



ANTEPROYECTO DE LA CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA
CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE ALOJAMIENTOS
DOTACIONALES SOBRE LAS PARCELAS D3 Y S2 DEL SECTOR
"CASABLANCA" (JACINTO BENAVENTE, N° 4)

ÍNDICE

INTRODUCCION

1. OBJETO
2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA
3. INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA
4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA. CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS
5. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
6. DEFINICIÓN DE LA OBRA
 - 6.1 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
 - 6.1.1 Determinaciones del Plan General
 - 6.1.2 Afecciones existentes
 - 6.2 PROGRAMA FUNCIONAL
 - 6.3 ASPECTOS DE LA ORDENACIÓN Y DISEÑO
 - 6.3.1 Conjunto edificatorio
 - 6.3.2 Urbanización interior
 - 6.3.3 Urbanización exterior
 - 6.3.4 Sostenibilidad de la construcción y calidad
 - 6.4 IMPORTE ECONOMICO DE LA OBRA
7. REGIMEN DE EXPLOTACIÓN Y UTILIZACIÓN DE LAS OBRAS
 - 7.1 La explotación como retribución del concesionario en la Concesión de obra.
 - 7.2 Derecho a explotar la obra del concesionario y régimen tarifario
 - 7.3 Régimen de explotación y utilización de la obra-edificio por el concesionario

7.4 Financiación de la obra

8. PLANOS DE SITUACIÓN GENERAL Y DE CONJUNTO

INTRODUCCIÓN

El 25 de octubre de 2018, tuvo entrada en el Ayuntamiento un escrito de la mercantil LOCARE REAL ESTATE, S.A., en el que se solicitaba la admisión a trámite de la iniciativa privada en la presentación del estudio de viabilidad de una eventual concesión para la construcción de alojamientos dotacionales sobre las Parcelas S2 y D3 del Sector "Casablanca".

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 22 de enero de 2019, acordó admitir a trámite este Estudio de viabilidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 247.5 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Mediante acuerdo plenario de 26 de febrero de 2019, se crea la COMISIÓN ESPECIAL para redacción de la Memoria comprensiva de los aspectos contemplados en el artículo 97, 1 b) del Real Decreto Legislativo 781/1986 en relación con los artículos 58 a 62 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Mediante Acuerdo plenario de 28 de mayo de 2020, se procede a la toma de consideración y aprobación inicial la MEMORIA SOBRE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE UNA CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES SOBRE LAS PARCELAS S2 Y D3 EN EL SECTOR "CASABLANCA" y el ESTUDIO DE VIABILIDAD DE UNA CONCESIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES SOBRE LAS PARCELAS S2 Y D3 DEL SECTOR "CASABLANCA", presentado el 31 de enero de 2020, por la mercantil LOCARE REAL ESTATE, S.A., en cumplimiento del requerimiento efectuado mediante Acuerdo del Pleno Municipal de 19 de diciembre de 2019.

Sometido a información pública los documentos de la Memoria y del Estudio de Viabilidad mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en un periódico de los de mayor difusión en la localidad y mediante medios telemáticos no se han presentado alegaciones. Al no haberse recibido alegaciones el acuerdo de toma en consideración y aprobación inicial de la Memoria y del Estudio de Viabilidad se entiende elevado a definitivo mediante certificación administrativa de la inexistencia de alegaciones y Decreto de Alcaldía ordenando su publicación.

1. OBJETO

El presente Anteproyecto de Construcción y Explotación responde a lo establecido en el artículo 248.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

De conformidad con el artículo 248.2 LCSP, el anteproyecto de construcción y explotación deberá contener como mínimo:

- a) Una memoria en la que se expondrán las necesidades a satisfacer, los factores sociales, técnicos, económicos, medioambientales y administrativos considerados para atender el objetivo fijado y la justificación de la solución que se propone. La memoria se acompañará de los datos y cálculos básicos correspondientes.
- b) Los planos de situación generales y de conjunto necesarios para la definición de la obra.
- c) Un presupuesto que comprenda los gastos de ejecución de la obra, incluido el coste de las expropiaciones que hubiese que llevar a cabo, partiendo de las correspondientes mediciones aproximadas y valoraciones.
- d) Un estudio relativo al régimen de utilización y explotación de la obra, con indicación de su forma de financiación y del régimen tarifario que regirá en la concesión, incluyendo, en su caso, la incidencia o contribución en éstas de los rendimientos que pudieran corresponder a la zona de explotación comercial.

Constituye, en definitiva, el objeto del presente anteproyecto la **descripción de las actuaciones a desarrollar para la ejecución de la obra de construcción y su posterior explotación**, de un edificio destinado a alojamientos dotacionales sobre las Parcelas D3 y S2 del Sector "Casablanca", situadas en la confluencia de las calles, Marqués de la Valdavia, Jacinto Benavente y Paseo de la Chopera.

Por ello, el presente anteproyecto muestra la idea básica a desarrollar y presenta la documentación mínima para poder establecer el costo total aproximado de la obra. Incluye plantas de ordenación de la edificación, plantas esquemáticas de localización de los usos, secciones y un costo estimativo de la obra.

La idea deberá ser desarrollada por los licitadores en su oferta técnica perfeccionándola con la presentación de una propuesta arquitectónica (nivel de proyecto básico) y a las que deberán ajustarse el Proyecto Básico de Construcción y Proyecto de Ejecución necesarios para su posterior construcción por el adjudicatario.

2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA

La obra tiene su justificación en la necesidad que existe de dar respuesta a la demanda residencial del municipio, conforme al último estudio sobre necesidades y demanda de viviendas de 2019, lo que ha generado que se estime conveniente proveer de los medios necesarios para la construcción de alojamientos dotacionales en las parcelas D3-S2

En efecto, los datos de la radiografía socioeconómica de Alcobendas, que sirvió de punto de partida del Plan Estratégico Diseña Alcobendas (2020) elaborado en noviembre de 2012, **reflejaban que la proporción de familias con una o más personas que manifiestan tener necesidad de acceso a su primera vivienda se sitúa en un 13%**. En cifras absolutas, se estimaba que el número de viviendas de primer acceso ascendía aproximadamente a unas 4.500. En términos de demanda se estimaban (a fecha de 2010 y ya en el contexto de la crisis económica) unas 2.500 viviendas en el plazo de cuatro años. En cuanto a las necesidades de los hogares, **dicho estudio reflejaba que un 8% de las familias de Alcobendas tenía necesidad de cambiar de vivienda habitual**, lo que en cifras absolutas representaba algo más de 3.000 viviendas, y en el plazo de cuatro años unas 1.860 viviendas. Por lo tanto, en el plazo de cuatro años la necesidad de acceso y cambio de vivienda total es de **4.348 viviendas**, que se aproxima a las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana para el primer cuatrienio (4.700 viviendas).

En la actualidad, el Estudio sobre necesidades y demanda de vivienda 2019 arroja los siguientes resultados: un 12,7% de las familias necesitan cambiar de vivienda **y un 29,6% manifiesta la necesidad de acceso a su primera vivienda**. Estos datos suponen que se ha doblado el porcentaje de familias que necesitan acceder a una primera vivienda, respecto del anterior Estudio del año 2010, que sirvió de punto de partida del Plan Estratégico Diseña Alcobendas (2020) elaborado en noviembre de 2012, habiendo también aumentado en más de cuatro puntos las que desean cambiar, siendo el inadecuado tamaño de la vivienda la causa principal del deseo de cambio (41,7%).

Estos datos evidencian la necesidad que existe de dar respuesta a la demanda residencial del municipio, conforme al diagnóstico que el Plan General constató sobre necesidades en la oferta de viviendas y a los indicadores más recientes sobre necesidades y demanda de vivienda en el municipio de Alcobendas del Estudio de 2019.

El Plan General diagnosticó para el 2020 la necesidad de construir 9.392 viviendas, distribuidas en 4.700 unidades por cuatrienio. Estas previsiones pasaban necesariamente por el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S-1 "Los Carriles" con 8.600 viviendas que, en la actualidad, aún no se ha urbanizado, siendo difícil determinar en qué momento se transformará para satisfacer las demandas y necesidades existentes. En el suelo urbano, Alcobendas tiene todos sus planes de desarrollo urbanísticos residenciales consolidados y no queda oferta para uso residencial-viviendas en el mismo. En el ámbito de "El Juncal" con 950 viviendas, el mercado ha dado síntomas de recuperación y el ritmo de ventas es alto, pero en ningún caso la oferta de suelo urbano llega a las 4.348 viviendas que reflejaba el estudio de 2010 y mucho menos a las previsiones derivadas del incremento sostenido de la población desde que se realizó dicho estudio que se ha aumentado en unos 6.000 habitantes desde ese año, (109.104 habitantes en el año 2.009 y 116.037 habitantes en el año 2018), lo que ha supuesto también el incremento del porcentaje

de vecinos que manifiesta la necesidad de acceso a primera vivienda o de cambio de la misma.

La necesidad de acceso a un primer alojamiento por parte de la juventud de Alcobendas se mantiene en niveles elevados, y por ello, esta "realidad social" de los jóvenes y del primer acceso se recoge en todos los documentos normativos y estratégicos de la política de vivienda a nivel europeo, estatal y autonómico.

3. INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA

La incidencia social de la obra de alojamiento dotacionales es clara, ya que de la información que se presenta en el estudio de demanda realizado por el Ayuntamiento en 2019 resulta:

- Que el mercado ofrece vivienda a precios fuera del alcance de un gran sector de la población.
- Que el mercado ofrece un escaso número de viviendas en régimen de alquiler o asimilado. La estructura de la "pirámide de edad" del municipio revela la existencia de un gran número de jóvenes en edad de emanciparse.
- Que dicha población joven cuenta con ingresos limitados.
- Que la población joven demanda alojamiento de tamaño menor al que ofrece el mercado.

La incidencia de la obra sobre su área de influencia geográfica (Alcobendas) y económica (segmento sin capacidad de acceso a vivienda asequible) es muy positiva, en cuanto que el segmento de ciudadanos destinatarios de la obra, empadronados o trabajadores en Alcobendas tendrán su primer acceso a un alojamiento de titularidad pública en alquiler hasta ahora muy difícil o imposible.

Los efectos positivos que se prevén desde el punto de vista social tienen también una clara incidencia económica:

- La creación de empleo asociado, tanto en la fase de construcción como de explotación, así como la mejora de la actividad de los comercios de la zona.
- La generación de recursos para las arcas municipales vía título concesional.
- La disminución de gastos municipales derivados de la prestación de servicios mediante la gestión indirecta a través de un concesionario especializado.
- El incremento del consumo en la zona como consecuencia de la prestación de nuevos servicios demandados.
- La generación de un atractivo indirecto en general para el municipio de Alcobendas al ampliar su oferta de alojamientos para jóvenes y otros colectivos que redundará en un aumento de la calidad de vida en el municipio evitando que la población del municipio tenga que "emigrar" a otros municipios para satisfacer su necesidad de alojamiento.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA. CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS

El Ayuntamiento de Alcobendas considera la figura de los denominados alojamientos dotacionales, como una solución adecuada para responder a unas necesidades sociales temporales (emancipación de jóvenes, personas separadas, emigrantes...).

Por ello, en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 2009 ya contempló la posibilidad de ejecutar conjuntos residenciales con instalaciones o servicios comunes para cubrir necesidades de colectivos de menores recursos denominándolos alojamientos dotacionales y definiéndolos dentro del uso residencial, en la Clase C, como:

"Clase C "Alojamientos dotacionales": edificación residencial de carácter social, de titularidad pública ejecutada sobre suelo municipal, destinada a cubrir las necesidades de alojamiento de las personas y colectivos más desprotegidos, de menores recursos y especialmente necesitados (jóvenes, mayores, estudiantes, familias monoparentales...). Estos alojamientos tendrán carácter transitorio o rotativo y por lo tanto serán ocupadas por sus usuarios de forma temporal.

El uso de "Alojamientos dotacionales" se podrá disponer en cualquier suelo municipal calificado para uso dotacional en las normas zonales del Plan General, planeamiento incorporado, específico o remitido".

Por lo tanto, los alojamientos dotacionales que se proponen dan respuesta a la voluntad municipal de ayudar a colectivos más desprotegidos y con menores recursos y que los jóvenes puedan afrontar la emancipación y la formación de nuevos hogares y acceder a una vivienda que se ajuste a sus necesidades. Se adecúa al cambio de modelo iniciado en el Plan Estatal de Vivienda apostando por el fomento del alquiler de viviendas o de la cesión de uso de las mismas.

Por la fuerte inversión (con un coste superior a treinta y cinco millones de euros) que supone la obra pública, resulta claro que, debido a las actuales circunstancias económicas y financieras y el escenario de restricción presupuestaria, la posibilidad de acometer un equipamiento de este coste con cargo a los presupuestos resulta desaconsejable, sin olvidar las dificultades de obtener financiación para un proyecto de estas características, claramente sociales.

Por ello, el uso de mecanismos de colaboración público-privada, como es **la concesión de obras**, libera al sector público de tener que buscar financiación para las inversiones a realizar y no aumenta el volumen de déficit y endeudamiento público, sin limitar la capacidad para ejecutar nuevas inversiones.

En definitiva, atendida la naturaleza y envergadura del proyecto, la forma contractual de concesión de obras se presenta, así, como la opción más conveniente desde el punto de vista de la armonización de los condicionantes económico-financieros y el reparto de riesgos entre el Ayuntamiento y su contraparte. En efecto, el contrato de concesión de obras, al permitir una articulación particularizada del reparto de riesgos entre las partes del contrato, supone en sí mismo una ventaja para el Ayuntamiento, tanto desde el punto de vista cualitativo (en cuanto a la gestión del riesgo) como desde el punto de vista cuantitativo (a la hora de cuantificar económicamente el valor de probabilidad de ocurrencia del riesgo transferido).

5. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, así como la normativa autonómica aplicable en esta materia, no tipifican la actuación propuesta como proyecto sometido a la evaluación ambiental.

6. DEFINICIÓN DE LA OBRA

6.1 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Resulta de aplicación el PGOU 2009 vigente actualmente

6.1.1. Determinaciones del Plan General

Clasificación del suelo

El PGOU 2009 clasifica las parcelas (D3 y S2), objeto del presente proyecto como "urbano consolidado", de aplicación directa de la ordenanza Dotacional del Plan Parcial Casablanca (API-2 del PGOU 2009).

Descripción de las parcelas

El solar sobre el cual se propone el proyecto es de propiedad municipal y está formado por las parcelas S2 y D3 del Plan Parcial Casablanca. El solar se localiza en la confluencia de las calles, Marqués de la Valdavia, Jacinto Benavente y Paseo de la Chopera y cuenta con todos los servicios e infraestructuras necesarios para dar servicio al uso proyectado.

La primera parcela es la denominada **S-2 "nueva"**, con una superficie catastral de 5.221,00 m² y superficie registral de 5.207,79 m², inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alcobendas, folio 123 el tomo 1076 del libro 978, parcela nº 57137.

Cuenta con la siguiente referencia catastral: 5187703VK4858N

1. Descripción: "URBANA: Parcela de terreno en el término municipal de Alcobendas, del sector "Casablanca", denominada **resto de parcela matriz S-2 "nueva"**, de forma irregular, con una superficie de cinco mil doscientos siete metros cuadrados y setenta y nueve decímetros cuadrados, que linda: al **Norte**, en línea recta de setenta metros y cuarenta y cinco centímetros con resto de parcela D-3 "nueva", y en línea recta de setenta y siete centímetros con parcela segregada de la D-3 "nueva" denominada D-3.1; al **Este**, en línea curva de seis metros y diez centímetros, línea recta de cincuenta y cinco metros y línea curva de treinta y un metros y sesenta y cuatro centímetros con parcela segregada de la S-2 "nueva" destinada a red viaria pública; al **Sur**, en línea recta de cuarenta y cinco metros y setenta y cuatro centímetros con el Paseo de la Chopera; al **Oeste** en línea recta de cuatro tramos de: cuarenta metros con noventa y siete centímetros,- treinta y ocho centímetros,- veinticinco metros y doce centímetros.- y siete metros y ochenta y cinco centímetros, con la parcela ocupada por el colegio público Federico García Lorca. Le corresponde una

superficie edificable de catorce mil trescientos veintidós metros cuadrados y cuarenta y dos decímetros cuadrados. (14.321,42 m²).

La segunda de las parcelas, es la denominada **D-3 "nueva"**, con una superficie catastral de 4.943,00 m² y registral de 4.942,98 m² inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alcobendas, folio 124 del tomo 1076, libro 978, parcela nº 57139.

Cuenta con la siguiente referencia catastral: 5187707VK4858N

1. Descripción: "URBANA: Parcela de terreno en el término municipal de Alcobendas, del sector "Casablanca", denominada resto de parcela matriz **D-3 "nueva"**, de forma trapezoidal, con una superficie de cuatro mil novecientos cuarenta y dos metros cuadrados y noventa y ocho decímetros cuadrados, que linda: al **Norte**, en línea recta de setenta y nueve metros y cuarenta centímetros con zona verde L1; al **Este**, en línea recta de cuarenta y tres metros con zona verde L1, en línea recta de setenta y seis centímetros con calle Jacinto Benavente y en línea curva de veinticinco metros y ochenta centímetros con parcela segregada de la D-3 "nueva" destinada a red viaria pública; al **Sur**, en línea recta de setenta metros y cuarenta y cinco centímetros con resto de parcela S-2 "nueva"; al **Oeste** en línea recta de sesenta y un metros y sesenta y dos centímetros con parcela segregada de la D-3 "nueva" denominada D-3.1. Le corresponde una superficie edificable de trece mil quinientos noventa y tres metros cuadrados y diecinueve decímetros cuadrados. (13.593,19 m²)

Por lo tanto, el solar resultante tiene una superficie catastral de 10.164,00 m² y una superficie registral de **10.150,77 m²**. La edificabilidad total es de **27.914,61m²**

La geometría del solar resultante es poligonal, lindando:

- Al **Sur**, en línea recta de 45,76 m con el Paseo de la Chopera, en línea curva de 31,64 m.
- Al **Este**, en línea recta de 55,00 m., línea curva de 6,10 m. y 25,80 m., y línea recta de 0,76 m., con la calle Jacinto Benavente y línea recta de 43,00 m. con zona verde.
- Al **Norte**, en línea recta de 79,40 m., con zona verde.
- Al **Oeste**, en línea recta de 4 tramos de 40,97 m., 0,38 m., 25,12 m., y 7,85 m., con la parcela ocupada por el Colegio Público Federico García Lorca. En línea recta de 0,77 m. y de 61,62 m. con la parcela denominada D-3.1.

El solar presenta un desnivel de aproximadamente 13 m. (9%) ascendente Sur- Norte. Actualmente, todo el desnivel se encuentra concentrado a los linderos de la parcela, al ubicarse en el centro de la misma un campo de fútbol, que requirió labores de desmonte y terraplenado para crear una plataforma horizontal en el interior de la misma.

ANTEPROYECTO DE LA CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE ALOJAMIENTOS
DOTACIONALES PARCELAS D3-S2, EN EL SECTOR "CASABLANCA"





Calificación del suelo

Al tratarse de un suelo urbano consolidado, la norma zonal de aplicación a las parcelas D3 y S2, conforme establece el Plan Parcial Casablanca, es la **Ordenanza DOTACIONAL**.

La Ordenanza de aplicación a la parcela, Ordenanza Dotacional del Texto Refundido del Plan Parcial Casablanca, prevé la posibilidad de edificar en la misma los denominados Alojamientos dotacionales, definidos como *"Edificación residencial de carácter social, de titularidad pública ejecutada sobre suelo municipal, destinada a cubrir las necesidades de alojamiento de las personas y colectivos más desprotegidos, de menores recursos y especialmente necesitados (jóvenes, mayores, estudiantes, familias monoparentales.). Estos alojamientos tendrán carácter transitorio o rotativo y por lo tanto serán ocupadas por sus usuarios de forma temporal"*.

Parámetros urbanísticos

La norma zonal de aplicación a las parcelas D3 y S2, conforme establece el Plan Parcial Casablanca, es la Ordenanza DOTACIONAL, cuyos parámetros urbanísticos son los siguientes:

- Altura máxima: 16 metros y 5 plantas.
- Edificabilidad máxima 27.472,19 m²
- Retranqueos: podrán ser nulos a linderos con la red viaria y espacios libres públicos. En linderos con otras parcelas el retranqueo será la mitad de la altura máxima autorizable (16 metros), y en todo caso se deberá cumplir la separación entre edificaciones de acuerdo a lo establecido en la ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas.

- Dotación de plazas de aparcamiento al servicio del edificio: La dotación de aparcamiento será la establecida para cada uso por la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones. En el caso de alojamientos dotacionales la dotación será de 1plaza/alojamiento.

6.1.2. Afecciones existentes

El subsuelo del solar en la zona sur está atravesado por el trazado subterráneo de la línea de la red de Metro de Madrid, y al norte del solar discurre la línea de Red de Cercanías de Madrid (Cantoblanco-Alcobendas/San Sebastián de los Reyes). La distancia existente entre la generatriz superior del túnel del Metro y la superficie libre del terreno es de aproximadamente 27 m, respecto a la rasante actual del terreno.

Cualquier actuación en el entorno de la línea de Red de Cercanías y de Metro de Madrid queda sujeta a la legislación vigente del Sector Ferroviario. **Será preciso realizar un estudio de ruidos y vibraciones para determinar si dichas infraestructuras afectan a la futura edificación** que se proyecte y respetar los límites establecidos por la legislación vigente.

6.2. PROGRAMA FUNCIONAL

El programa funcional del edificio dotacional se ajustará a los siguientes requerimientos:

- Alojamientos Dotacionales: **un mínimo 370 y un máximo de 400.**
- El desarrollo de los alojamientos será en una planta.
- **Alojamientos de 1 dormitorio: 40% del total** pudiendo ajustarse por necesidades de encaje arquitectónico en un +,- 5%
 - Superficie Útil Alojamiento Tipo 1 dormitorio: mayor de 40 m² útiles.
 - Contará con una dependencia que resuelva los usos de comer y estar, pudiendo la cocina estar integrada en la sala de estar-comedor, un dormitorio principal y un cuarto de baño principal con ducha.
- **Alojamientos de 2 dormitorios: 60% del total.** Pudiendo ajustarse por necesidades de encaje arquitectónico en un +,- 5%
 - Superficie Útil Alojamiento tipo 2 dormitorios: mayor de 50 m² útiles.
 - Contará con una dependencia que resuelva los usos de comer y estar, pudiendo la cocina estar integrada en la sala de estar-comedor, un dormitorio principal, un dormitorio sencillo y un cuarto de baño principal con ducha.
- Se deberá destinar un 4% del total, a **alojamientos para personas con discapacidad por movilidad reducida.** Tendrán en cuenta las exigencias establecidas en la normativa vigente relacionada con el diseño de viviendas para discapacitados, la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Cada alojamiento para personas con discapacidad tendrá asignada una plaza de garaje adaptada y un trastero totalmente adaptado

(puerta de 80 cm libres, posibilidad de realizar un giro de 1,50 metros de diámetro en su interior y el pasillo de acceso al mismo será de 1,50 metros de diámetro....)

- En el cómputo de la superficie útil de los alojamientos se podrá incluir la mitad de la superficie útil de los espacios exteriores de propiedad privada del alojamiento, tales como terrazas, tendederos, balcones u otros, siempre que la superficie útil interior supere los 31 m². El cómputo de la superficie útil de los espacios exteriores se verá limitado al 10 por 100 de la superficie útil interior del alojamiento, cuando la mitad de la referida superficie útil de espacios exteriores supere el mencionado porcentaje del 10 por 100.
- Las dimensiones mínimas de las estancias serán las señaladas en el artículo 57 de la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

- Estancia - comedor + cocina: 18 m²

- Dormitorio principal: 10 m²

- Dormitorio sencillo: 6 m²

- Estancia - comedor 16 m²

- Cocina: 6 m²

- Cuarto baño principal: 3 m²

- Pasillos: 0,85 m de anchura con ensanchamiento de 1,2 m en entrada.

- Las cocinas deberán ir dotadas de cocina, horno, fregadero y encimera. El amueblamiento de las cocinas se diseñará para obtener el máximo aprovechamiento del espacio para almacenaje, con dotación de muebles.
- Espacios de almacenamiento, armarios:

Dotación interior del armario: revestimiento interior, balda maletero, barra completa y cajonera.

- **Plazas de aparcamiento:** Mínimo Bajo rasante: 1plz/alojamiento.

Todas las plazas de garaje serán plazas grandes (500 centímetros de longitud por 240 centímetros de anchura), según se establece en la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas, a excepción de la reserva obligatoria para vehículos de personas discapacitadas.

Deberá preverse un espacio de **aparcamiento de bicicletas**, específico, seguro y resguardado con una previsión mínima de 10 m² por cada 20 alojamientos, o fracción superior a diez.

El recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas se ubicará preferentemente en la planta baja, no computable a efectos de edificabilidad, pudiendo ser interior o exterior cubierto. Se admite, no obstante este local en planta semisótano o sótano primero, cuando se justifique imposibilidad física de su localización en planta baja, debiendo cumplir las condiciones exigibles a los trasteros en el uso residencial si se trata de recintos cerrados, o las condiciones exigibles al garaje aparcamiento si se trata de plazas localizadas en el garaje. El acceso a dicho espacio habrá de ser lo más directo posible desde el exterior y adecuado para las bicicletas.

No obstante contarán con algún dispositivo que permita la seguridad de la bicicleta, bien por amarre u otro procedimiento, debiendo permitirse la maniobrabilidad individual de cada bicicleta sin interferencias. Contarán igualmente con señalización informativa en cada grupo o recinto.

- **Trasteros:** cada alojamiento dispondrá de un trastero

La superficie máxima por trastero será de 6,00 m². No obstante, si debido a la configuración del edificio resultasen espacios aprovechables para trasteros, con superficie superior a la indicada, podrán autorizarse con la correspondiente justificación.

- **Recogida de residuos:** El licitador en la propuesta arquitectónica que presente deberá contemplar la localización de los buzones correspondientes a las distintas fracciones para la recogida de residuos mediante el sistema de recogida neumática, en función de la generación diaria de residuos. Dicha localización tendrá que tener en cuenta que la tubería de transporte discurrirá por la calle Jacinto Benavente. Como mínimo se colocará un buzón por función y bloque.
- Se dispondrá sala de uso colectivo para uso común -véase para coworking- y una sala de lavandería, la superficie usada disminuirá la superficie construida de alojamientos o garajes.
- Deberá preverse espacio específico exterior y cubierto para tender, protegido de vistas desde la vía pública para los alojamientos. Estos espacios excepcionalmente podrán localizarse en la plata azotea de forma común.
- En las plantas bajas se deberá prever espacios de uso comunitario que generan momentos de relación entre sus habitantes: jardines comunitarios, aparcamiento de bicicletas y en general espacios interiores que actúan como una continuidad de la calle.
- El proyecto deberá cumplir las condiciones establecidas en la Ordenanza de Edificación del Ayuntamiento de Alcobendas. Los alojamientos dotacionales cumplirán las condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas para el uso residencial.
- Una vez cumplido el programa de alojamientos, podrán proyectarse espacios dentro de la edificación situados en planta baja con acceso desde los espacios libres de dominio y uso público para destinarlos a uso dotacional equipamiento social. Dichos espacios se entregarán sin acabar: proyectándose las fachadas de manera que formen una unidad con la composición general del edificio, resolviendo los huecos con cerramiento provisional de fábrica de ladrillo.

6.3. ASPECTOS DE LA ORDENACIÓN Y DISEÑO

6.3.1. Conjunto edificatorio.

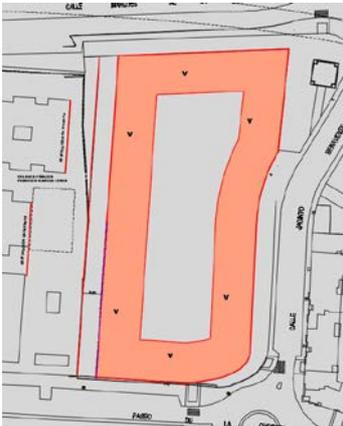
Los siguientes aspectos de ordenación y diseño servirán de base para la redacción de la propuesta arquitectónica que se presente en la licitación y deberán ser desarrolladas en el Proyecto Básico de Construcción y en el Proyecto de Ejecución por el adjudicatario. Se analizan a continuación las posibilidades de la parcela en lo referente a la edificabilidad, altura de las edificaciones, volumen y ocupación del suelo.

Partiendo de los parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento del Plan Parcial, la edificabilidad de 27.914,61 m², sobre una parcela de 10.164 m², el número previsto de alojamientos dotacionales (370-400) y teniendo en cuenta las pautas prefijadas por la normativa urbanística, se ha previsto la ordenación de la edificación mediante dos edificios (bloques) independientes que se van adaptando a la topografía de forma escalonada y separados entre sí por un espacio interior de coexistencia de al menos la altura máxima de cornisa de las edificaciones.

La edificación se va adecuando a la topografía de la parcela de modo que se aprovechan sus desniveles para generar los accesos peatonales desde las calles Marqués de la Valdavia y Paseo de la Chopera y el del garaje desde la Calle Jacinto Benavente generando una disminución de excavación y vaciado para los niveles de sótanos.

Se define un sólido capaz en cada uno de los bloques que permita de forma amplia optimizar la edificabilidad máxima permitida. Por lo tanto, representa el área de movimiento máxima en la cual se desarrollará la propuesta arquitectónica. El sólido capaz, se configura de forma que permita la creación de un patio interior con suficiente superficie y distancia entre fachadas para permitir la disposición de alojamientos con fachada a su interior, constituyendo dichos patios espacios de relación y convivencia entre sus habitantes, con jardines comunitarios, y en general espacios que actúen como una continuación del espacio público y al mismo tiempo permitan espacios de privacidad. Cada bloque adopta la tipología de edificación exenta al separarse del lindero con la parcela edificable del colegio público pero sin embargo podrá situarse en la alineación oficial configurando una edificación cerrada o semicerrada. Ambos bloques dispondrán de aperturas en las fachadas enfrentadas, a definir en la propuesta arquitectónica de licitación, de forma que ambos patios interiores puedan conectarse visual y físicamente con el espacio de coexistencia que les separa. Dicha continuidad visual generara flujos de aire entre los espacios ajardinados de cada bloque mejorando con este concepto la calidad de refresco y aireación y enriqueciendo visualmente la continuidad natural entre ambos espacios centrales.

ANTEPROYECTO DE LA CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES PARCELAS D3-S2, EN EL SECTOR "CASABLANCA"



Tipología Manzana cerrada



Apertura de la manzana



Bloque cerrado o semiabierto



Vista desde el sur (imagen orientativa)



Vista desde el norte

Esta tipología, frente a otras, permite optimizar la edificabilidad, obtener un mayor número de alojamientos, y se adapta a la existente en el entorno.

Bajo rasante se establece un área de movimiento amplio definido por un retranqueo mínimo de 8 metros a la parcela colindante del colegio público, y nulo con la red viaria (calle Jacinto Benavente y Paseo de la Chopera) y espacios libres que le separa de la Calle Marqués de la Valdavia.

La orientación de la parcela es sur-norte, dejando fachadas con orientación Sur sobre el Paseo de la Chopera, fachadas de orientación Este hacia la Calle Jacinto Benavente, fachadas con orientación Norte hacia la Calle Marqués de la Valdavia y fachadas de orientación Oeste hacia el espacio existente que sirve de paso y acceso al colegio público Federico García Lorca, (acceso peatonal y de vehículos de servicio).

Será necesario adaptar la topografía actual de la parcela, que en su día fue objeto de rellenos para la disposición de un campo de fútbol, a la topografía del viario existente, teniendo en cuenta que a lo largo de la calle Jacinto Benavente es necesario la remodelación de la sección viaria incorporando el espacio actualmente en tierra y definiendo adecuadamente las rasantes del espacio público y la edificación.



Calle Jacinto Benavente



Los 2 bloques podrán situarse sobre la alineación oficial en la calle Marqués de la Valdavia (espacio libre), en la calle Jacinto Benavente y en el Paseo de la Chopera guardando una separación con la parcela del colegio público de al menos 8 metros, y en todo caso una separación con las edificaciones docentes del citado colegio de al menos la altura máxima de cornisa, con las reducciones previstas en la ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones. Al poder disponerse la edificación sobre la alineación oficial y configurar bloques semicerrados, (no tienen la consideración de edificación aislada a efectos de la aplicación del art 27 de la Ordenanza de edificación), se podrán realizar cuerpos volados a partir de la misma cumpliendo las condiciones establecidas en la ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones.

Debido a la pronunciada topografía que presenta la parcela de norte a sur, los 2 bloques separados interiormente se van banqueando en diferentes plataformas para adaptarse en todo caso a la normativa en lo que se refiere a número máximo de plantas y altura máxima de cornisa.

Los 2 bloques en su conjunto deberán dar cabida a 370-400 alojamientos dotacionales, con sus correspondientes plazas de aparcamiento y trasteros a disponer en plantas inferiores a la baja. Cada bloque contará con 4 cajas de escaleras y ascensores comunicadas en cada planta mediante pasillos de circulación. La organización y distribución de las plantas optimizan los recorridos interiores y el aprovechamiento de los espacios. Todos los ascensores tendrán que ser aptos para personas con movilidad reducida.

El bloque 1, situado al Norte, tendrá su acceso principal (portal), por la calle Marqués de la Valdavia con vuelta a calle Jacinto Benavente, a través de un control y desde el cual se accederá mediante las correspondientes circulaciones interiores a todas las cajas de escalera. Será igualmente en dichas fachadas donde se localice a nivel de planta baja los locales de uso colectivo para uso común o los posibles locales de uso dotacional. El acceso rodado a las plantas sótano se realizará a través de la calle Jacinto Benavente y dará acceso a los garajes. Los trasteros se situaran en planta bajo rasante.

El bloque 2, situado al Sur, tendrá su acceso principal (portal), por el Paseo de la Chopera con vuelta a calle Jacinto Benavente, a través de un control y desde el cual se accederá mediante las correspondientes circulaciones interiores a todas las cajas de escalera. A nivel de planta baja y en la fachada al Paseo de la Chopera se localizaran los locales de uso colectivo para uso común o los posibles locales de uso dotacional. El acceso rodado a las plantas sótano se realizará a través de la calle

Jacinto Benavente y dará acceso a los garajes. Los trasteros se situaran en planta bajo rasante.

Cada uno de los bloques dispondrán de 5 plantas (baja +cuatro) para localizar los alojamientos. Bajo rasante el bloque 1 dispondrá de tres niveles, dos sótanos para garaje aparcamiento y de un nivel de sótano en el lindero con la calle Marqués de la Valdavia para trasteros. El bloque 2, dispondrá de dos niveles bajo rasante para uso de garaje y trasteros.

6.3.2. Urbanización interior

Como ya se ha indicado anteriormente la edificación podrá ocupar la parcela bajo rasante para destinarlo a garaje aparcamiento-trasteros, respetando el retranqueo mínimo de 8 metros con la parcela del colegio público colindante. Los espacios interiores de la urbanización se desarrollarán prestando especial atención a los espacios de convivencia, al cumplimiento de normativa sectorial vigente en materia de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de forma que no existe ninguna zona común que no sea accesible a personas con algún tipo de minusvalía motriz; todas las zonas soladas se realizan de material antideslizante, y, los diferentes desniveles existentes en la parcela contarán con rampas cumpliendo la normativa en materia de accesibilidad.

Se deberán incorporar soluciones para la gestión del ciclo integral del agua, que permitan contribuir a minimizar los problemas del drenaje urbano, dimensionando adecuadamente la capacidad del sistema de drenaje interior de parcela, mediante sistemas que permitan laminar e/o infiltrar al terreno el agua de lluvia o su captación para almacenamiento y reutilización, de forma que la evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de saneamiento se realice lentamente con reducción del caudal pico. Los espacios libres de parcela con cobertura vegetal utilizaran especies autóctonas y de bajo consumo hídrico.

Se diferenciarán zonas transitables de otras no transitables (zonas ajardinadas), que permitan dotar de privacidad suficiente a los alojamientos ubicados en planta baja, cuyo nivel de suelo terminado estará por encima del nivel exterior.

Se integrará en la urbanización interior, el actual acceso peatonal al colegio público Federico García Lorca, como viario de coexistencia (acceso peatonal y de vehículos de servicio) que actuará como continuación de la calle. Los licitadores en su oferta técnica deberán definir el diseño de este espacio teniendo en cuenta que debe resolver el acceso actual al colegio público tanto peatonalmente como par vehículos de servicio. La superficie de suelo estimada es de 1.300 m²



Espacio a urbanizar: acceso a colegio público



Espacio a urbanizar: acceso a colegio público

6.3.3. Urbanización exterior:

Los licitadores en su oferta técnica deberán contemplar la remodelación de la sección viaria de la Calle Jacinto Benavente prevista en el PGOU 2009, incorporando el espacio actualmente en tierra que separa la acera existente de la alineación oficial y definiendo adecuadamente las rasantes del espacio público y la edificación. La superficie a remodelar es de aproximadamente 2.700 m². Se prevé la realización de una acera de 4 metros de ancho, aparcamiento en batería y carril de 3,75 metros.

Igualmente se deberá definir en la oferta técnica, la remodelación de la superficie colindante, de espacio libre situada al norte de la parcela de aproximadamente 1.130 m², de forma que se integren adecuadamente las rasantes perimetrales con la edificación que se proyecte, resolviendo los accesos a la edificación.

6.3.4. Sostenibilidad de la construcción y calidad.

Los alojamientos dotacionales cumplirán las exigencias básicas de calidad que establece el Código Técnico de la Edificación (CTE) en materias de seguridad: seguridad estructural, seguridad contra incendios, seguridad de utilización, así como de la accesibilidad; y habitabilidad: salubridad, protección frente al ruido y ahorro de energía, persiguiendo mejorar la protección del usuario y el desarrollo sostenible.

En la propuesta arquitectónica que presente el licitador deberán considerarse sistemas de producción energética sostenible o de bajo consumo, así como el reaprovechamiento de aguas para otros usos. El uso de sistemas energéticos sostenibles deberá priorizarse ante sistemas convencionales de producción de energía, previéndose cubierta verde, jardines verticales o cualesquiera otras medidas que mejoren la eficiencia energética y el componente sostenible/ecológico del inmueble. La posibilidad de incorporar energías alternativas, en número superior a las exigidas por el CTE, y los sistemas pasivos integrados en la construcción y funcionalidad del edificio evitan consumo energético, asegurando una adecuada sostenibilidad con una mínima incidencia medioambiental. Para ello, se deberá tener en cuenta las siguientes condiciones:

Criterios de reducción de la demanda energética

Soluciones técnicas de diseño arquitectónico

1. Parte ciega:
 - 1.1. Orientación Este y Oeste con colores claros
 - 1.2. Cubiertas:
 - Sin puentes térmicos en encuentros con fachada.
 - Posibles soluciones constructivas:
 - Cubierta ventilada.
 - Aljibe sin vegetación.
 - Cubierta ajardinada.
 - Materiales de acabados en colores claros.
2. Huecos de fachada:
 - 2.1. Ventanas:
 - Carpintería de material aislante o con rotura de puente térmico.
 - Aislamientos térmicos y acústicos por encima de los valores mínimos del CTE.
 - 2.2. Orientación Sur:
 - Menores pérdidas de calor nocturno por instalación de persianas.
 - Protección eficaz con parasoles exteriores fijos.
 - Galería acristalada u otro componente solar pasivo.
 - Protección eficaz con parasoles exteriores móviles.
 - 2.3. Orientación Este y Oeste:
 - Menores pérdidas de calor nocturno por implantación de persianas.
 - Protección con parasoles exteriores móviles.
 - 2.4. Orientación Norte:
 - Protección de pérdidas de calor nocturno por persianas o elementos de protección continua exterior.

Es imprescindible una gran eficacia de los aislamientos térmicos y una baja transmitancia de los elementos ligeros en los cerramientos de fachada. Se cuidarán de manera especial los puentes acústicos.

La solución constructiva deberá ser tal que optimice el comportamiento pasivo del edificio con una envolvente que en su parte opaca permita aislamiento exterior e interior y con una carpintería exterior de alta eficiencia energética para alcanzar la máxima eficiencia energética mediante el cumplimiento de los valores propuestos en el DB-HE del CTE.

Soluciones técnicas para las instalaciones

- Fontanería: Con el fin de hacer un uso responsable de los recursos hídricos, limitación de caudal mediante reductores de caudal y aireadores en las griferías de los alojamientos y los mecanismos de las cisternas dispondrán de bajo consumo mediante doble descarga y limitadores de descarga. Griferías termostáticas en duchas y bañeras
- Saneamiento: Sistemas separativos de aguas residuales (pluviales y fecales). Aljibes, acumulación agua de lluvia (riego, zonas comunes, etc.). Reciclado y aprovechamiento de aguas grises.
- Iluminación: Las lámparas en las zonas comunes exteriores e interiores de bajo consumo. (Led), con encendidos por detector de presencia; garantizando así un mínimo coste y un máximo aprovechamiento lumínico de utilización.
- Climatización: instalación completa de climatización con frío y calor con su adecuada integración en el diseño arquitectónico de las unidades exteriores y su conexión a las unidades interiores.
- Aprovechamiento energético con placas solares en cubierta.
- Obtención de Calificación energética A.
- Control de emisiones de CO₂.
- Los ascensores incluirán aprovechamiento energético en frenada que garantice su funcionamiento a muy bajo coste energético a lo largo de su vida; utilización de elevadores de alta eficacia y ahorro energético.

Soluciones técnicas de urbanización y jardinería

- Vegetación y riego: Sistemas vegetales hídricos reguladores de la temperatura y la humedad. Se utilizarán especies autóctonas y de bajo consumo hídrico.

Gestión de Ejecución:

- Control y minimización de la generación de residuos no reciclables y/o contaminantes.
- Normalización y racionalización del proceso constructivo. Optimización de la ejecución de estructura y cerramientos, y posibilitando un proceso industrializado en la construcción de sus interiores, que permita mejorar plazos y abaratar costes.

- Aplicación de técnicas de la construcción que supongan un menor uso de materiales no contaminantes y de mínimo mantenimiento.
- Certificaciones de control y homologación.

Materiales:

- Materiales no contaminantes en su proceso de fabricación, que no incrementen la huella de carbono. Se utilizarán materiales respetuosos con el medio ambiente y aquellos que en su obtención no generen emisiones tóxicas o contaminantes. Tanto en cubiertas como en aislamientos de fachada, los materiales utilizados justificarán su certificación de sello medio ambiental (EPD y DAP). Las maderas tendrán el certificado de sostenibilidad SCFPE y las pinturas y barnices no emitirán compuestos orgánicos volátiles.
- Materiales sin contenidos de HCFC.
- Empleo de productos reciclables y productos reciclados.
- Empleo de materiales de fácil conservación, duraderos y sostenibles.

El licitador, en la propuesta arquitectónica que presente, deberá incluir una separata de sostenibilidad en la que se exprese de forma clara y precisa cada una de las medidas propuestas con los esquemas y soluciones que justifiquen el carácter de arquitectura sostenible.

Igualmente, si se emplease un proceso constructivo de prefabricación deberá, en su caso, incluir una separata que exprese los sistemas de prefabricación que se contemplan en la propuesta, justificando el ahorro en tiempo de montaje y/o beneficio medioambiental, en su caso.

En las separatas de sostenibilidad y prefabricación deberán justificarse las medidas propuestas y la metodología de sostenibilidad utilizada.

Calidades.

Las calidades con las que se deberá proyectar la edificación habrán de mantener un buen nivel en sus acabados y habrán de garantizar el cumplimiento de las exigencias normativas y del CTE. Pondrán en valor la eficiencia energética, el aprovechamiento de energías pasivas, el respeto medioambiental, la minimización de consumos, y la mínima implicación en la huella de carbono.

Las calidades deberán garantizar un fácil mantenimiento y conservación, y de manera muy especial se cuidarán los aislamientos térmicos y los acústicos.

El licitador, en la propuesta arquitectónica que presente, deberá incluir una Memoria de calidades de la edificación y de la urbanización especificando las características técnicas significativas sobre la calidad de los materiales y productos a emplear.

6.4. IMPORTE ECONÓMICO DE LA OBRA

Superficies generales.

De la presente propuesta de ordenación se obtienen las siguientes superficies aproximadas del conjunto de la edificación, teniendo en cuenta que la edificabilidad máxima de la parcela es de 27.9144,61 m².

USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA
GARAJE (Nivel -1, 0 y 1)	11.600 m ² (*)
TRASTEROS (Nivel -1 y 2)	2.150 m ² (*)
LOCALES de uso colectivo (Nivel 0 y 3)	350 m ²
ALOJAMIENTOS (Nivel 0 a 7)	22.460 m ²
ZONAS COMUNES SOBRE RASANTE (Nivel 0 a 7)	5.100 m ²
TOTAL	41.660 m²

(*) no computan a efectos de edificabilidad

Estimación económica de la obra de edificación y urbanización. (Presupuesto de Contrata)

USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	Coste €/m ²	TOTAL
GARAJE (Nivel -1, 0 y 1)	11.600 m ²	420	4.872.000
TRASTEROS (Nivel -1 y 2)	2.150 m ²	420	903.000
LOCALES (Nivel 0 y 3)	350 m ²	500	175.000
ALOJAMIENTOS (Nivel 0 a 7)	22.460 m ²	830	18.641.800
ZONAS COMUNES S/R (Nivel 0 a 7)	5.100 m ²	460	2.346.000
URBANIZACION INTERIOR (acceso a colegio)	1.300 m ²	95	123.500
URBANIZACIÓN INTERIOR EDIF.	3.000 m ²	100	300.000
URBANIZACIÓN EXTERIOR (Espacio libre)	1.130 m ²	60	67.800
URBANIZACIÓN EXTERIOR (remodelación viario)	2.700 m ²	150	405.000
	TOTAL PEC		27.834.100

7. REGIMEN DE EXPLOTACIÓN Y UTILIZACIÓN DE LAS OBRAS

7.1. La explotación como retribución del concesionario en la Concesión de Obra

Debemos partir de la consideración dada como "**servicio público**" de carácter social a los alojamientos dotacionales en la MEMORIA APROBADA SOBRE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ADJUDICACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES SOBRE LAS PARCELAS S2 Y D3 DEL SECTOR "CASABLANCA" (JACINTO BENAVENTE, Nº 4) .La iniciativa económica municipal de la que trae causa este Anteproyecto, presenta una especial dimensión pública con un profundo contenido social. Los alojamientos dotacionales (edificación residencial de carácter social, de titularidad pública y ejecutada sobre suelo municipal, destinada a cubrir las necesidades de alojamiento de las personas y colectivos más desprotegidos, con un carácter transitorio o rotativo), suponen realmente un **servicio social y asistencial prestado por la Administración** y tiene por finalidad la promoción del bienestar de las personas, la prevención de situaciones de riesgo y la compensación de déficits de apoyo social, centrando su interés en los factores de vulnerabilidad o dependencia que se puedan producir en cada etapa de la vida y traducirse en problemas personales, según lo establecido en el artículo 2.1 de la Ley 11/2003, de 27 de marzo, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid.

El artículo 95 del TRRL establece que, los **servicios públicos locales** "incluso los ejercidos en virtud de la iniciativa pública prevista en el artículo 86 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, podrán ser **gestionados directa o indirectamente**", con la única excepción de los servicios que impliquen ejercicio de autoridad, los cuales sólo podrán ser ejercidos por gestión directa. Así, el servicio público -construcción y explotación de alojamientos dotacionales- cuya oportunidad y conveniencia se ha aprobado definitivamente por este Ayuntamiento, responde a una iniciativa privada formulada por la mercantil LOCARE REAL ESTATE, S.A., con la presentación del estudio de viabilidad de una eventual **concesión para la construcción y explotación**.

Considerado el objeto de la iniciativa y la previsión del artículo 85 de la LBRL en cuanto dispone que "los servicios públicos de competencia local habrán de gestionarse de la forma más sostenible y eficiente", parece que la gestión indirecta de los alojamientos mediante concesión es la fórmula más ventajosa. En primer lugar porque, como se ha indicado, la propuesta para el ejercicio de esta actividad parte precisamente de la iniciativa privada para el otorgamiento de un contrato concesional. Y, en segundo lugar, tratándose de una actividad que no tiene la consideración de un servicio local obligatorio, **la fórmula concesional, permite garantizar de forma más segura el cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera** exigidos por el artículo 86 de la LBRL.

Por la propia naturaleza del proyecto -explotación de alojamientos dotacionales-, las alternativas que pudieran existir al contrato de concesión de obras se concretan fundamentalmente en la ejecución de la construcción y explotación del edificio dotacional directamente por el Ayuntamiento, un organismo autónomo o una empresa municipal, o bien la gestión indirecta mediante la adjudicación del correspondiente contrato de obra o servicios o en la suscripción de algún tipo de contrato privado como el contrato de arrendamiento inmobiliario, para luego poner los espacios contratados a disposición de los ciudadanos necesitados de alojamiento, conforme al régimen de protección social pública que se considerara conveniente.

Sin embargo, debido a las actuales circunstancias económicas y financieras y el

escenario de restricción presupuestaria, la posibilidad de acometer este equipamiento con un coste superior a treinta y cinco millones de euros con cargo a los presupuestos resulta desaconsejable, sin olvidar las dificultades de obtener financiación para un proyecto de estas características, claramente sociales. Por ello, el **uso de mecanismos de colaboración público-privada**, como es la concesión de obras, libera al sector público de tener que buscar financiación para las inversiones a realizar y no aumenta el volumen de déficit y endeudamiento público, sin limitar la capacidad para ejecutar nuevas inversiones.

El contrato de concesión de obras permite, además, una **articulación particularizada del reparto de riesgos** entre las partes del contrato, tanto desde el punto de vista cualitativo (en cuanto a la gestión del riesgo) como desde el punto de vista cuantitativo (a la hora de valorar económicamente el valor de probabilidad de ocurrencia del riesgo transferido).

Este reparto de riesgos de la **concesión de obra la distingue claramente del contrato de obras**, el derecho de explotación de la obra conlleva la transferencia de la responsabilidad de explotación (riesgos vinculados a la construcción, así como los vinculados a la gestión y a la utilización efectiva del equipamiento –suministro y demanda-) que engloba los aspectos técnicos, financieros y de gestión de la obra. Por ello, si los poderes públicos asumen las contingencias vinculadas a la gestión de una obra, asegurando, por ejemplo, el reembolso de la financiación, faltará el elemento riesgo, encontrándonos ante un contrato de obras. Se requiere, en definitiva, que la transferencia al concesionario del riesgo operacional implique que no esté garantizado que, en "condiciones normales de funcionamiento", el concesionario vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de las obras.

Importante también realizar la **distinción entre la concesión de obras y la concesión demanial** prevista en la legislación patrimonial. En efecto, la LPAP contempla en su artículo 86.3 el supuesto del uso privativo de los bienes de dominio público que determina su ocupación con obras o instalaciones fijas. Para distinguir ambas figuras jurídico-administrativas, la doctrina ha venido utilizando tres criterios: en primer lugar, el de su naturaleza, pues la concesión de dominio público es un acto administrativo y no tiene carácter contractual; en segundo lugar, el del carácter del bien, pues mientras que la concesión demanial solo puede recaer sobre un bien de dominio público, el contrato de concesión de obras puede tener por objeto tanto un bien de dominio público como un bien patrimonial; y en tercer lugar, el del régimen jurídico aplicable, pues en la concesión de dominio público se aplica prioritariamente la normativa sobre patrimonio y en el contrato de concesión de obras la normativa sobre contratos del sector público.

Sin embargo, la distinción de ambas figuras encuentra su verdadero fundamento en el interés que se satisface con cada una de ellas. Así, mientras que con el contrato de concesión de obras se pretende dar respuesta al interés público vinculado a las competencias propias del órgano de contratación mediante la construcción y explotación de una obra, en la concesión demanial se otorga a un particular el uso privativo, con exclusión o límite del uso de otro, de un bien de dominio público, sin que sea determinante que en el demanio vaya a realizarse la explotación de una actividad económica en la que sea necesaria la ejecución de obras o instalaciones fijas, y sin que dicha actividad económica implique necesariamente la prestación de un servicio de competencia propia del órgano de contratación. Por ello, en el contrato de concesión de obras, la construcción de la obra y su explotación integran su objeto y, de ahí que, cuando se produce su extinción, la regla general establecida

en el artículo 283 de la LCSP, sea la entrega a la Administración de las obras incluidas en la concesión, siendo su demolición solo una posibilidad que debe estar expresamente recogida en el pliego de cláusulas administrativas particulares. Por el contrario, en la concesión de dominio público, dado el carácter instrumental de las obras y de las instalaciones, la regla general sentada por el artículo 101.1 de la LPAP para el supuesto de su extinción, es la demolición por el concesionario, directamente o por ejecución subsidiaria de la Administración a su costa, de las obras, construcciones o instalaciones fijas existentes en el bien de dominio público cuyo uso privativo se concede, siendo el mantenimiento de aquellas una excepción que habrá de estar recogida en el título concesional o ser acordada por la autoridad que otorgó la concesión.

7.2. Derecho a explotar la obra del concesionario y régimen tarifario

La figura de la concesión de obra por tanto, otorga el derecho al concesionario a explotar las obras y percibir la remuneración por uso prevista en el contrato durante el tiempo de la concesión como contraprestación económica. En cuanto a la naturaleza de la remuneración del concesionario diremos que la LCSP acaba con el debate doctrinal y jurisprudencial en torno a la posible naturaleza tributaria de las tarifas percibidas por los concesionarios. Ya sean abonadas por los usuarios o por la Administración, la ley excluye totalmente la posibilidad de que sean consideradas tributos, siendo en principio **prestaciones patrimoniales de carácter público no tributario**, sin perjuicio de que, en atención de las circunstancias particulares del caso, pudiera llegar a justificarse su naturaleza de precios puramente privados. Por otra parte, se establece expresamente la posibilidad ya existente de que la Administración retribuya al concesionario mediante pagos por disponibilidad.

En paralelo a esta regulación, la disposición final undécima modifica la disposición adicional primera de la Ley General Tributaria y la disposición final duodécima de la Ley de Haciendas Locales introduciendo un nuevo apdo. 6 en su art. 20. En ambas normas se desarrolla un marco general regulador de este tipo de prestación patrimonial de carácter público que, sin embargo, no tiene carácter tributario, y que, como se ha dicho, puede tener naturaleza de precios privados.

La retribución del concesionario se vincula por tanto a la explotación de las obras mediante el pago directo por los **usuarios -renta-** o mediante el pago por la propia Administración otorgante. La remuneración se percibe directamente del usuario cuando la concesión se estructura de tal manera que es el usuario quien contrata directamente con el concesionario y tiene derecho, por tanto, a percibir en nombre y por cuenta propia la retribución por la prestación del servicio (*contraprestación del usuario*)

La renta que pagará el usuario al concesionario no tendrá, en ningún caso, la naturaleza jurídica de una tasa, con las restricciones y limitaciones que dicha figura conlleva, sino en su caso la de un ingreso no tributario. Por tanto, la tarifa-renta que perciba el concesionario se corresponderá con la renta total incluidos los gastos repercutidos que los usuarios de los alojamientos dotacionales pagarán por el uso de dichos alojamientos (alojamiento+garaje+trastero, A+G+T).

El concesionario será retribuido directamente mediante las tarifas que abonen los usuarios de los alojamientos y que figuren en su oferta. En todo caso, el importe de las tarifas ofertadas no podrá exceder de las fijadas como rentas máximas, según los siguientes criterios:

Rentas máximas: 3,3-4% del precio máximo de venta vigente de VPPB en Alcobendas (1.940,48 €/m2 útil)

La renta mensual comprende la renta a abonar por el alojamiento, por el garaje y por trastero vinculado a dicho alojamiento. Aplicando los límites porcentuales anteriores resultan las siguientes horquillas:

- Renta Mensual Alojamiento (RMA): entre 5,34€/m2 útil y 6,47€/m2 útil.
- Renta Mensual Garaje: 50% RMA (entre 2,67€/m2 útil y 3,23 €/m2 útil).
- Renta Mensual Trastero: 50%RMA (entre 2,67€/m2 útil y 3,23 €/m2 útil).

RENTA TOTAL MENSUAL= RMA x m2 útil alojamiento+50%RMA x m2 útil de plaza de garaje (*)+50%RMA x m2 útil de trastero (**)

Las superficies útiles se calcularán de acuerdo con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 74/2009 de la Comunidad de Madrid

La Renta Total Mensual se actualizará anualmente mediante la aplicación del índice general de precios al consumo de la Comunidad Autónoma de Madrid (o índice que lo sustituya) de los doce meses anteriores + 0,7%.

A dichas tarifas solamente se le podrá sumar los gastos comunes de mantenimiento, el canon y el Impuesto de Bienes Inmuebles u otros gastos análogos repercutibles al usuario, que serán actualizados anualmente con el IPC de la Comunidad de Madrid o fórmula que lo sustituya en el caso de los gastos de mantenimiento o canon y conforme a los máximos legales de aplicación, si fuera el caso, para el Impuesto de Bienes Inmuebles.

(*). Superficie máxima de 25 m2 útil de garaje de acuerdo con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 74/2009 de la Comunidad de Madrid

(**). Superficie máxima de 8 m2 útil de acuerdo con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 74/2009 de la Comunidad de Madrid

Este sistema retributivo al concesionario no incorpora, en ningún caso, mecanismos que le garanticen unos ingresos mínimos, en la medida que el modelo de gestión – financiación se ha estructurado a su riesgo y ventura asumiendo íntegramente el riesgo de demanda. En este sentido, el inicio del devengo de la retribución del concesionario únicamente se producirá conforme se vayan ocupando los alojamientos dotacionales construidos.

7.3. Régimen de Explotación y utilización de la obra-edificio por el concesionario

Dado que no existe ningún condicionante sobre la naturaleza de la relación entre el concesionario y los usuarios de los alojamientos, siendo la contraprestación a percibir de los usuarios un elemento esencial en el contrato de concesión, y la temporalidad del uso como acceso a primera vivienda uno de los objetivos de la iniciativa

concesional, la Administración tiene libertad para configurar la relación jurídica entre el concesionario y el usuario, pudiendo optar entre las distintas alternativas que le ofrece el ordenamiento jurídico privado, como el usufructo o cualquier otra modalidad de cesión de uso que fuera legalmente viable.

Así, la explotación de los alojamientos por el concesionario se realizará **en un régimen de cesión del uso** por las rentas máximas expuestas con la figura contractual que determina el Pliego. Los alojamientos tendrán un carácter transitorio o rotativo y, por tanto, serán ocupados por los usuarios de forma temporal, como apoyo para una futura autonomía vital de las personas y ayuda en la transición hacia situaciones más estables en concreto sus usuarios serán, i) jóvenes menores de 35 años, este colectivo de personas jóvenes tendrá prioridad, ii) familias monoparentales, iii) víctimas de la violencia de género iv) víctimas del terrorismo, v) personas separadas o divorciadas, vi) familias con al menos un miembro considerado persona con discapacidad.

El régimen de cesión del uso, **no conllevará en ningún caso el acceso diferido a la propiedad** y permitirá una solución habitacional al colectivo preferente que se destina la misma.

El régimen de utilización conlleva una **regulación propia de las condiciones de uso de los alojamientos**, la duración de los contratos, el cumplimiento de requisitos, los derechos y obligaciones de las partes, las prórrogas forzosas, etc. Condiciones que quedarán completamente reguladas por los Pliegos del concurso a los que se remite este documento y por el propio contrato administrativo de concesión.

7.4. Financiación de la obra

La concesión de obra constituye un instrumento jurídico con el que cuenta la Administración pública para atraer capital privado para la financiación de determinadas infraestructuras y servicios.

La financiación de la obra mediante concesión de obra no contará con ningún porcentaje de financiación con cargo a recursos públicos, no previéndose por tanto aportación económica del Ayuntamiento ni de otra administración. Para la ejecución de la obra el sistema de financiación presentado en el proyecto podrá ser el de fondos propios del concesionario más financiación bancaria. En este sentido, los Pliegos regularán y podrán valorar la cantidad final de fondos propios que se utilice por los licitadores. Por tanto, dado que el futuro concesionario deberá asumir la financiación de la ejecución de las obras, este deberá confeccionar previamente su correspondiente plan económico.

8. PLANOS DE SITUACIÓN GENERAL Y DE CONJUNTO

- P1. Situación y emplazamiento
- P2. Topográfico
- P3. Implantación de la edificación.
- P4. Urbanización exterior e interior
- P5. Esquema de plantas (1). Disposición de usos
- P6. Esquema de plantas (2). Disposición de usos

- P7. Esquema de plantas (3). Disposición de usos
- P8. Secciones.

Este documento ha sido firmado digitalmente por el Subdirector General de Urbanismo,

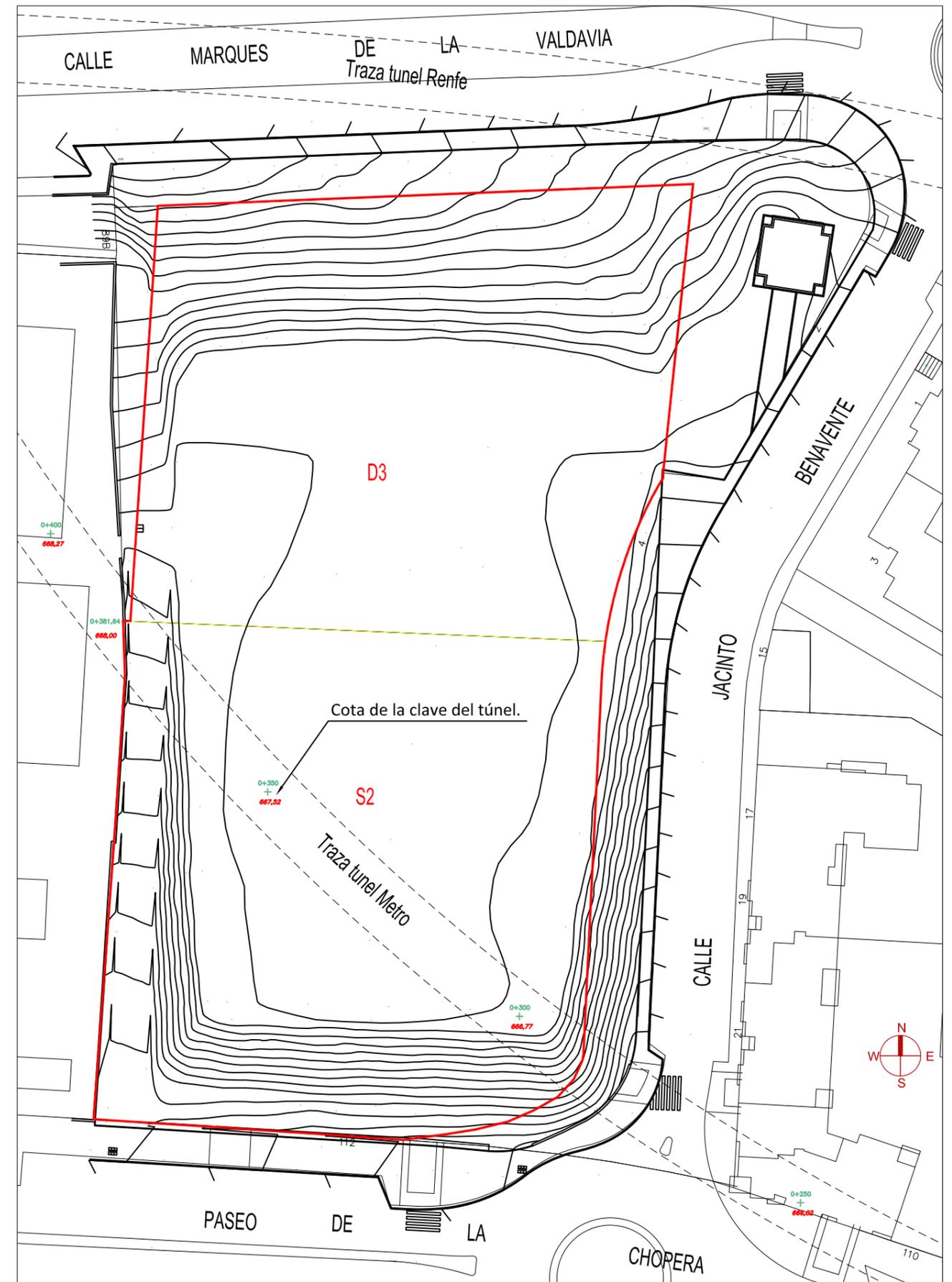
Alcobendas: 18 de noviembre 2020



SITUACIÓN S/E



EMPLAZAMIENTO S/E



ALOJAMIENTOS DOTACIONALES PARCELA D3-S2.
CASABLANCA

PLANO. ANTEPROYECTO

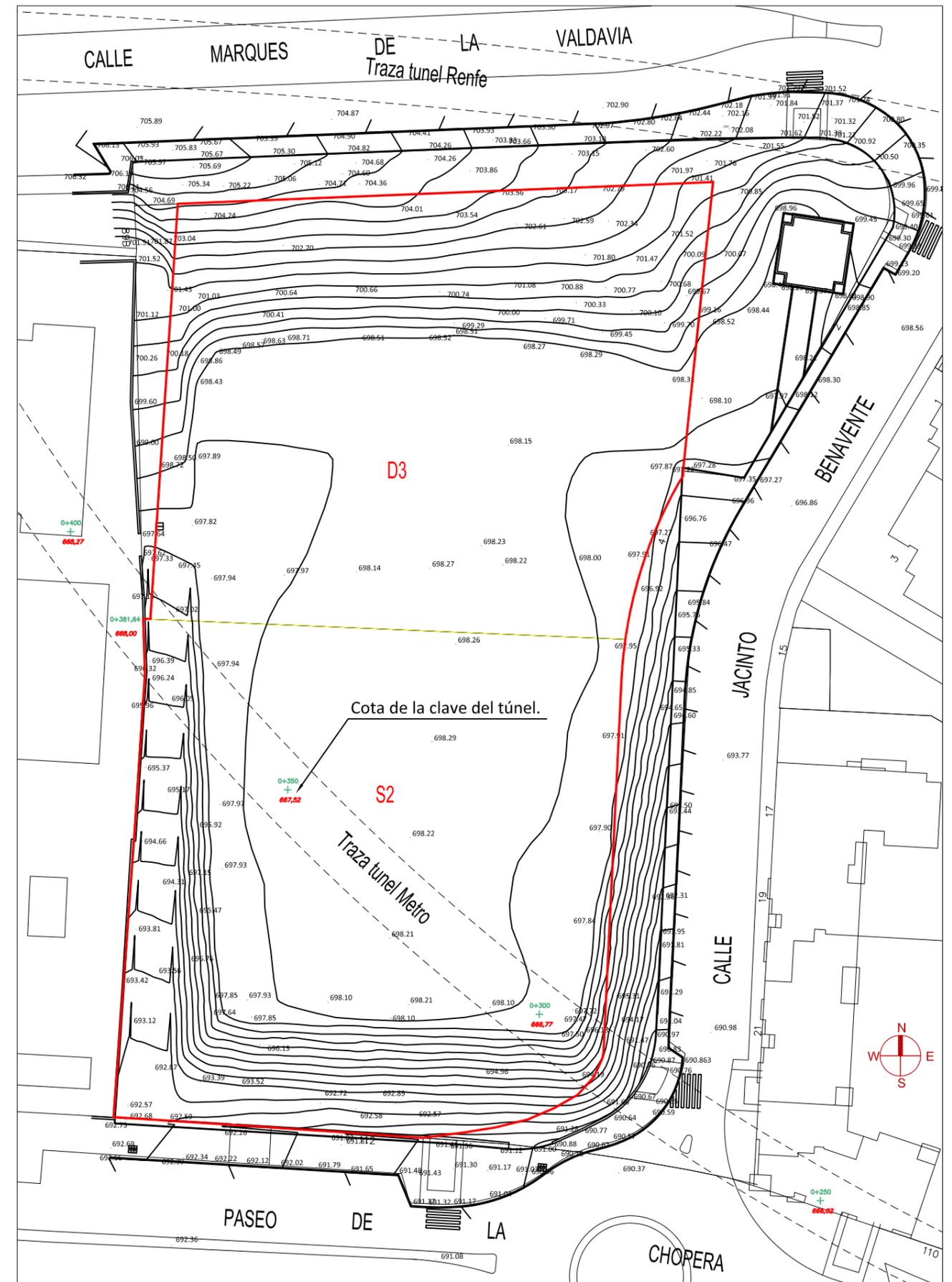




VISTA AÉREA ACTUAL



VISTA AÉREA ACTUAL



ALOJAMIENTOS DOTACIONALES PARCELA D3-S2.
CASABLANCA

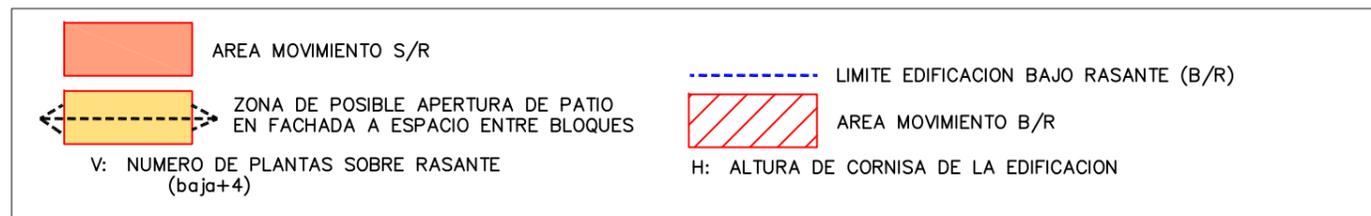
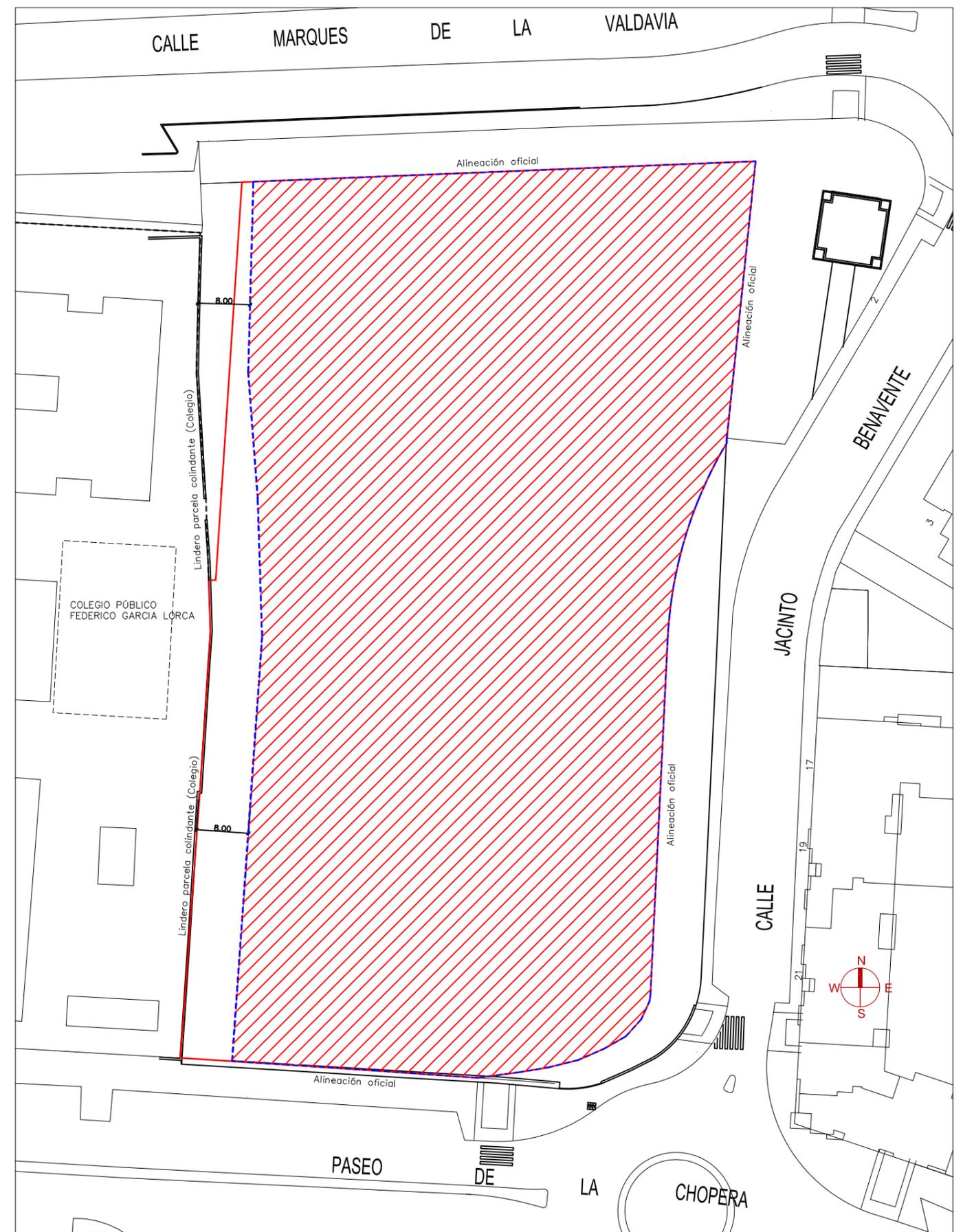
PLANO. ANTEPROYECTO



P.2. TOPOGRAFICO

ESCALA: 1 / 750

FECHA: NOVIEMBRE 2020



**ALOJAMIENTOS DOTACIONALES PARCELA D3-S2 .
CASABLANCA**

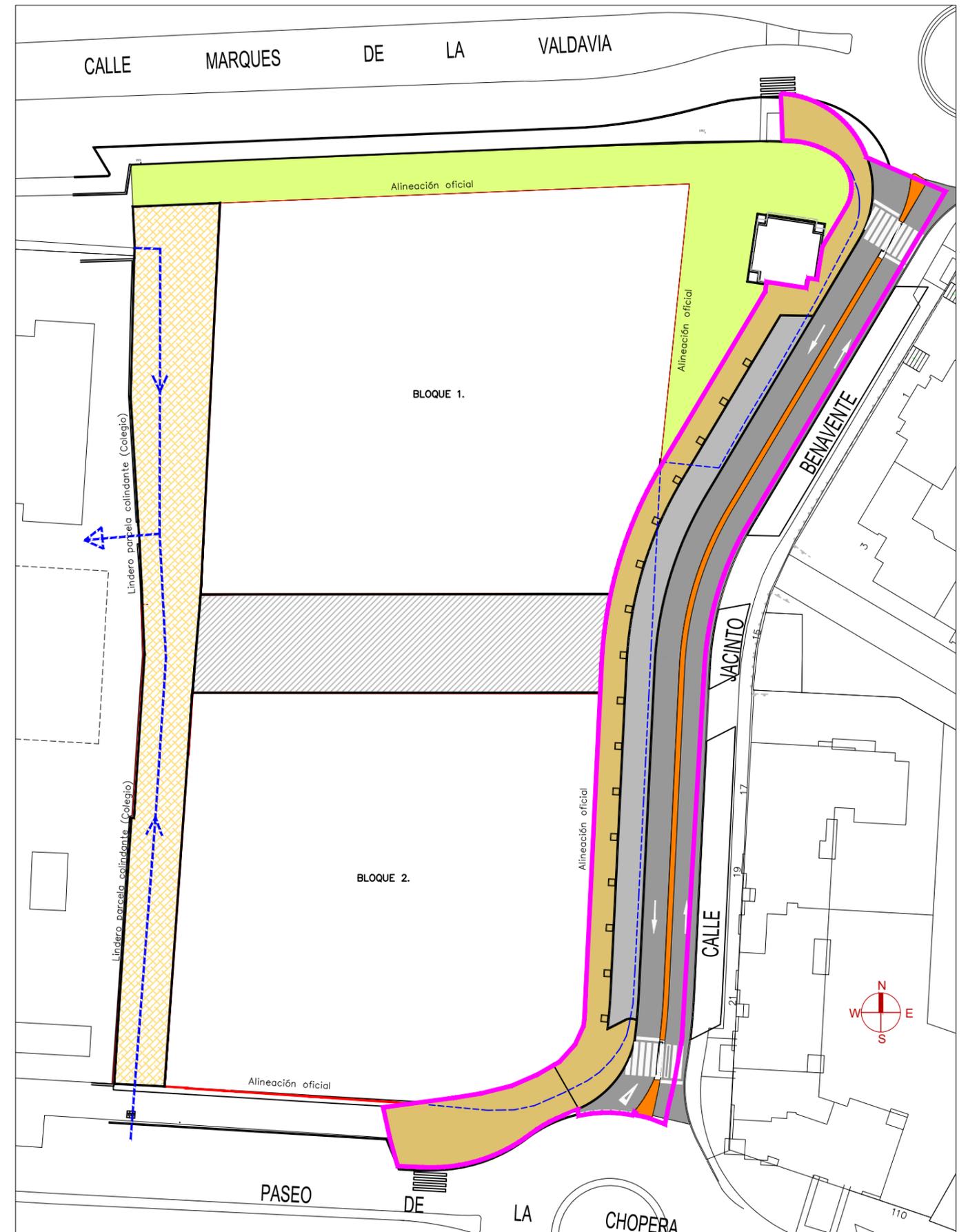
PLANO. ANTEPROYECTO



P.3. IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

ESCALA: 1 /750

FECHA: NOVIEMBRE 2020



- ACCESO AL COLEGIO PÚBLICO
- VIARIO PUBLICO COEXISTENCIA
- REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE
- REMODELACION SECCIÓN VIARIA CALLE JACINTO BENAVENTE
- URBANIZACIÓN INTERIOR ENTRE BLOQUES

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES PARCELA D3-S2 .
CASABLANCA

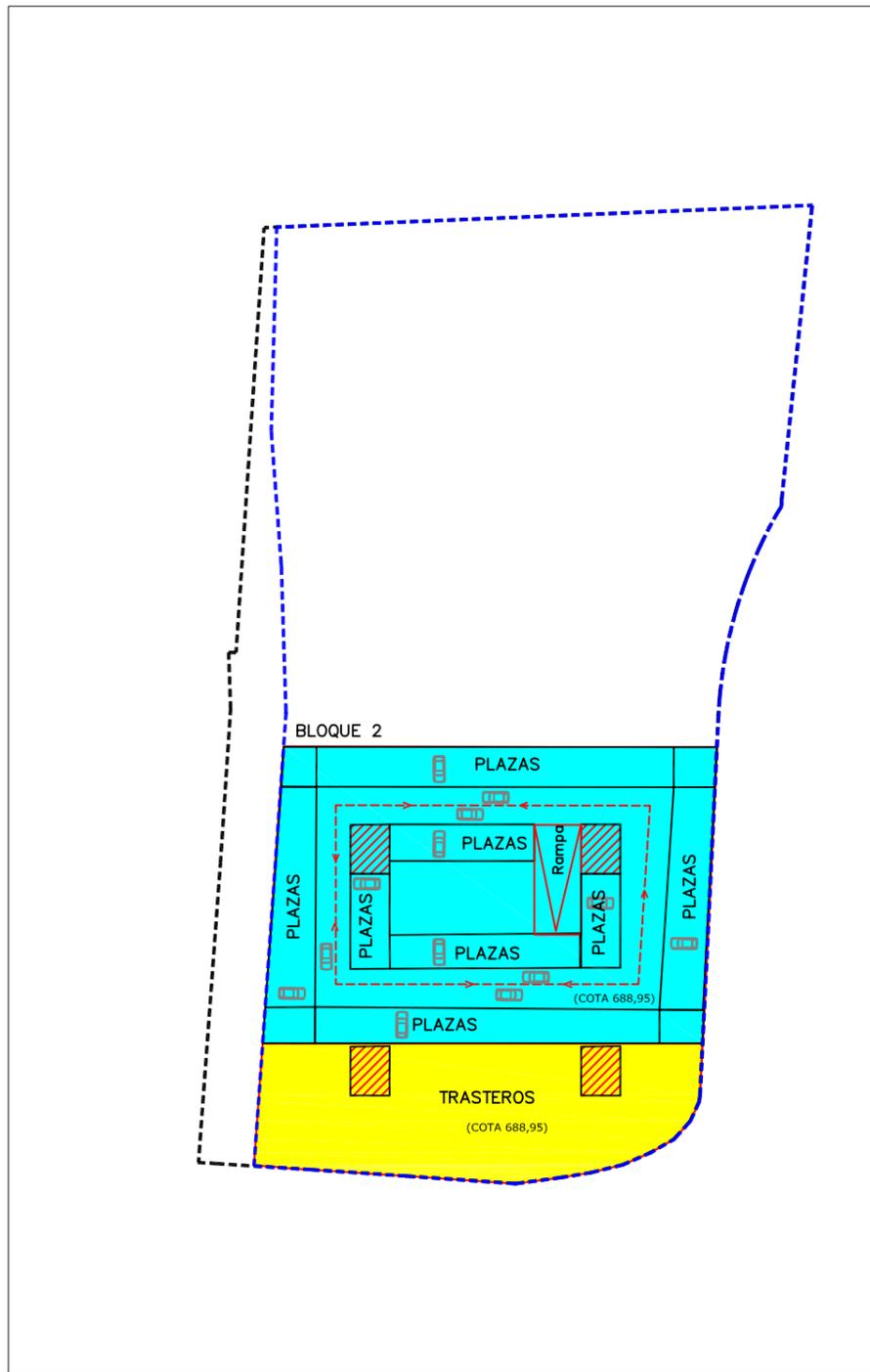
PLANO. ANTEPROYECTO



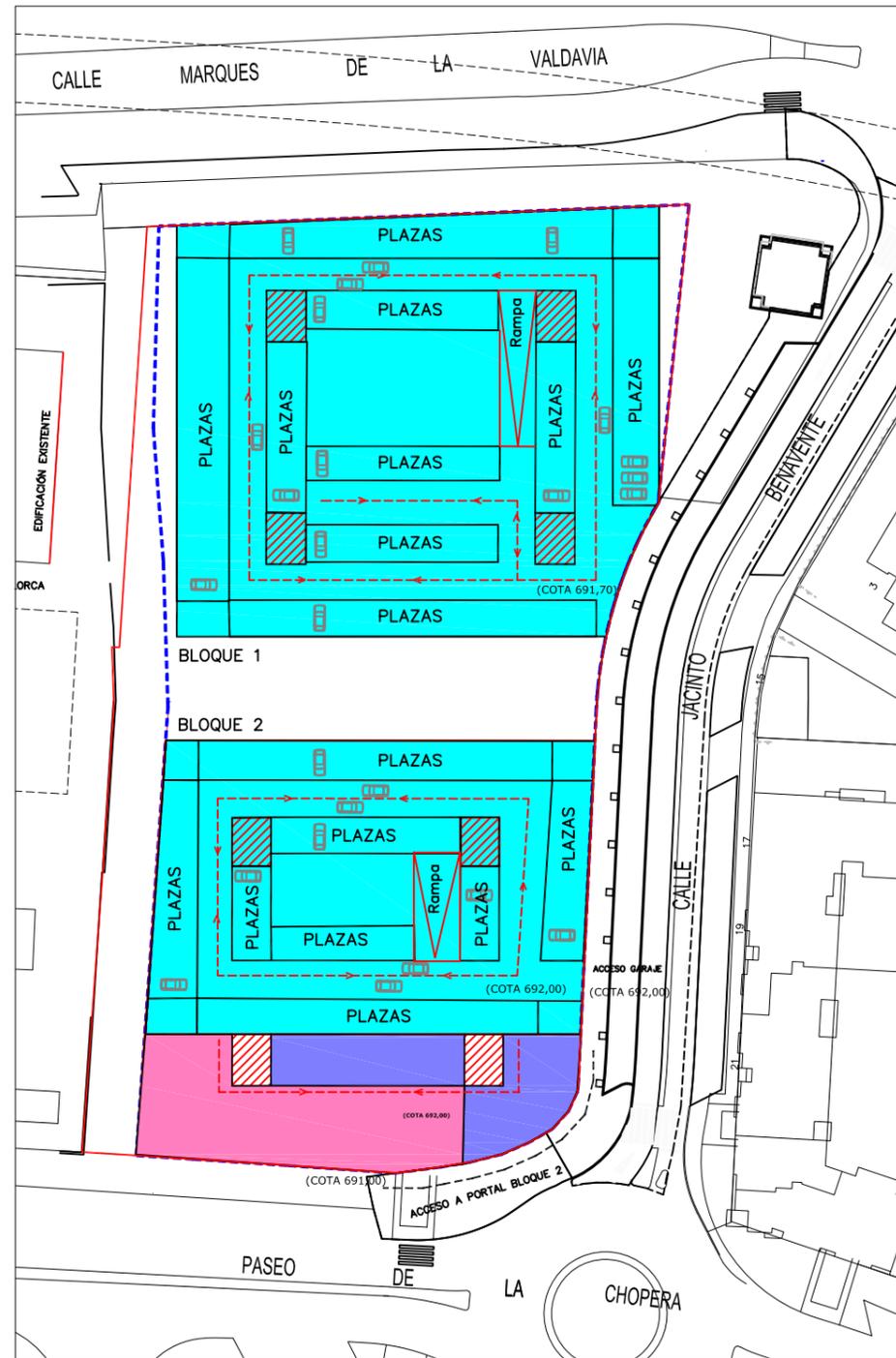
P.4. URBANIZACIÓN EXTERIOR-INTERIOR

ESCALA: 1 / 750

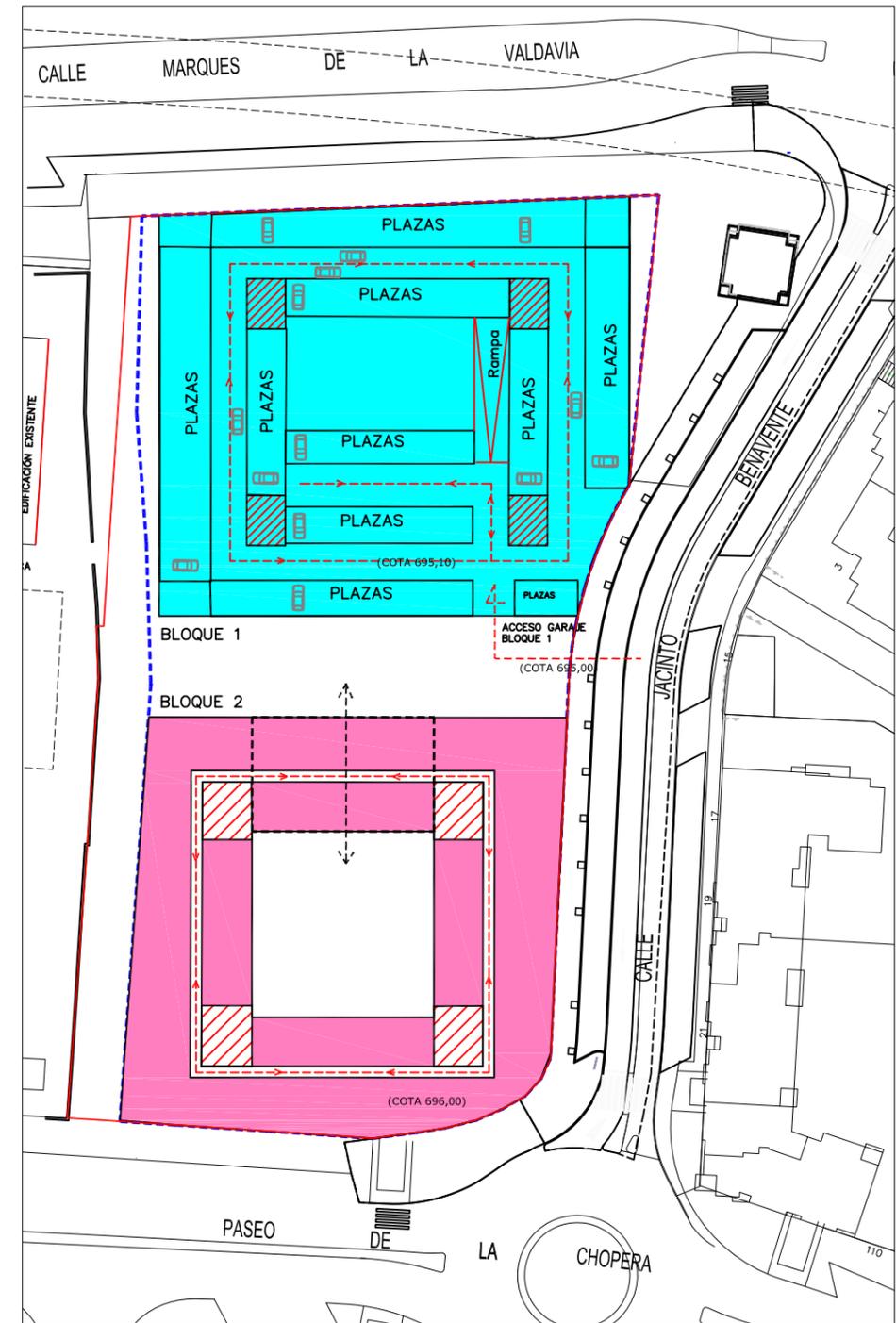
FECHA: NOVIEMBRE 2020



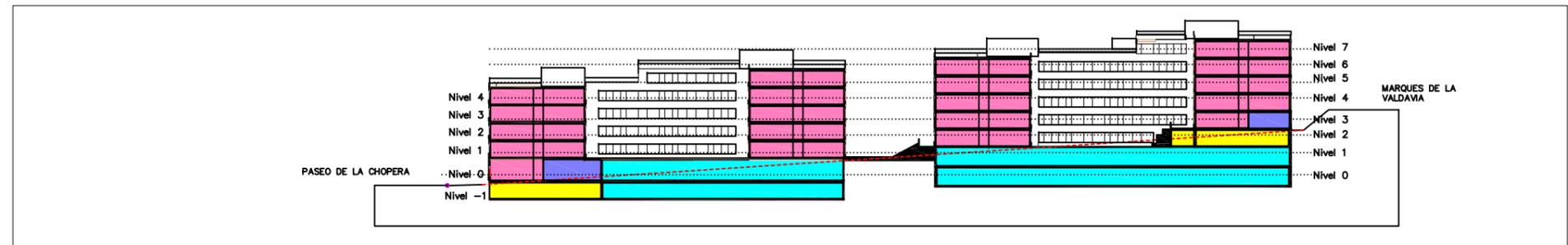
PLANTA NIVEL -1 (688,95)



PLANTA NIVEL 0 (692,00; 691,70)



PLANTA NIVEL 1 (696,00; 695,10)



	LIMITE EDIFICACION BAJO RASANTE (B/R)		ÁREA DE GARAJE		ÁREA DE TRASTEROS		ÁREA LOCALIZACIÓN ALOJAMIENTOS		NUCLEOS COMUNICACIÓN		CIRCULACIONES		ZONA DE POSIBLE APERTURA DE PATIO A FACHADA AL ESPACIO ENTRE BLOQUES
	ÁREA DE GARAJE		ÁREA DE TRASTEROS		ÁREA LOCALIZACIÓN ALOJAMIENTOS		NUCLEOS COMUNICACIÓN		CIRCULACIONES		ZONA DE POSIBLE APERTURA DE PATIO A FACHADA AL ESPACIO ENTRE BLOQUES		
(COTA 692,00)	Cota orientativa de los distintos niveles de plantas												

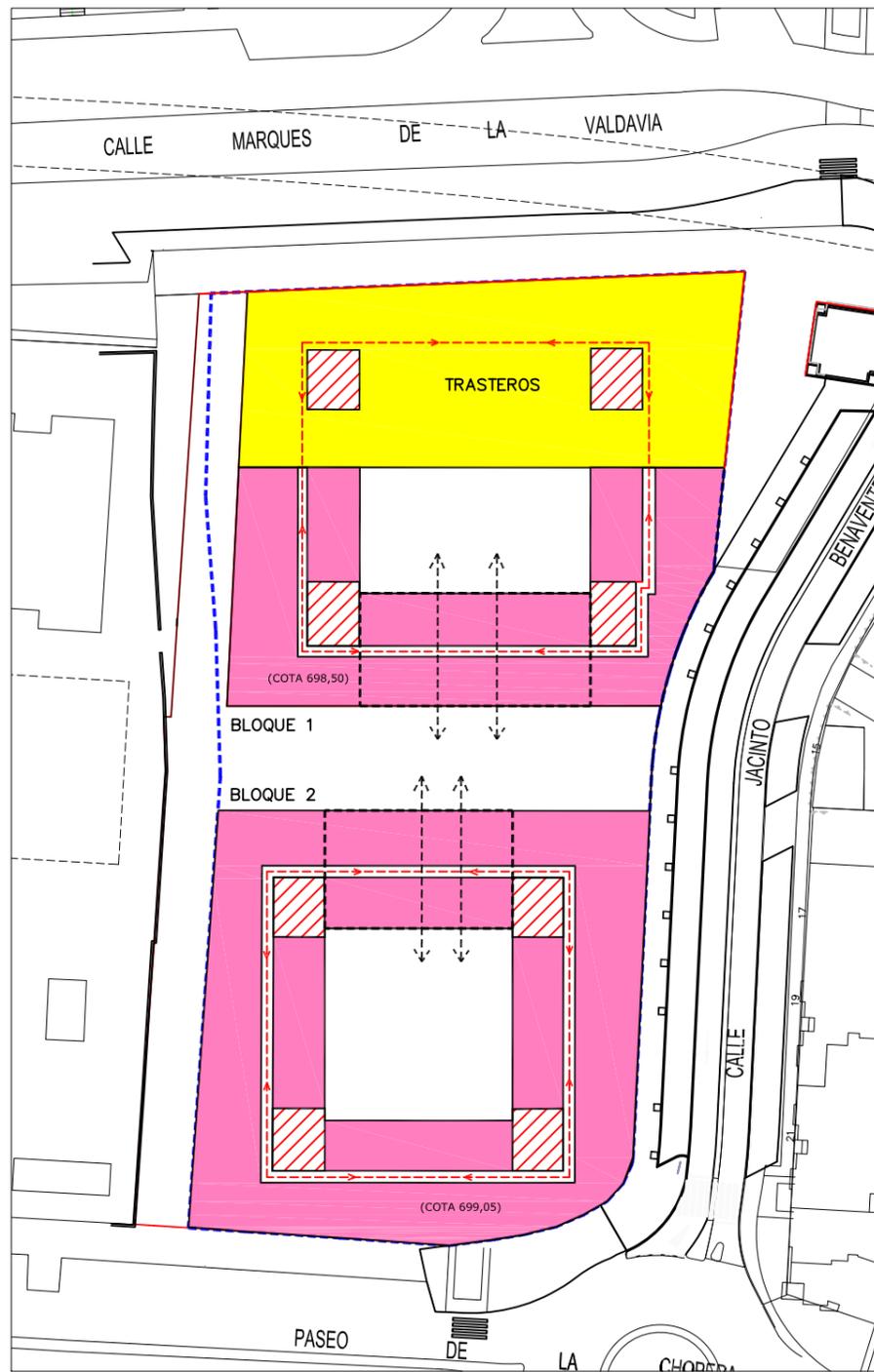
ALOJAMIENTOS DOTACIONALES PARCELA D3-S2 . CASABLANCA

PLANO. ANTEPROYECTO

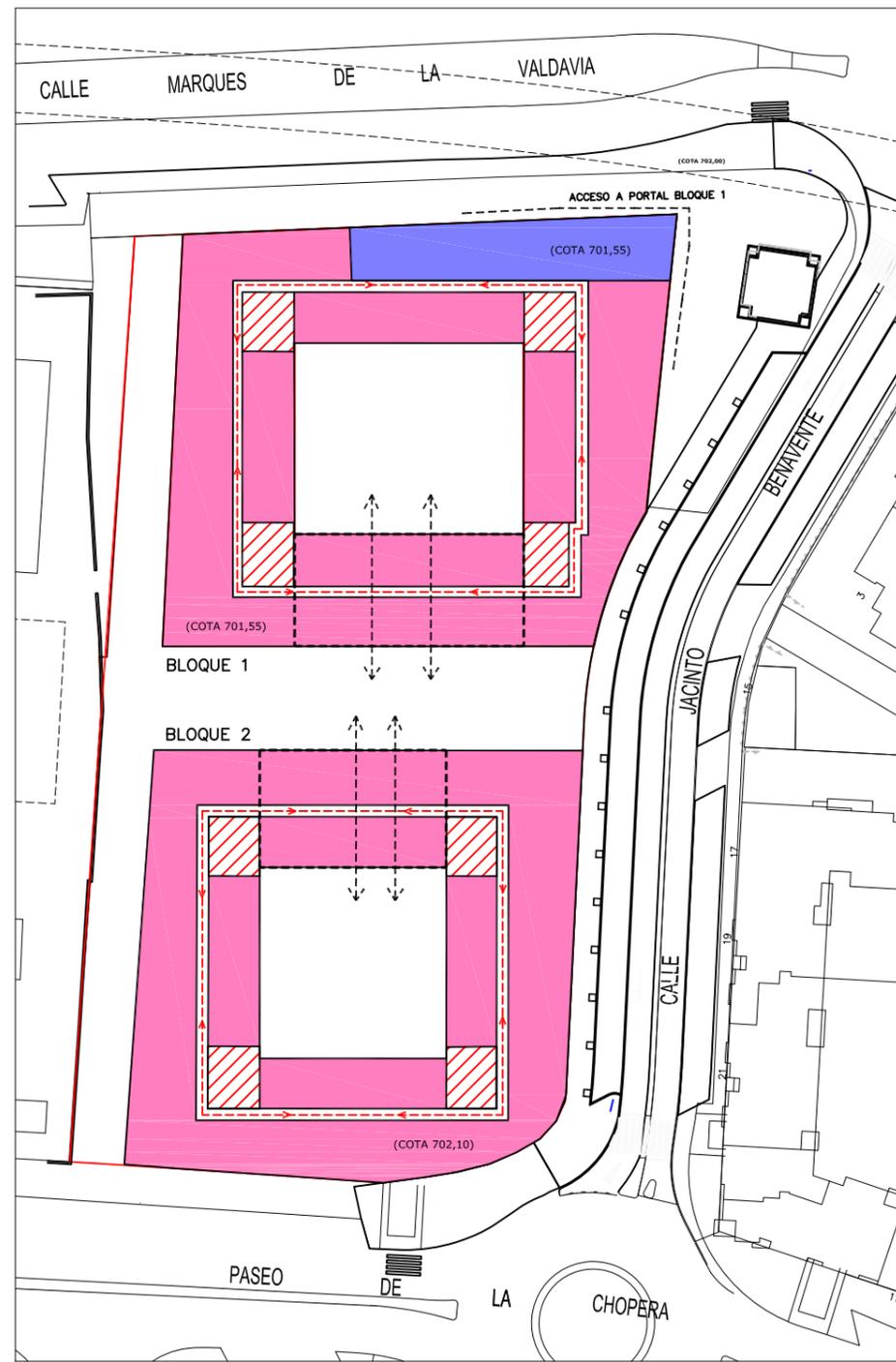


P.5. ESQUEMA DE PLANTAS (1): DISPOSICION DE USOS

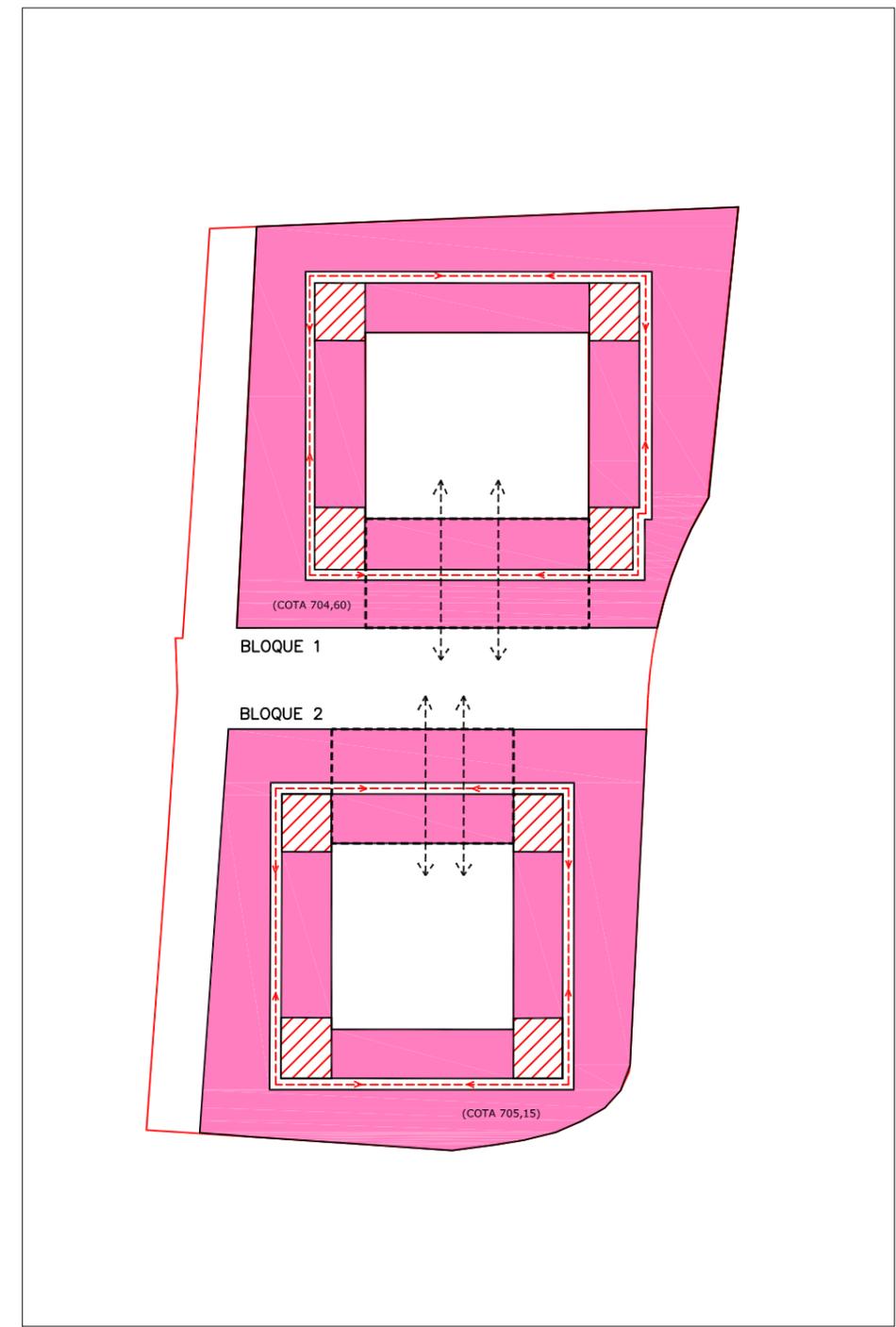
ESCALA: 1 /1000
FECHA: NOVIEMBRE 2020



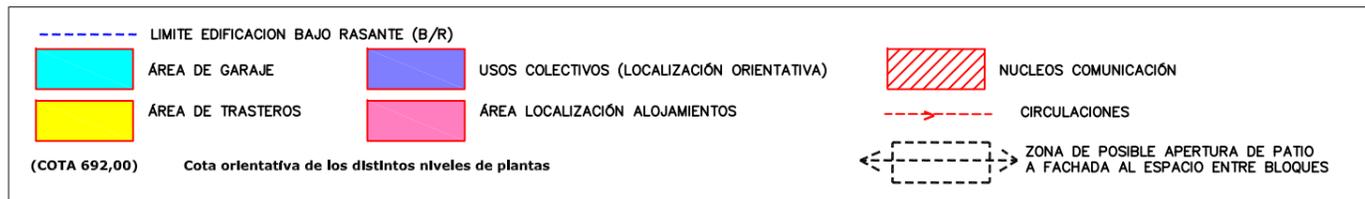
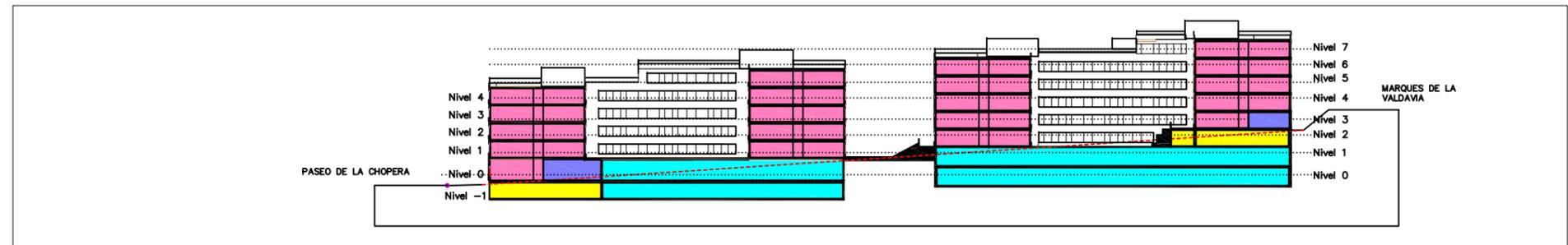
PLANTA NIVEL 2 (699,05; 698,50)



PLANTA NIVEL 3 (702,10; 701,55)



PLANTA NIVEL 4 (705,15; 704,60)



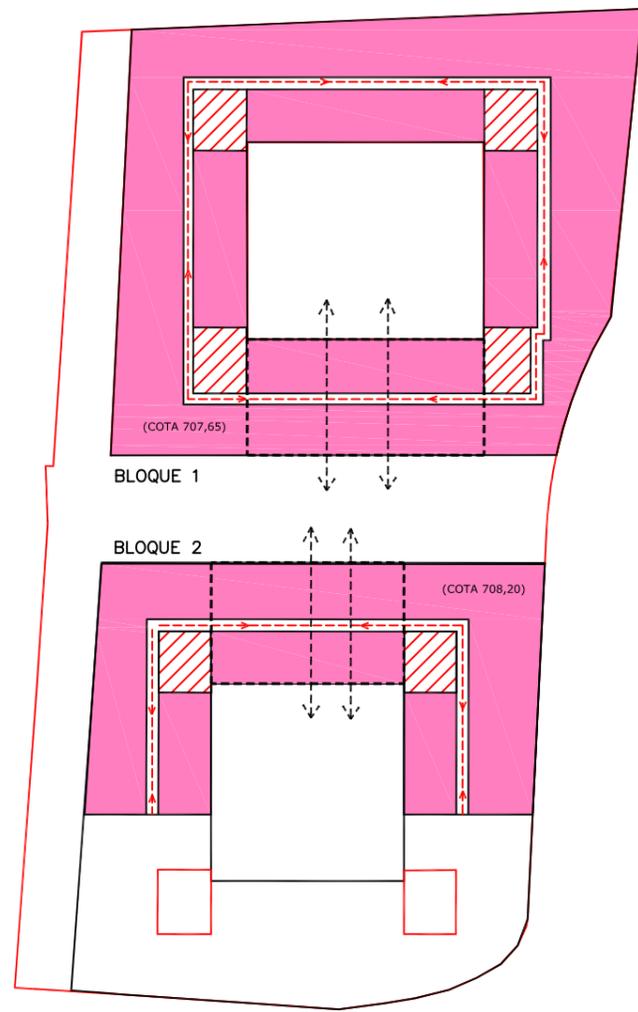
ALOJAMIENTOS DOTACIONALES PARCELA D3-S2 . CASABLANCA

PLANO. ANTEPROYECTO

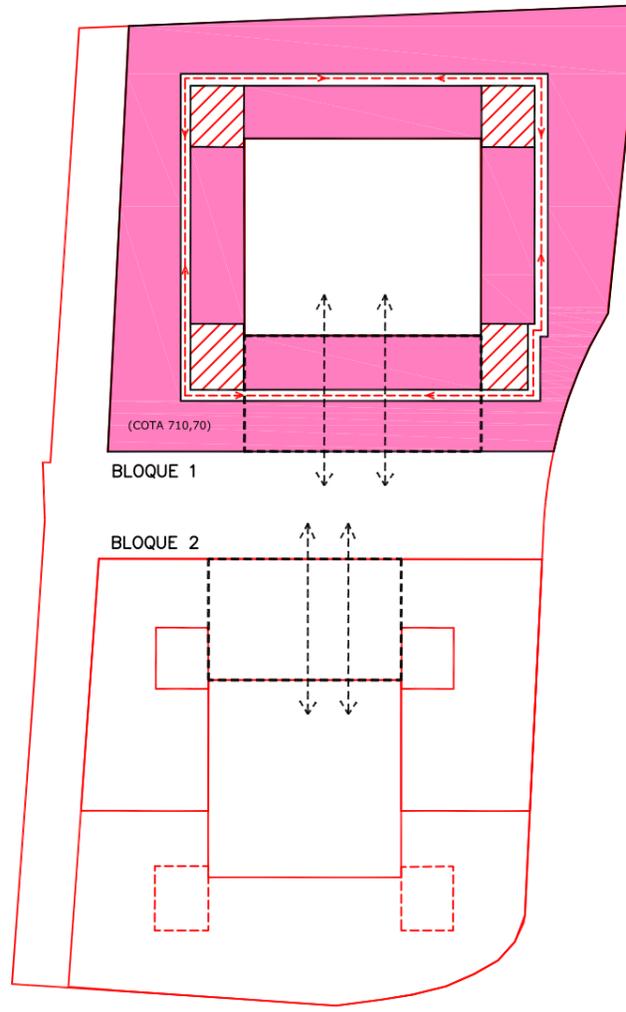


P.6. ESQUEMA DE PLANTAS (2): DISPOSICION DE USOS

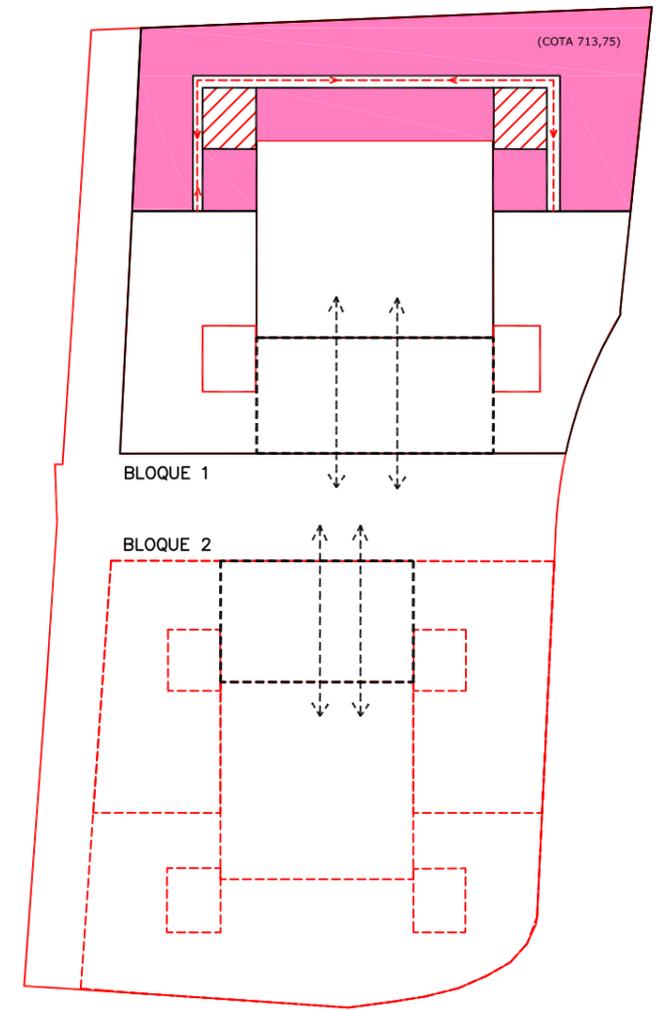
ESCALA: 1 /1000
FECHA: NOVIEMBRE 2020



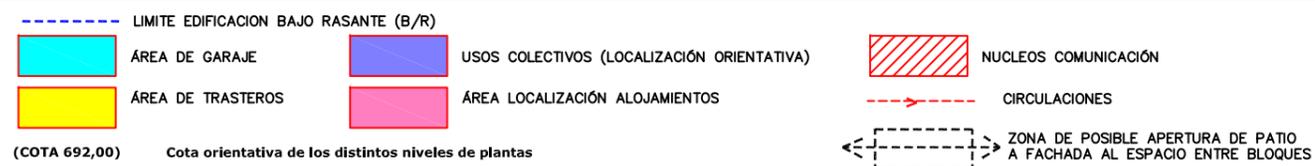
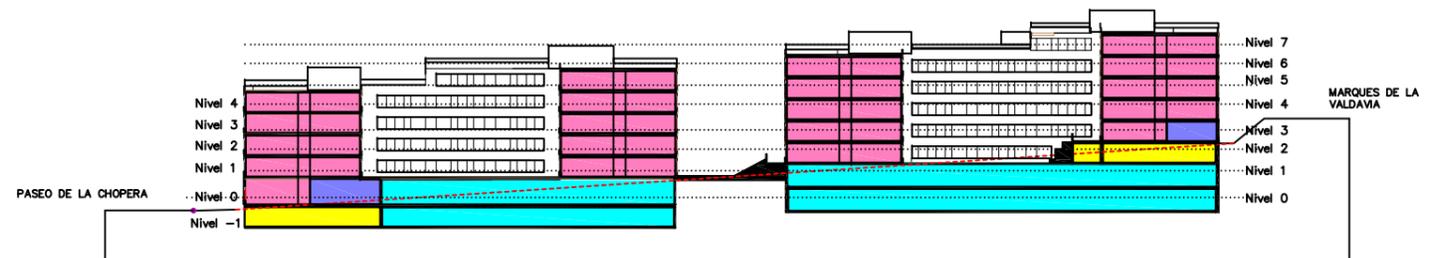
PLANTA NIVEL 5 (708,20; 707,65)



PLANTA NIVEL 6 (710,70)



PLANTA NIVEL 7 (713,75)



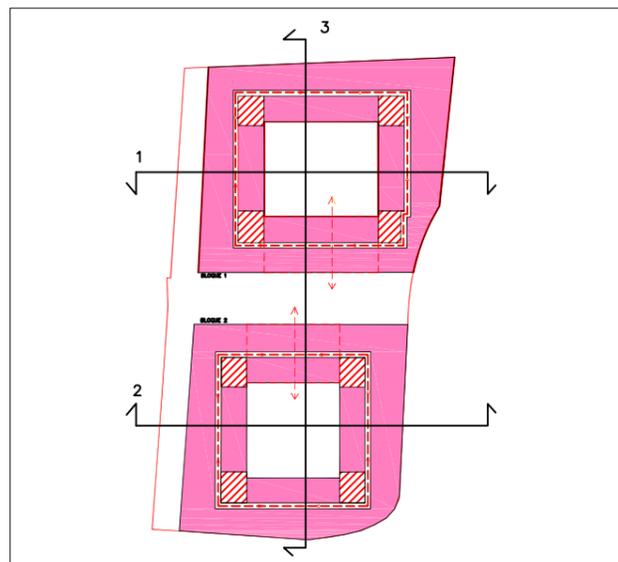
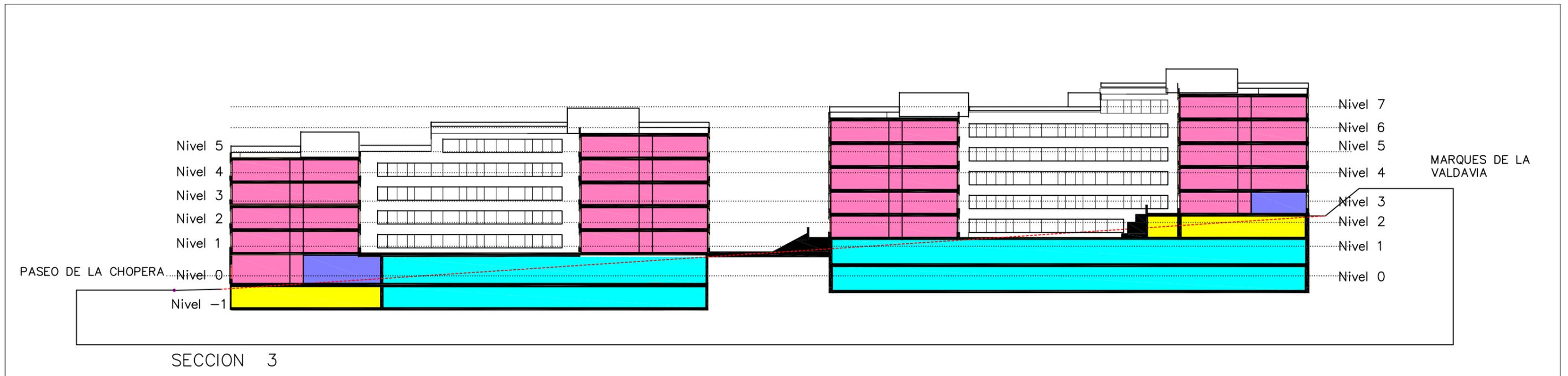
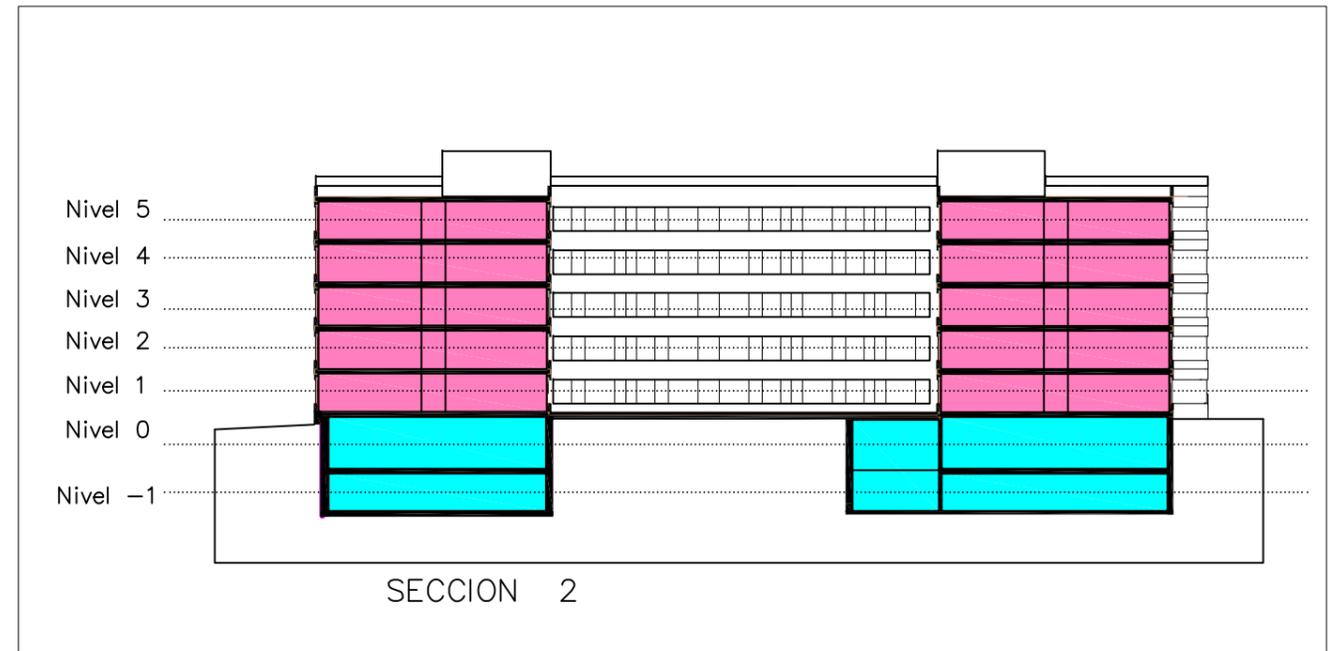
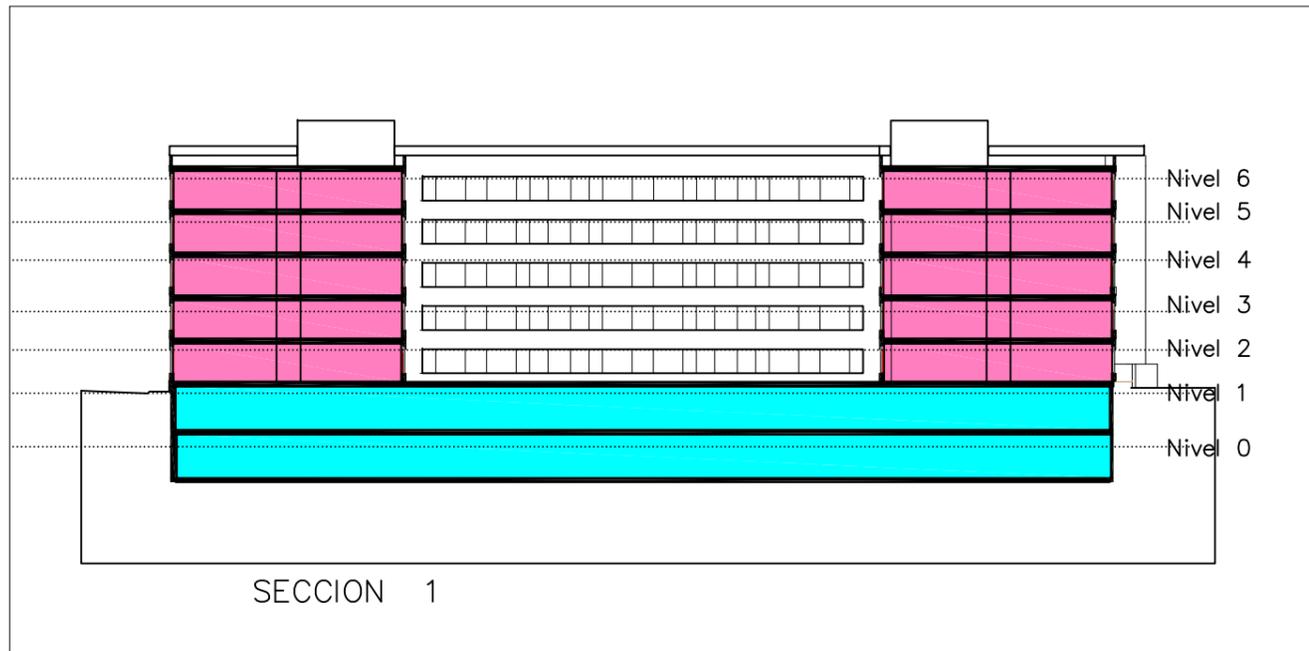
ALOJAMIENTOS DOTACIONALES PARCELA D3-S2 . CASABLANCA

PLANO. ANTEPROYECTO



P.7. ESQUEMA DE PLANTAS (3): DISPOSICION DE USOS

ESCALA: 1 /1000
FECHA: NOVIEMBRE 2020



ALOJAMIENTOS DOTACIONALES PARCELA D3-S2 . CASABLANCA

PLANO. ANTEPROYECTO



P.8. SECCIONES

ESCALA: 1 /500

FECHA: NOVIEMBRE 2020