa vigente en cuanto la posible contaminación de suelos y agua.
- Las demoliciones previstas (principalmente tabiques interiores) se realizarán de forma selectiva.



## 5 Contribución a los objetivos digitales

### 5.1 Contribución a la transformación digital de la economía del municipio o la zona

El proyecto colaborará en la transformación digital de la economía de Piloña en cuanto el albergue contará con una **página web propia** (además de perfiles en redes sociales) en la que, además de la opción de realizar reservas vía on-line y de conocer la disponibilidad de plazas se incluirá, de forma complementaria, enlaces al resto de webs municipales de Piloña, información sobre los atractivos turísticos del municipio, así como enlace a otras webs que recojan información sobre la economía del municipio (por ejemplo, la información sobre el polígono industrial y las empresas que en él se ubican).

Adicionalmente, esta web recogerá información detallada y actualizada sobre las **diferentes rutas de senderismo y cicloturismo de la zona**, con especial énfasis en las peregrinaciones a Covadonga por los diferentes caminos que pasan por Villamayor, así como la logística para acceder desde éstas al albergue.

Por otra parte, también ofrecerá información de los servicios que se ofrecen en el municipio y que pueden ser de interés para los potenciales clientes del albergue. Por ejemplo, enlace a las webs de las empresas de turismo activo del municipio, o establecimientos de restauración o bares que hay en la zona.

También se incluirá **información de eventos que se desarrollen en Piloña**, preferentemente vía link a las páginas raíz de éstos. A modo de ejemplo, la Asociación Cultural Pepe Bocanegra<sup>56</sup> surgió hace más de diez años en un pequeño pueblo (no más de 50 vecinos) perteneciente a la parroquia de Villamayor. Tiene una intensa actividad, principalmente musical de diferentes estilos que atrae músicos no sólo de España, sino también de Europa y de Estados Unidos, algo que cuando la Asociación comenzó su actividad (año 2008) parecía impensable en un pueblo pequeño. En sus 10 primeros años organizaron 240 conciertos, los cuales congregan una importante afluencia de público que incluso acude desde zonas de fuera de Asturias, dinamizando la actividad social del municipio.

### 5.2 Contribución a la transformación digital de la sociedad del municipio o la zona

La web propuesta incluirá una sección en el que los vecinos del municipio puedan subir sus ofertas tanto de alquileres de viviendas como de venta, siempre que éstos inmuebles dispongan de buena conectividad, de modo que se puedan ofrecer las bondades del teletrabajo a aquellos potenciales interesados, proponiendo así una medida para frenar el despoblamiento del municipio en base al uso de las nuevas tecnologías.

Otra propuesta a impulsar desde el albergue es fomentar la implicación de los vecinos del municipio en la mejora de la experiencia de los clientes del albergue, a partir por ejemplo de visitas guiadas a atractivos de la zona (tanto entornos naturales, como empresas (por ej, visita a fábrica de cerveza, o fábrica de quesos artesanales). Para ello se establecerán acuerdos con las personas o empresas interesadas en colaborar para que a través de la web se gestionen las visitas (calendario, disponibilidad de horas..), lo que exigirá de éstas que dispongan de algún tipo de alarma que les conecte a través de su móvil a la web del albergue para así poder concretar la actividad.

---

<sup>56</sup> <http://amcppbocanegra.blogspot.com/>

### 5.3 Descripción de las principales novedades digitales y tecnológicas que incorpore el proyecto

Se dotará al edificio de los siguientes servicios con tecnologías de última generación (ver detalle en presupuesto de ejecución):

- Telecomunicaciones
- Sistema de detección de wifi
- Telefonía
- Megafonía
- Radio y T.V.
- Sistema inteligente de iluminación y detección de personas.

Además de esto, se dispondrá de información tanto del turismo de la zona como de la propia ruta Camino de los Santuarios accesible a partir de códigos QR que enlacen con la web. Esta información se dispondrá tanto en un panel en el exterior del edificio como en la recepción del albergue.

Por otra parte, se publicará a través de la web información específica (mapas, tracks<sup>57</sup>...) de la cercana área recreativa de El Chorrón, así como de otros atractivos turísticos de Piloña (múltiples rutas por el municipio, tanto de montaña, como etnográficas (arquitectura tradicional – hórreos y paneras -, casonas de indianos...) y culturales.

Asimismo se estudiarán opciones para que el usuario pueda interactuar con la web (por ejemplo, realizando rutas de geocaching tanto en Piloña como en el Camino de los Santuarios, a modo de acertijos guiados por la web sobre aspectos a localizar en el trayecto. Como ejemplo de esto último, en la recientemente acondicionada senda de la Peridiella paralela al Río La Marea, también en Piloña, se han dispuesto elementos de la mitología asturiana (trascos, xanas...) que el visitante debe ir localizando. Supone una entretenida senda de unos 4-5 kms a la vera del río, por terreno llano, apta para realizar con niños

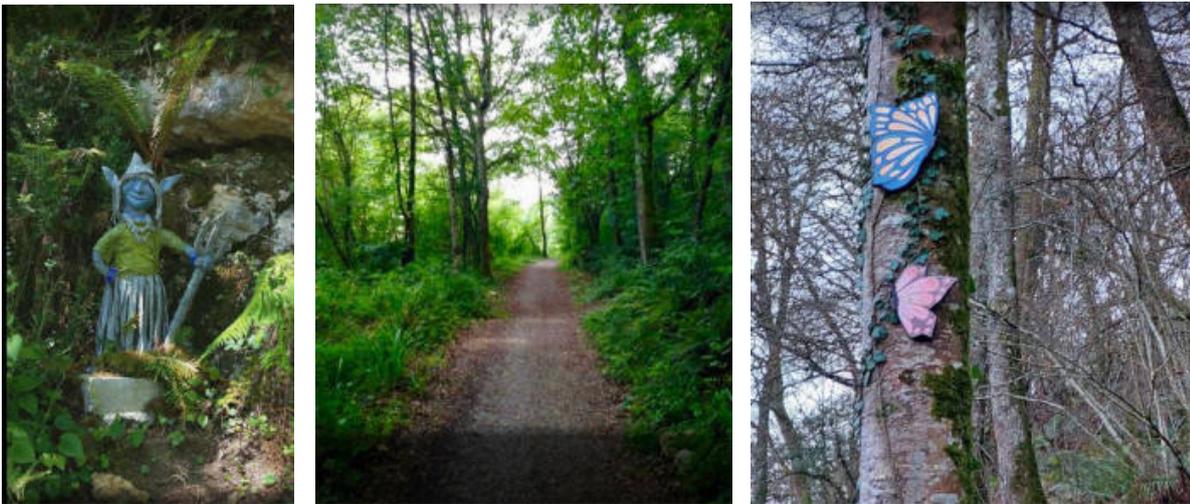


Figura 57. Senda de la Peridiella y varias figuras existentes en su trayecto

<sup>57</sup> Las rutas cuentan con señal GPS en todo su recorrido, por lo que se puede utilizar este recurso del móvil.



### Firmas

<p><b>SALVADOR ANGUIANO LUCIA SUSANA - 01931261C</b></p> <p>Firmado digitalmente por SALVADOR ANGUIANO LUCIA SUSANA - 01931261C Fecha: 2022.08.01 13:19:30 +02'00'</p>	 <p><i>ALLENDE TORAÑO IVAN - 53507697Z Alcalde - Presidente 02-08-2022 08:25:07</i></p>
<p><b>Fdo.:</b></p> <p>Nombre: Lucía Salvador Anguiano Cargo: Representante Técnico del Solicitante Arquitecta 4.992 COAA Fecha: 01 de agosto de 2022</p>	<p><b>Visto bueno:</b></p> <p>Nombre: Iván Allende Toraño Cargo: Solicitante. Alcalde – Presidente de Piloña Fecha: 01 de agosto de 2022</p>



Ayuntamiento de  
Piloña

Rehabilitación de edificio para futuro albergue público en  
Villamayor



## Anexo 1. Proyecto técnico, mediciones y presupuesto de ejecución

**Proyecto de actuación subvencionable, conforme al modelo del anexo V, que incluya como anexo el presupuesto de ejecución, definido por capítulos y desglosado en las diferentes partidas con sus precios unitarios y descompuestos.**



## Otros anexos

Se incluyen los siguientes documentos:

- Otros anexos:
  - Croquis catastral del edificio
  - Pliego de condiciones para concurso público del albergue de Pintueles (Piloña).
  - Memoria del proyecto Camín de los Santuarios
- Certificado energético del edificio en su situación ACTUAL
- Certificado energético del edificio en la situación PREVISTA tras la rehabilitación