

EDIFICIO DE 68 VIVIENDAS PÚBLICAS MUNICIPALES Y LOCALES DE USO TERCIARIO, OFICINAS Y COMERCIO, EN SEVERO OCHOA 1, EN EL PLAN PARCIAL PILAR DE ABAJO, EN SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes ha cedido a su Empresa Municipal de Suelo y Vivienda (EMSV) el derecho a edificar en dos solares de su propiedad en el Plan Parcial Pilar de Abajo; eran dos solares que se daban la espalda, uno con fachada al Paseo de Europa, el otro con fachada a la calle Alfonso X.

El Ayuntamiento, para su desarrollo coherente, primero los fundió en un único solar de 2.540m² que tiene su fachada mayor a la calle Severo Ochoa; después, en un largo procedimiento administrativo, el Ayuntamiento, aun manteniendo la propiedad municipal del solar, ha cedido a EMSV el derecho a edificarlo para hacer viviendas asequibles, y a alquilarlas durante 75 años, dilatado periodo al final del cual el edificio pasará gratuitamente al patrimonio municipal.

En el procedimiento para la cesión EMSV presentó cuatro documentos acreditando cumplir las condiciones indicadas por el Ayuntamiento:

1. ANTEPROYECTO TÉCNICO DE LA PROMOCIÓN.

Se adecúa a las condiciones urbanísticas del Plan Parcial y a los requerimientos funcionales, constructivos y de explotación señalados tanto por el Ayuntamiento como por EMSV.

La edificación se resuelve sobre una base enterrada, de tres sótanos, ocupando la totalidad del solar: en la planta más profunda, S3, tiene 68 trasteros; sobre ella, en planta y media, S2 y S1, aloja un garaje de 3.500m²construidos con 110 plazas de tres tamaños -estándar, grande y para discapacidad-, para residentes e incluso para usuarios exteriores, conteniendo también instalaciones comunes del edificio. Al garaje se entra y sale por una rampa recta, descubierta, que baja desde el Pº de Europa y, para salir, sigue y sube hasta Alfonso X.

Sobre el garaje, dos edificios en forma de "L" abrazan el espacio común: una gran plaza ajardinada de 1.050 m² con bancos, areneros y juegos infantiles, con piscinas y solarios, en la que se desarrollan rampas con reducida pendiente (accesibilidad universal) uniendo el Zaguán de acceso desde Severo Ochoa con los dos portales de viviendas; en el zaguán también hay una garita de control y otra entrada directa al garaje, para usuarios exteriores, sin paso o vistas sobre jardines, piscinas, solarios y juegos.

Los dos edificios son idénticos y simétricos, pero a diferente altura, desfasados una planta, pues las calles de alrededor están a muy distinto nivel.

Albergan los usos y superficies permitidos por el Plan:

- el comercio, con módulos agrupables de 5 tamaños, se sitúa en planta 1 (baja), con fachada y acceso desde la calle, y solo luces sin vistas al jardín; son, en total, 685m²edificados.
- las oficinas, con 16 módulos agrupables de distintos tamaños, se sitúan en plantas 1 y 2, con acceso desde la calle y desde garaje, con luces y vistas sobre calles y jardines; son, en total 750m²edificados que también pueden admitir usos comerciales y dotacionales.
- las viviendas ocupan parcialmente la planta 2, e íntegramente las plantas 3,4,5,6 y 7.
- en cubierta se sitúan instalaciones térmicas, bombas de calor, acumuladores, extractores y un campo solar, de paneles fotovoltaicos, que cubre el edificio integralmente.

A las viviendas se accede desde el garaje y desde la plaza; el portal está en el rincón de cada L y es de gran altura: es un vacío hasta cubierta por el que ascienden escaleras, ascensores y muro de instalaciones.

En cada planta de ambos edificios hay 6 viviendas (4 en las plantas 2), 34 en cada edificio, 68 viviendas en total. Son, en total 6.826m²edificados, unos 100m²edificados por vivienda; son viviendas de tres dormitorios y dos baños, con más de 80m²útiles por vivienda; la dimensión de 100m²edificados por vivienda está obligada por el Plan Parcial.

Cada vivienda tiene vinculados una plaza de garaje y un trastero; parte del excedente de plazas se vincula a comercio y a oficinas; las restantes podrán ser alquiladas libremente.

Los edificios se prevén de algún color blanco roto, de paneles de gres construyendo una fachada internamente ventilada y con fuerte aislamiento, térmico y acústico; las carpinterías son de polímeros con acristalamiento doble y oscurecimiento integrado. Las fachadas son de carácter decididamente neutro y abierto al rediseño, pues los Proyectos Básico y de Ejecución y la Dirección de las Obras serán realizados por un Equipo de Arquitectura externo -que EMSV contrata en concurso abierto- que hará evolucionar el Anteproyecto hasta su construcción material, con libertad de criterios plásticos, funcionales y constructivos.

El coste de ejecución Material estimado en Anteproyecto asciende a 10.031.000€, que, en ejecución de Contrata sin impuestos alcanza los 11.937.000€; el coste total de la Actuación se estima en 13.378.000€, más los IVAs correspondientes al coste de la Actuación y al de la obtención del derecho a edificar, en total unos 4.000.000€.

Aun cuando los solares no tienen la calificación urbanística de Vivienda de Protección Pública (VPP) la decisión del Pleno municipal -y su habilitación urbanística por PGOU- es que se dimensionen, caractericen y califiquen como vivienda protegida: se obtendrá su calificación por la Comunidad de Madrid y su precio de arrendamiento será determinado por el Consejo de EMSV, siempre procurando una ocupación plena, permanente, en el marco de precios limitado por el Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DE LA PROMOCIÓN

Que estudia y justifica la viabilidad económica de esta actuación de promoción de viviendas públicas para alquilar a precio asequible, pues la competencia municipal para acometer este objetivo viene prevista en el art 25.1.a de la ley 7/85 de Bases de Régimen Local, donde se establece como competencia propia la promoción y gestión de viviendas de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera.

Se concluye que el proyecto de inversión es viable con calificación de las viviendas como VPPL: su VAN, para una tasa de actualización del 3.081%, a la que se financia la operación, es positivo; la inversión obtiene un flujo de caja positivo por encima del 5% (4.396.477€) y del 10% (170.592€) de rentabilidad. Es, por tanto, una inversión rentable que, tal como está planteada, tiene una Tasa Interna De Retorno del 10.65% y, por tanto, el Consejo de EMSV puede decidir arrendar a precios menores que los señalados por el RVPP.

3. PROYECTO DE ADJUDICACIÓN DE LA PROMOCIÓN

Que señala las normas y requisitos legales vigentes reguladores de los procedimientos de selección y adjudicación de los arrendamientos, los criterios del Consejo de EMSV en las adjudicaciones precedentes y apunta las facultades del Consejo para establecer nuevos criterios y condiciones en las futuras adjudicaciones para la formación de listados, cupos, rentas, plazos, sorteos, notificaciones, documentación, adjudicación, contrato, causas de rescisión y protección de datos de los arrendatarios.

4. PROYECTO DE EXPLOTACIÓN DE LA PROMOCIÓN

Que presenta los aspectos más relevantes de la gestión de la explotación:

planes de mantenimiento normativo, preventivo y correctivo,

plan de reposición de instalaciones,

plan de ahorro energético,

planes medioambiental y social,

gestión de la oferta y de la lista de demandantes,

gestión de publicidad y de comunicación con los arrendatarios,

y, en general, la gestión social y económico administrativa de la promoción.

Tras la evaluación de documentos, el Ayuntamiento ha cedido a EMSV el derecho a edificar el solar en las condiciones urbanísticas determinadas por el Plan Parcial. EMSV no realizará materialmente los Proyectos ni la Dirección de Obra de la *Promoción Severo Ochoa 1*, sino que controlará su desarrollo a partir del Anteproyecto que ha elaborado; al efecto, ha convocado un concurso abierto para seleccionar el Equipo de Arquitectura que redactará los proyectos y dirigirá la construcción bajo vigilancia y control de calidad de EMSV.

EMSV, cumplidos los objetivos básicos de promoción en Severo Ochoa 1, se centrará en la impulsión y desarrollo de nuevas promociones de vivienda pública: actualmente ya está desarrollando -hasta el nivel de Anteproyecto, como en Severo Ochoa 1- la *Promoción Orense 17*, en el sector DD de Los Arroyos, con 56 viviendas de 1 y 2 dormitorios en régimen de alquiler muy asequible; son dos solares municipales que quedarán unidos bajo la vía pública para facilitar la construcción de un garaje grande, que también atienda a las necesidades del barrio, verdaderamente infradotado de plazas de garaje, ofreciéndolas en arrendamiento a precio asequible.

Por otra parte, EMSV, con el Ayuntamiento, está estudiando otros solares de propiedad pública susceptibles de albergar nuevas promociones de Vivienda Pública Municipal en arrendamiento a precio asequible.