

68 VIVIENDAS PÚBLICAS MUNICIPALES, OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES EN EL PLAN PARCIAL PILAR DE ABAJO, PASEO DE EUROPA 10

MEMORIA

EMSV, atendiendo a la Moción, ha desarrollado el Proyecto Básico de ambos solares y, dado que son colindantes, ha considerado el tratamiento de ambos como un conjunto unitario, procurando una solución urbana más integrada y sostenible, compartiendo las accesibilidades peatonal y rodada al solar, los espacios ajardinados, los garajes, los servicios y las infraestructuras para minorar costes de ejecución, explotación, mantenimiento y control.

El *Plan Parcial Pilar De Abajo* establece las condiciones y limitaciones para el desarrollo del Proyecto:

- las de geometría de la parcela, las alineaciones, las de obligado ajuste y las de referencia para retranqueos de la edificación, y la máxima ocupación de la parcela; también establece las rasantes - hay un notable desnivel entre extremos del solar- y la máxima altura edificable.
- las de usos y superficies, la superficie edificable total, la de comercio y oficinas, la de viviendas, la mínima de cada vivienda, el número de viviendas máximo y las plazas de aparcamiento mínimas.

El conjunto edificado se resuelve con una base enterrada común a los dos solares (es el garaje, con 116 plazas en un nivel y medio) sobre la que se sitúa una plaza-jardín a dos niveles (por el mucho desnivel entre extremos del solar) enlazados con el acceso al solar por escaleras y rampas de reducida pendiente, de *accesibilidad universal*.

Abrazando la plaza, ajustándose a las alineaciones obligadas por el planeamiento, dos edificios en L alojan el programa funcional que se divide de forma idéntica entre ambos:

- el comercio -modular- se sitúa en planta 1 (baja), con fachada y acceso desde la calle, y solo luces -sin vistas- al jardín; son, en total, 770 m²edificados.
- las oficinas -divisibles- se sitúan en plantas 1 y 2, con acceso desde la calle y desde garaje, con luces y vistas sobre calles y plaza; son, en total 656 m²edificados.
- las viviendas ocupan parcialmente la planta 2, e íntegramente las plantas 3,4,5,6 y 7.

En cubierta se sitúan trasteros e instalaciones térmicas.

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 luminoso vacío hasta cubierta por el que ascienden escaleras, ascensor 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 cerca de 80m²útiles por vivienda.

Cada vivienda tiene vinculados, al menos, una plaza de garaje y un trastero. El excedente de plazas se vincula a comercio, oficinas y a algunas viviendas.

Los edificios son 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 doble acristalamiento y oscurecimiento integrado.

El coste de ejecución material estimado asciende a 7.322.000 €, que, en ejecución de contrata sin impuestos alcanza los 8.714.000 €. La inversión total se estima en 10.892.000 €.

Aun cuando los solares no tienen la calificación urbanística de Vivienda de Protección Pública (VPP) la decisión del Pleno municipal es que se dimensionen, caractericen y califiquen como tales: se obtendrá la calificación de la Comunidad de Madrid y los precios de su alquiler (decisión del Pleno) estarán regulados por el Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

En la actualidad se está a la espera de que el Ayuntamiento resuelva sobre la entrega de las parcelas a EMSV, ya sea mediante concesión administrativa o mediante cesión de propiedad.