

AVENIDA DE ORENSE 13 Y 17, EN LOS ARROYOS 56 VIVIENDAS PÚBLICAS MUNICIPALES y 78 PLAZAS DE GARAJE.

Atendiendo a la Moción del Pleno, la EMSV ha desarrollado un único Proyecto Básico en los solares sitos en Av Orense 13 y 17, solares integrados en la Red Dotacional Pública Municipal desde los años '90 por cesión gratuita del Plan Parcial DD al Ayuntamiento.

Con la finalidad de atender las necesidades temporales de colectivos con especial dificultad de acceso a la vivienda, y en virtud de la modificación de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento los ha destinado a la construcción de Viviendas Públicas (Equipamiento Asistencial sin aprovechamiento lucrativo) en régimen de alquiler protegido.

Se proyectan 4.550m² edificables-el máximo que admiten la geometría y la ordenanza de los solares-, superficie que no agota la limitación impuesta por la L9/2001 como destino a Dotación de Viviendas Públicas (5% de toda la edificabilidad residencial del Plan Parcial: 125.000m² *0,05=6.250m²)

Conforme a la Moción, los alquileres se ajustarán a los precios señalados para la VPP de Precio Básico.

El Plan Parcial del Sector DD establece la geometría (27x30m), alineaciones, rasantes (desniveles de 1,5m en ambos ejes); los solares quedan separados por una calle peatonal de 4m de ancho.

Con el fin de destinar aparcamiento a los habitantes del barrio (muy deficitario de plazas de garaje), se ha considerado conveniente el tratamiento de ambos solares como un conjunto unitario bajo rasante, para lo que se solicitará su conexión bajo la mencionada callecita. Se proyecta garaje común con dos hélices (entrada desde Av Lugo y salida a Av Betanzos) conectadas bajo la calle peatonal; en ella se ubican las escaleras de entrada/salida para los usuarios no residentes, no se aparca bajo ella.

Sobre rasante se elevan los dos volúmenes con las viviendas, independientes y simétricos respecto al eje de la calle peatonal; el paramento exterior se acomoda a la topografía y se ajusta a las alineaciones y a las alturas obligadas por el Plan Parcial (3 plantas).

A los portales-amplios, luminosos, con jardincillos que invitan al contacto social- se entra desde el gran jardín lineal (con pistas deportivas, juegos de niños, etc) que recorre y articula el Barrio de Los Arroyos. La diferencia de nivel entre las fachadas principales se absorbe con medias plantas, cosidas mediante dos ascensores por solar y sus correspondientes escaleras enroscadas en ellos.

En cada media planta hay 5 viviendas, excepto en la de acceso que tiene tres; son 28 viviendas en cada edificio, 56 viviendas en total, de 6 tipos diferentes: 22 viviendas son de un dormitorio (de las cuales 2 adaptadas para personas con discapacidad) y 34 de dos dormitorios; todos los dormitorios son dobles. Veintidós viviendas tienen cocina independiente, el resto integrada en el salón-comedor con ambientes separados por el mobiliario del comedor; todas tienen lavadero-secadero.

Cada vivienda tiene vinculados una plaza de garaje y un trastero; entre garaje y portal, en el interior, están los aparcamientos de bicicletas.

Las características constructivas e instalaciones atienden al Código Técnico; las instalaciones térmicas de ACS y calefacción para suelo radiante (colectivas y con contadores individuales) están en cubierta, los aljibes y grupos de presión en sótano, los cuartos de contadores en portal.

Las fachadas son de material cerámico (con fuerte aislamiento térmico y acústico), sobre la base de cierre perimetral de garaje de hormigón visto; los huecos (siempre con oscurecimientos integrados) se cierran con uglás o carpintería de polímeros con acristalamiento aislante de vidrio blindado; los de orientación Sur, además, con vidrio térmico.

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.