

Viviendas de calidad con estilo propio

marzo de 2011

El Edificio La Magrana es una actuación promovida por el Ajuntament d'Elx, en el contexto del II Plan Municipal de Vivienda, que gestiona PIMESA.

Cuenta con un total de 77 viviendas protegidas (2 de ellas adaptadas para personas con discapacidad), de 2 y 3 dormitorios, 140 plazas de garaje y un local comercial, situada en la calle Tónico Sansano Mora, 6.



Un espacio de calidad con estilo propio, para habitar y vivir plenamente en la zona de expansión más importante de la ciudad: junto al Hospital del Vinalopó y El Corte Inglés Ciudad de Elche.

Es un residencial moderno e innovador, con viviendas funcionales dotadas de las mejores calidades en todos sus acabados y detalles: paredes lisas, suelos de tarima flotante, instalación completa de climatización, electrodomésticos eficientes, placas solares, etc.

Características de la promoción

El solar en el que se desarrolla la actuación tiene una superficie de 2.404,60 m², con orientación noroeste-sureste, es rectangular, con unas dimensiones de 44,00 x 54,65 m² y es sensiblemente plano.

El estudio de arquitectura SERRANO Y VALDERRAMA ARQUITECTOS ha proyectado un edificio con alineación a vial, de 8 alturas, donde la planta baja se destina a locales comerciales y a los zaguanes de acceso, y el resto de plantas a uso vivienda.

Las plantas de sótano se dedican al uso de aparcamiento, que se desarrolla casi en la totalidad del solar. El número de plazas es de 69 y 71 en cada planta de sótano, lo que hace un total de 140 plazas, con una superficie útil de 3.960,30 m².

Tanto el acceso rodado como el peatonal a las viviendas se produce por la única fachada que da al vial, en este caso por la fachada sureste, comunicando el espacio público con los espacios privados del edificio.

La edificación se ha resuelto de forma simétrica, de manera que sus dos fachadas principales (noroeste-sureste) se resaltan con cuerpos volados. En la concepción del

edificio los cuerpos volados en un 60% adquieren protagonismo a la hora de definir la volumetría general de la construcción.

Las viviendas que se plantean en el edificio siguen dos tipologías distintas, de entre 2 y 3 habitaciones, con el fin de dar respuesta al máximo a las necesidades de los usuarios.



De esta forma, en la segunda planta se ubican las viviendas adaptadas para discapacitados y una tipología que responde a espacios menos compartimentados, con salón-comedor-cocina que da a fachada y que se comunica con el exterior a través de un amplio balcón.

En el resto de plantas, la configuración del edificio se articula alrededor de tres grandes patios. Las viviendas son pasantes y vuelcan vistas hacia la plaza interior o hacia la calle, según la localización de la vivienda.

Se han proyectado un total de 77 viviendas, entre las que habrá 52 viviendas con capacidad para tres dormitorios, 23 viviendas de dos dormitorios y 2 viviendas adaptadas para discapacitados.

Los núcleos de comunicaciones se han dispuesto de tal forma que se reduzcan lo máximo posible los recorridos de acceso a las viviendas.

En las viviendas se ha optado por eliminar en la medida de lo posible las zonas de circulación, dando prioridad a los espacios habitables.

Tanto el acceso del edificio como las zonas comunes de éste, están proyectadas de tal manera que sean accesibles a personas de movilidad reducida, y todas las viviendas reúnen todos los requisitos de habitabilidad, ahorro energético y funcionalidad exigidos.

Obras de edificación

Las obras de construcción del edificio se iniciaron el pasado día 17 de febrero, mediante la firma del "Acta de Replanteo e inicio de obra".

La edificación se está llevando a cabo por la U.T.E. integrada por las empresas FCC CONSTRUCCIÓN, S.A. y SERRANO AZNAR OBRAS PÚBLICAS, S.L., con un presupuesto de adjudicación de 6.727.177,44 euros, I.V.A. incluido, y con un plazo de ejecución previsto de 21 meses.

Préstamo convenido

El préstamo convenido de la promoción, acogido al Plan Estatal de Vivienda 2009/2012, fue adjudicado por el Consejo de Administración a la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona (LA CAIXA).

Perfil de Calidad

Manteniendo un firme compromiso con la calidad en el desarrollo de sus actuaciones, la promoción cuenta con el Perfil de Calidad específico de Ahorro de energía y Sostenibilidad, promovido por la Generalitat Valenciana.

El "Perfil de Calidad" (PdC) identifica la mejora de prestaciones en ahorro de energía y sostenibilidad de los edificios, distinguiendo la calidad de los mismos cuyas prestaciones van más allá de los mínimos legales obligatorios, en cuestiones tales como la limitación de la demanda energética, la eficiencia energética de las instalaciones de iluminación, la contribución solar de agua caliente sanitaria, la reducción en el consumo eléctrico, la eficiencia en el consumo de agua o la gestión de materiales y residuos, entre otras.



Se trata del primer edificio de la ciudad de Elche que incorpora la citada acreditación, habiendo obtenido una calificación "muy alta" para el ahorro energético y "alta" para el uso sostenible de los recursos naturales.

Los objetivos de PIMESA en esta materia son, por una parte, proporcionar viviendas de calidad a la ciudadanía, y por otra, incorporar el carácter sostenible a las mismas. Dichos objetivos exigen una gestión respetuosa con el medio ambiente y de calidad, capaces de transformar los costes asociados al cumplimiento de la normativa de calidad y medioambiental en factores estratégicos de competitividad y un beneficio para los usuarios.

Comercialización

Viviendas

Las viviendas tienen unas superficies útiles entre 65,75 y 89,40 metros cuadrados, y sus precios, incluyendo una plaza de garaje, oscilan entre 126.310,94 y 163.579,55 euros, más IVA.

PIMESA ha establecido unas importantes facilidades de pago: reserva de 3.000 euros, hasta el 10% del precio a abonar a la firma del contrato, 18 pagos mensuales de 500 euros y hasta completar el 20% a la entrega de la vivienda, subrogándose los adquirentes en el préstamo convenido que corre a cargo de LA CAIXA, por el 80% del precio restante.

Los compradores de las viviendas se beneficiarán de la financiación convenida con LA CAIXA, así como de las importantes ayudas públicas contempladas en el Plan Vivienda 2009-2012, que, en función de las circunstancias personales, podrían superar los 23.000 euros.

El plazo de entrega de solicitudes finalizará el próximo **18 de marzo**.

Local comercial y las plazas de garaje no vinculadas

El local comercial tiene una superficie de 756,15 metros cuadrados construidos, si bien es susceptible de división en varios más pequeños. Se ha fijado un precio de venta de 1.500 euros por metro cuadrado, abonándose un 10% del precio a la firma del contrato, otro 10% en el plazo de un año y el 80% restante a la entrega y firma de la escritura.

También se han puesto a la venta las 63 plazas de garaje no vinculadas, con precios que oscilan entre 21.265,72 y 23.649,60 euros, abonándose un 5% del precio a la firma del contrato y el resto a la firma de la escritura. Todas las operaciones de compraventa de plazas de garaje formalizadas durante el año 2011, tendrán una bonificación de un 30% de descuento sobre dichos precios.

Inversión y empleo

La inversión total plurianual de la promoción, que incluye el coste del suelo, los honorarios técnicos por redacción de proyectos y dirección facultativa, la construcción de la edificación, las licencias, impuestos, seguros, gastos financieros y comerciales, se elevará a unos 10,7 millones de euros. Se estima que en sus obras se generará una participación media de unos 45 trabajadores directos y 25 indirectos.

PIMESA - Vivienda

PIMESA es una empresa pública que ofrece la experiencia de 343 viviendas construidas, completa transparencia informativa y documental, equidad en la adjudicación, compromiso y garantía en fechas de entrega, tramitación de las ayudas públicas y servicio postventa.

Principales Magnitudes y cifras de la promoción

⇒ N° de viviendas.-	77
Tipologías:	De 2 dormitorios: 52 De 3 dormitorios: 23 Adaptadas: 2
⇒ N° de plazas de garaje.-	140
⇒ N° de locales comerciales.-	1 (divisible)
⇒ Superficies útiles de las viviendas.-	entre 65,75 y 89,40 m ² útiles.
⇒ Superficie del solar.-	2.404,60 m ² sn
⇒ Edificabilidad:	máxima.- 8.744,00 m ² t (sobre rasante) s/proyecto.- 8.149,85 m ² t (sobre rasante) + 4.514,10 m ² t (bajo rasante)
⇒ Alturas.-	8 plantas (P.B.+VII)
⇒ Proyectos y Dirección de obras.-	SERRANO Y VALDERRAMA ARQUITECTOS y SECCIÓN 2AYR ARQUITECTOS TÉCNICOS
⇒ Seguridad y Salud.-	BUREAU VERITAS IBERIA
⇒ Empresa constructora.-	FCC CONSTRUCCIÓN, S.A. y SERRANO AZNAR OBRAS PÚBLICAS, S.L., U.T.E.
⇒ Entidad Financiera.-	CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA (LA CAIXA)
⇒ Obtención de la Licencia de Obras.-	19 de febrero de 2010
⇒ Calificación Provisional de VPNC.-	3 de mayo de 2010
⇒ Obra Nueva y División Horizontal.-	8 de noviembre de 2010
⇒ Escritura Préstamo Convenido.-	21 de enero de 2011
⇒ Convocatoria Pública de Venta.-	31 de enero de 2011
⇒ Acta de Replanteo e Inicio de Obras.-	17 de febrero de 2011
⇒ Inversión prevista total.-	10,7 millones de euros (IVA incluido)