

PLAN VIVE

MADRID

MOBILIZAÇÃO DE TERRENOS PÚBLICOS EM PARCERIA
PÚBLICO-PRIVADA PARA ARRENDAMENTO DE HABITAÇÃO
ACESSÍVEL



José María García Gómez

Viceconsejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras



Esquema



Planejamento

- Rede Supramunicipal de Habitação Pública
- Solo demanial



Macio

- Concessão Geral
- Prazo 50, 65, 70 anos
- Empresa Concessionária



Execução

- Build to Rent
- Parque Habitacional Público
- Industrialização



Exploração

- Locação acessível
- Propriedade em exploração económica



Reversão

- No final da concessão
- Voltar para Administração

Projeto e construção habitacional

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

A. Fase de redação do projeto:

A pontuação máxima para esta seção será de 30 pontos.

- Projeto arquitetônico (9 pontos)
- Eficiência energética e Sustentabilidade (9 pontos)
- Durabilidade da construção (5 pontos)
- Qualidade de construção (5 pontos)
- Instalações comunitárias (2 pontos)

B. Fase de execução das obras:

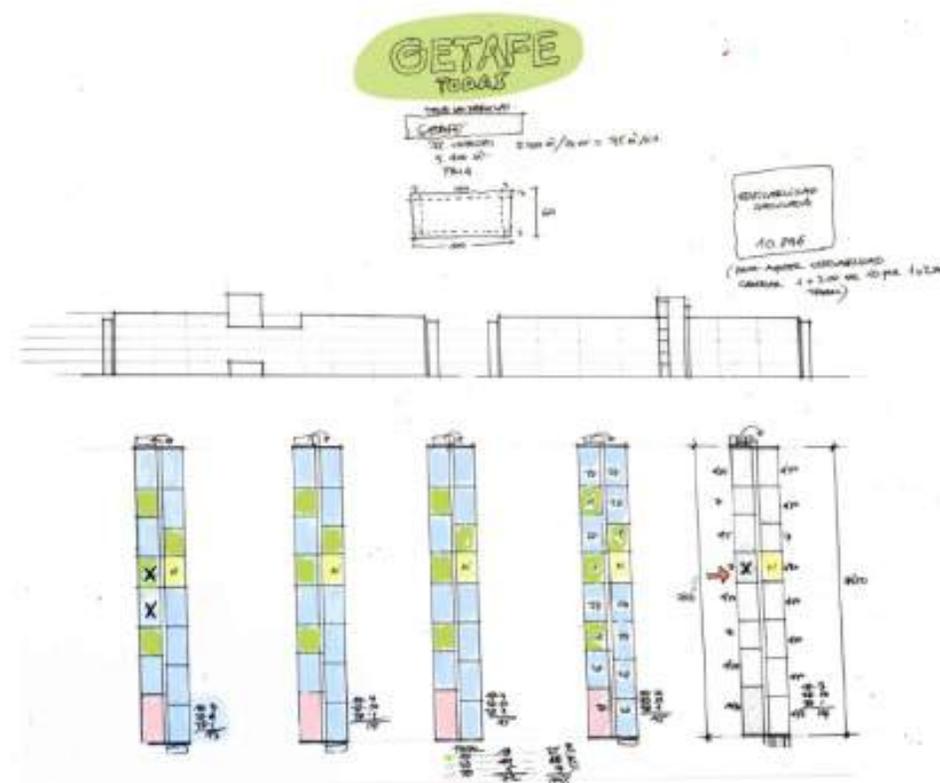
A pontuação máxima para esta seção será de 10 pontos.

- Plano de trabalhos na fase de execução de obra (5 pontos)
- Métodos construtivos e controlo de obras (5 valores)

C. Fase de exploração:

A pontuação máxima para esta seção será de 10 pontos.

- Plano de Exploração (5 pontos)
- Avaliação do Programa de Manutenção e Conservação (4 pontos)
- Gestão da informação (1 ponto)



Eficiência energética

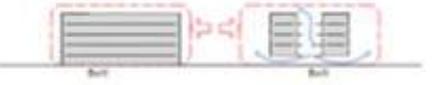
Desde a concepção do projeto

- ✓ Orientação
- ✓ Luz solar e ventilação
- ✓ Envelope térmico
- ✓ Otimização de materiais com base em sua orientação
- ✓ Energia aerotérmica com energia fotovoltaica: Reduz a pegada de CO2
- ✓ Coleta de água da chuva
- ✓ Terraços: sombras
- ✓ Piso térreo com jardim
- ✓ Sustentabilidade

1.A MEMORIA CRITERIOS DE IMPLANTACION · ESQUEMAS



AREA DE MOVIMIENTO, FLEXIBILIDAD
La vivienda permite llegar hasta 5 plantas + Bici (140) con una altura máxima de 17m. La propuesta cuenta con cuatro plantas sobre rasante con una altura de cubierta de 10.80m. Se abre un planta baja que sirve de soporte al constructivo y ventilación con los patios.
La propuesta se divide en dos volúmenes con una altura de 7.5m separados entre sí 7.5m permitiendo el flujo de aire entre ambos bloques.



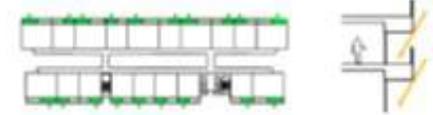
SOLEAMIENTO Y VENTILACION
La vivienda propuesta se divide en dos volúmenes orientados por unas parcelas exteriores de modo que todos los ambientes cuentan con ventilación cruzada.
La propuesta se orienta 27º respecto a la alineación permitiendo un acceso adecuado de todos los ambientes. Se garantiza un día de sol de 22 de diciembre en la mayor la mitad de la fachada del edificio.



ENVOLVENTE TERMICA Y OPTIMIZACION DE MATERIALES EN FUNCION DE SU ORIENTACION
En las orientaciones más expuestas a la radiación directa se utilizan acabamientos de alta eficiencia con un 70 (deber ser mayor).
El cerramiento exterior y combenacionado nos garantiza una envolvente térmica eficaz reduciendo los puentes térmicos.
La terraza protege contra el viento de los acabamientos.

LES ESPACIO NATURAL
La vivienda forma parte del diseño, amplia zonas verdes en la urbanización y volúmenes aperturas generará un ambiente de gran calidad ambiental.
En la planta se garantiza por la configuración topográfica un espacio para plantar árboles de mayor porte. La cubierta se diseña como terraza ajardinada con espacios de tipo comunitario que faciliten su mantenimiento.
La propuesta de recogida de aguas pluviales para su reutilización en el riego. (Sistema separativo de aguas pluviales y grises).

VIVENDAS CON TERRAZAS
Todas las viviendas cuentan con terraza ajardinada e integrada al edificio. La situación de vivienda exterior permite optar su aprovechamiento incorporando la configuración de la fachada exterior. Podrá, a su vez, ofrecer como alternativa que protege contra el viento los ambientes de las plantas inferiores, protegiendo de forma natural al ocupante exterior.

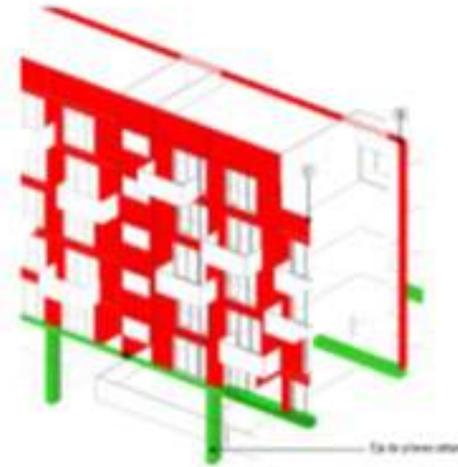


AEROTERMIA CON FOTOVOLTAICA
Se plantea un sistema de climatización que obtiene gran parte de la energía del medio ambiente (energía solar).
La implementación de la aerotermia y/o energía solar fotovoltaica permiten reducir el consumo energético y reducir la huella de CO2.

VIVENDAS EN PLANTA BAJA
En planta baja se ofrece viviendas con amplias parcelas privadas.
Debido al posicionamiento de la propuesta cuenta con la parcela sobre las viviendas en un entorno integrado en la alineación, respetando el patrimonio de la normativa y garantizando la privacidad.



Construcción industrializada



Construcción industrializada

El sistema estructural está conformado a partir de una serie de elementos industrializados, combinando piezas unidimensionales con elementos multidimensionales con un acabado arquitectónico de hormigón para que, ensamblados en obra, conformen el volumen arquitectónico.

Fachadas industrializadas de hormigón estructural

Fachada prefabricada con elemento multicapa de hormigón.

Estructura prefabricada

Se plantea una geometría con sistema estructural con pilares y vigas en fachadas portantes y un muro intermedio.

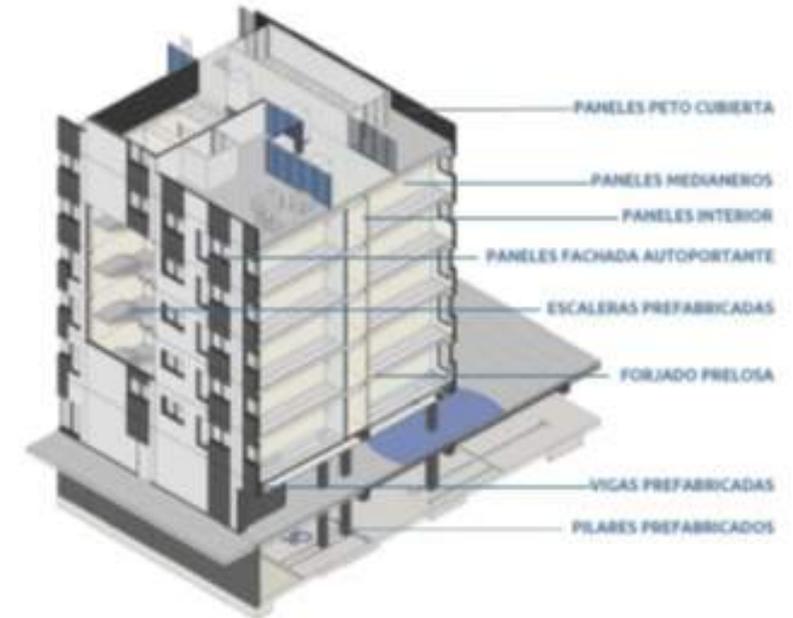
Geometría racional

Los paneles portantes sobre-casante se apoyan en pilares cuando llegan a la planta sótano.

Las vigas sirven para apoyar el forjado, pero la descarga de los paneles se hace sobre pilares.

El orden estructural en sótano permite una optimización del número de plazas de aparcamiento.

*SISTEMA WALLEX



Localção acessível

DESCONTOS DE ALUGUEL

PEDIDO DE PLANO DE ALOCAÇÃO DE PLAN VIVE

DECRETO 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales.

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D	Columna E	Columna F	Columna G	Columna H
Municipio	Indicador máximo (m2)	Presupuesto máximo (€)	Coefficiente Alquiler (€/m2)	Presupuesto de Alquiler	Coefficiente Oferta (€)	Presupuesto de Oferta	Coefficiente Máximo (€/diferencia €)
Madrid	29.402,47	2.425,60	5,50%	3.922.524,72	5,28%	3.765.623,73	156.900,99
Torreclodones	13.873,00	1.970,80	5,50%	1.498.330,26	5,28%	1.438.397,05	59.933,21
Alcalá de Henares	32.605,00	1.576,54	5,50%	2.827.349,10	5,06%	2.601.161,17	226.187,93
Colmenar Viejo	21.713,80	1.576,54	5,50%	1.882.916,51	4,51%	1.543.991,54	338.924,97
Getafe	26.038,11	1.576,54	5,50%	2.257.899,92	5,06%	2.077.267,92	180.631,99
Total	123.582,38			12.389.020,50		11.426.441,41	962.579,09

El descuento global ofertado es de novecientos sesenta y dos mil quinientos setenta y nueve euros con nueve céntimos (962.579,09 €). El cociente entre el total de la columna H y el total de la columna E es 7,77%.

DISPONIBILIDADE DE FINANCIAMENTO

Columna A	Columna B	Columna C	Columna D
Estructura de Financiación	Primer Lote (€) Lote nº 1	Segundo Lote (€) Lote nº 2	Total (€) (suma de B+C)
a. Necesidades de Financiación totales en construcción (b+c)	194.915.787,74	204.890.992,08	399.806.779,82
b. Fondos propios previstos durante la construcción	75.415.787,74	75.990.992,08	151.406.779,82
c. Desembolsos Deuda Financiera prevista durante la construcción	119.500.000,00	128.900.000,00	248.400.000,00
d. Importe financiación disponible para Fondos Propios	75.416.000,00	75.991.000,00	151.407.000,00
e. Importe financiación disponible para Deuda de entidades financieras	119.500.000,00	128.900.000,00	248.400.000,00
f. Fondos propios disponibles para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min b, d)	75.415.787,74	75.990.992,08	151.406.779,82
g. Deuda de entidades financieras disponible para Concesión en la fecha de presentación ofertas (min c, e)	119.500.000,00	128.900.000,00	248.400.000,00
h. Importe de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (f+g)	194.915.787,74	204.890.992,08	399.806.779,82
i. Porcentaje de la financiación disponible total en la fecha de presentación de ofertas (h/a)	100,00%	100,00%	100,00%

Preços de aluguel 40% inferiores ao mercado

Vantagens do sistema

- **Sem custo direto** para a Administração
- Transferível, hipotecável
- Segurança jurídica
- **Retorno** à Administração aos 50, 65, 70 anos
- Declaração de **imposto**
- **Liberdade** para o licitante vencedor
- É possível aumentar a oferta de **aluguer acessível**
- Geração de **atividade econômica**
- Geração de **emprego**
- Menor **tempo** de execução
- Um **volume significativo** é oferecido simultaneamente



UM NOVO MODELO QUE PRECISA **SUSTENTABILIDADE, EFICIÊNCIA ENERGÉTICA E INOVAÇÃO**

Impacto social

Beneficiará 20.800 lojistas:

- Menos de 35 anos
- Mais de 65 anos
- Pessoas com Deficiências
- Jovens mulheres grávidas
- Famílias de pais solteros

Impacto econômico

Criação de

- 40.800 empregos directos.
- 81.600 empregos indirectos.
- Impacto no PIB regional 4.600 M€



Arquitetura de vanguarda

- Design inovador.
- Qualidade dos materiais.
- Sustentabilidade e eficiência energética.
- Técnicas de construção inovadoras.



O melhor ambiente

- Zonas verdes, parques infantis.
- Piscina e academia.
- Área de coworking.
- Serviços públicos.
- As melhores comunicações.



Primeira Fase

- **CONCESSÃO DEMANIAL 50 ANOS**
 - 3 Lotes
 - 35 Parcelas
 - **5.345 casas**
 - **13.000 futuros inquilinos**
 - 10 Municípios
 - Investimento 770 M€
 - 14.000 empregos directos
 - 28.000 empregos indirectos
 - **Impacto no PIB 2.400 M€**
- **LOTE 1 + LOTE 2**
 - 1.701 casas + 1.881 casas
 - ARES+AEDAS+SANJOSÉ
 - 23 Parcelas
- **LOTE 3**
 - 1.763 casas
 - CULMIA+AVINTIA+SOGEVISO
 - 12 Parcelas

Conclusão Mar-2024/Dez-2025

Segundo Estágio

- **CONCESSÃO DEMANIAL 65 ANOS**
 - 1 Lote
 - 5 Parcelas
 - **1.137 casas**
 - **2.900 futuros inquilinos**
 - 3 Municípios
 - Investimento 140 M€
 - 11.600 empregos directos
 - 23.200 empregos indirectos
 - **Impacto no PIB 907 M€**
- **LOTE 1**
 - 1.137 casas
 - CULMIA+AVINTIA+SOGEVISO
 - 5 Parcelas

Conclusão Dez-2025/Jun-2026

Terceira Fase

- **CONCESSÃO DEMANIAL 70 ANOS**
 - 10 Lotes
 - 13 Parcelas
 - **1.912 casas**
 - **4.900 futuros inquilinos**
 - 10 Municípios
 - Investimento 236 M€
 - 15.200 empregos directos
 - 30.400 empregos indirectos
 - **Impacto no PIB 1.294 M€**
 - Fondos Next Generation EU
- **LOTE 1, 6 y 10:** AEDAS HOMES
- **LOTE 2:** DEA CAPITAL
- **LOTES 3 y 8:** PROHABIT
- **LOTES 4 y 7:** AVINTIA
- **LOTE 5:** VÍA AGORA
- **LOTE 9:** PRYCONSA

Conclusão Jun-2026

PLAN VIVE Lote 3 Alcorcón 13.1.2

Resumen Ejecutivo ABRIL-2024



CULMIA

Parcela 26 Lote 3 Viv 134

Información General del Proyecto	Calendario, Hitos y Riesgos	
Parcela 13.1.2 Ensanche Sur Sector 1	Resumen de Calendario	Hitos Conseguidos y Riesgos
<p>Superficie Parcela: 5.880 m²s</p> <p>Edificabilidad: 11.000 m²t</p> <p>Construida S/R: 12.201,75 m²c</p> <p>Construida B/R: 4.719,79 m²c</p> <p>Útil Alquilable Int Viv: 8.366,11 m²u</p> <p>Útil Alquilable Ext Viv: 585,60 m²u</p> <p>Útil Anejos: 4.368,60 m²u</p> <p>Nº Viviendas: 134 Ud. 100%</p> <p>1D (15 ud) 39,46 m²u 11%</p> <p>2D (93 ud) 59,03 m²u 59%</p> <p>3D (26 ud) 78,79 m²u 19%</p> <p>4% Viviendas Accesibles (6 ud)</p> <p>Nº Plazas: 165 plazas</p> <p>Nº Trasteros: 134 trasteros</p>	<p>SOLICITUD LOM: Ene-22 ✓</p> <p>CALIFICACIÓN PROVISIONAL: May-22 ✓</p> <p>OBTENCIÓN LOM: Abr-22 ✓</p> <p>APROBACIÓN PROYECTO EJEC.: Jul-22 ✓</p> <p>INICIO CONSTRUCCIÓN: Jul-22 ✓</p> <p>APERTURA INSCRIPCIONES: Oct-23 ✓</p> <p>FINAL CONSTRUCCIÓN: Dic-23 ✓</p> <p>ACTA COMP. OBRA + CALIF DEF: Feb-24 ✓</p> <p>INICIO EXPLOTACIÓN: Abr-24 ✓</p>	<p>Principales hitos conseguidos</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Firmado el Acta de Finalización de Obra en Notaría el 10 de abril de 2024 ✓ Promoción en explotación desde el 15 de abril de 2024. ✓ Realiza visita del Técnico de Actividades de garaje y piscina y respondidos favorablemente los requerimientos. <p>Riesgos</p> <ul style="list-style-type: none"> ✗ Pendiente visita del técnico por la LPD <p>Hitos Construcción</p> <p>I.O (Inicio de Obra) CI (Fin de cimentación) F.E (Fin de Estructura) F.F (Fin Fachadas) F.D (Final Distribuciones) F.O (Final de Obra)</p>

Desarrollo de la Obra		Comercialización	
Avance de la Obra	Fotos	Fechas	
<p>COMPARATIVA ACUMULADA: PLANIFICACIÓN vs CERTIFICACIÓN</p> <p>Mes Actual: 0%</p> <p>A Origen: 100%</p>	<p>VPPB ZONA B 1.576,64 €/M² Alquiler mec 7,60 €/m² (útil)</p>	<p>Publicación de Precios: 19/09/23</p> <p>Apertura Inscripciones: 19/10/23</p> <p>Asignación de Viviendas: 04/12/23</p> <p>Firma Contratos Alquiler: 28/02/23</p>	
		Estado de Avance	
		<p>Solicitudes: 12.684 ud</p> <p>Pdtes de Firma: 3 ud (2%)</p> <p>Contratos Fdos: 117 ud (87%)</p>	

Dirección Obra: CANO Y ESCARRO
 DEO: SERATÉCNICA ASOCIADOS
 Coordinador SS: BUREAU VERITAS TESTING
 Constructora: AVINTIA
 OCT: BUREAU VERITAS TESTING



PLAN VIVE MADRID



PLAN VIVE MADRID: Gestão de colaboração público-privada



Tres Cantos 209 casas



Alcalá de Henares 146 casas



San Sebastián de los Reyes 488 casas



Alcorcón 134 casas



Alcorcón 140 casas



PLAN VIVE MADRID



Valdebebas 166 casas



Alcalá de Henares 124 casas



Valdebebas 166 casas



Alcalá de Henares 156 casas



Torrejón de Ardoz 137 casas



Tres Cantos 354 casas



Alcorcón 140 casas



Colmenar Viejo 200 casas

Muito obrigado!



José María García Gómez

Viceconsejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

