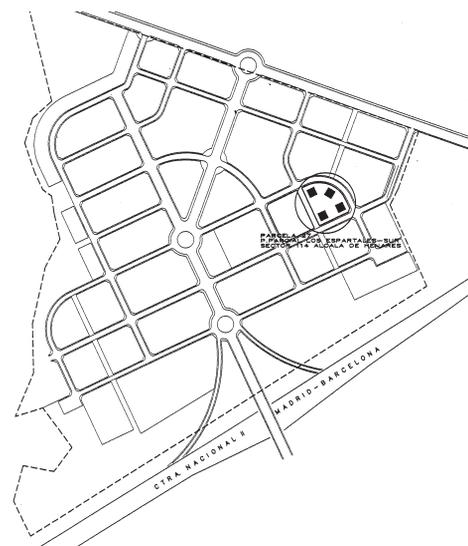


## 73 Viviendas de protección oficial

Alcalá de Henares



Vista E.



Situación.

Por circunstancias diversas, el solar y el número de torres de la propuesta del concurso variaron hasta reducirse a cuatro torres de 19 viviendas cada una desarrolladas en cinco alturas, ubicadas en un solar de la urbanización "Espartaes-Norte" en Alcalá de Henares.

El proyecto define, un programa de 73 viviendas de protección oficial y tres locales comerciales, complementadas con la dotación de garaje y trasteros en planta sótano, con cuatro portales, a los que se accede desde un espacio ajardinado.

El conjunto de la promoción, se ha resuelto en base a dos conjuntos independientes formados cada uno de ellos por un único sótano sobre el que, emergen dos cuerpos aislados de cinco plantas.

Esta disposición a base de pequeños cuerpos de edificación repetitivos y un tanto indiferenciados en cuanto a la jerarquía de cada una de sus cuatro fachadas permite su posicionamiento aparentemente aleatorio pero ajustado a la singularidad de la parcela con amplio arco de curva.

Sus proporciones son prácticamente cúbicas, si bien cada uno de estos cuerpos de edificación sobre rasante presenta un diedro sobresaliendo de una de sus caras que aloja el cuarto dormitorio.

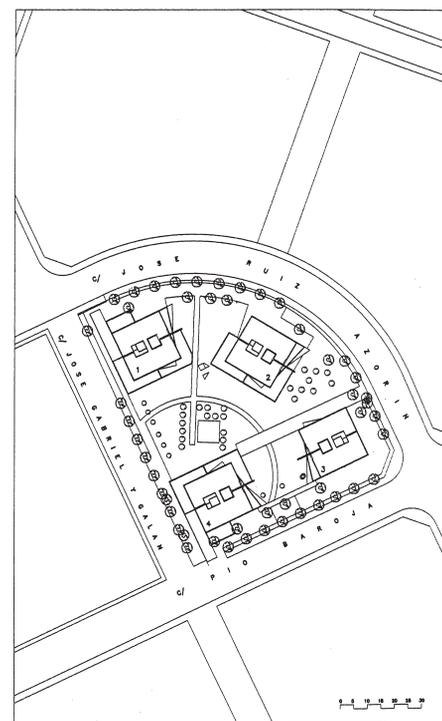
Las torres se conciben como cuatro formas en flotación, una serie de cubos, girando entre sí, descomponiéndose, llegando a crear una arquitectura no unitaria, fragmentada y fragmentaria.

Las viviendas alojadas en cada torre se distribuyen entre las cuatro tipologías proyectadas que, si bien tienen distintas superficies y programa de alojamiento, responden aun único esquema de organización funcional.

La necesidad de recuperar ciertas valencias perdidas en las agrupaciones de viviendas, (como la existencia de un verdadero espacio comunitario o vecinal) nos animó a disponer un patio junto al núcleo central de comunicaciones verticales y un soportal de acceso a portales, permitiendo así crear unos espacios comunes que propiciarán un mayor contacto entre los vecinos.

El orden radial de la geometría de parcela sugiere la articulación de la urbanización interior, focalizando en su centro las áreas de encuentro y estanciales.

A coste estricto de vivienda protegida, con sencillas y contrastadas soluciones constructivas se obtiene una edificación que dignifica el espacio urbano.



Emplazamiento.



Vista general de uno de los bloques.

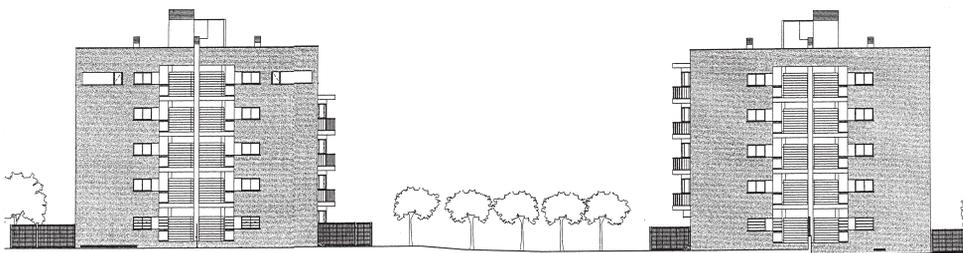
#### Lecciones aprendidas

Debido a la singularidad formal de la parcela con un arco de curva, el proyecto se resuelve como combinación de cuatro prismas cúbicos que se relacionan entre sí mediante el juego de sus posiciones relativas.

Se parte de un volumen simple, donde los porches, las terrazas, las celosías y los miradores solo suponen accesorios triviales que en nada restan rotundidad a la propuesta.

La colocación de los edificios en el perímetro de la parcela genera la aparición de un espacio interior que actúa como elemento ordenador del proyecto y que se destina a actividades colectivas.

De esta forma se consigue una imagen final a base de cuatro bloques con posiciones alternas y giradas que ofrecen visiones que añaden tensión compositiva al conjunto.



Alzado S, (Calle Pío Baroja).



Alzado O, (Calle José Gabriel y Galán).



#### Autores del proyecto:

Benito Jiménez González y Roberto Moreno Klemming (arquitectos).

#### Proyecto:

73 Viviendas V.P.O., locales y garajes.

#### Localización:

C/ Azorín esq. C/ Pío Baroja. Espartales Sur, sector 114, Alcalá de Henares. Madrid.

#### Promotor:

Vecinos de Alcalá de Henares S.C.L.V.

#### Dirección facultativa:

Benito Jiménez González y Roberto Moreno Klemming (arquitectos), Oscar Bernedo Antoñanzas (arquitecto técnico).

#### Técnicos especialistas:

CONSULTECNIA 2001 Y FHECOR (cálculo de estructuras), CETSA (delineación y mediciones), J.L. Plaza Peñalba (ing. Tec. Industrial, cálculo de instalaciones) y ECOVI (gestora).

#### Constructor:

F.C.C. / EDISAN

#### Fecha de inicio de obra:

19 de Septiembre de 1.997

#### Fecha de terminación de obra:

15 de Marzo de 1.999

#### Coste:

4.089.933,80 € (680.507.725 pts.)

#### Superficie construida total:

10.859, 00 m<sup>2</sup>

#### Fotografía:

Manuel Campano.

## Análisis de costes:

Subestructura: 23,95 €/m<sup>2</sup>

Superficial, de hormigón con un ligero armado, con zapata corrida bajo muro y aislada en base de pilares. Muros de contención y carga, encofrados a dos caras, de hormigón armado.

Superestructura: 147,10 €/m<sup>2</sup>

Estructura porticada de hormigón armado, con forjado de viguetas semirresistentes y escaleras en losa de hormigón armado con peldaño. Cubierta plana invertida con doble lámina LBM y aislamiento extruido. Fachada de ladrillo cara vista hidrofugado y particiones de \_ pie de ladrillo macizo, ladrillo hueco doble y trasdosado de fachada de ladrillo hueco sencillo. Carpintería exterior de aluminio lacado. Carpintería interior maciza de DM, moldurada, acabada en madera.

Acabados interiores: 81,12 €/m<sup>2</sup>

Pavimentos: Hormigón pulido en garaje. Terrazo 30x30 y parquet de roble en viviendas. Gres 30x30 y azulejos 20x30 en cuartos húmedos. Paramentos, en general, con guarnecido enlucido de yeso pintados. Techos con guarnecido enlucido de yeso pintados. Falsos techos de escayola en zonas comunes, de circulación y cuartos húmedos.

Instalaciones: 64,76 €/m<sup>2</sup>

Saneario: PVC Serie "C". Arquetas de fábrica de ladrillo bruñidas. Fontanería: Grupo de presión. Red en acero y cobre calorifugado. Aparatos en porcelana blancos. Griferías monoblock. Electricidad: Contadores centralizados. Red interior según R.E.B.T. Calefacción. Gas. Contadores centralizados en cubierta. Calderas individuales. Red en cobre. Radiadores de chapa lacada. Incendios: Aljibe con grupo de presión. Bie's, extintores, alumbrado y señalización según NBE-CPI-96. Varios: Instalación de comunicaciones. TV-FM y Telefonía. Ascensores 6 personas, aptos para minusválidos. Portero automático. Ventilación natural y forzada, con extractores, en garaje.

Trabajos complementarios: 4,98 €/m<sup>2</sup>

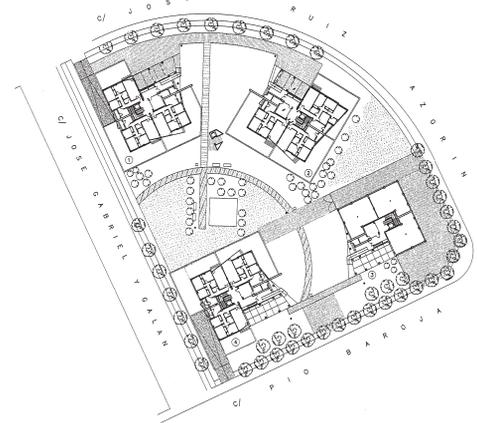
Mobiliario: Equipamiento básico cocina. Cerramientos: Cerramiento parcela con malla galvanizada simple torsión. Cerramiento patios planta baja con cerca modular galvanizada. Urbanización: Acceso bomberos en adoquín sobre terreno compactado. Paseos en losas prefabricadas de hormigón. Parterres de grava. Iluminación exterior con báculos y balizas. Instalación de riego. Ajardinamiento.

Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros: 54,73 €/m<sup>2</sup>

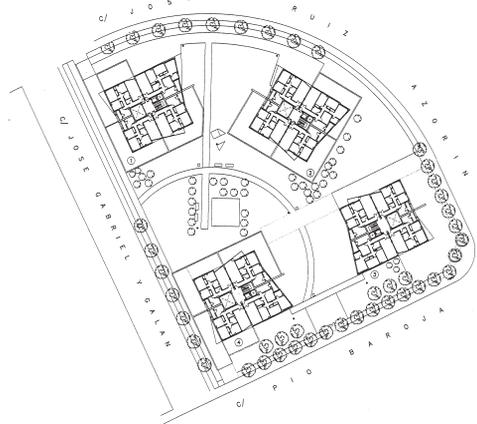
Honorarios de Gestión. Gestora de Cooperativa. Honorarios de Técnicos. Seguros. Licencia de Obra. Autorizaciones Adm. Licencia de apertura y actividad.

Coste total: 376,64 €/m<sup>2</sup>

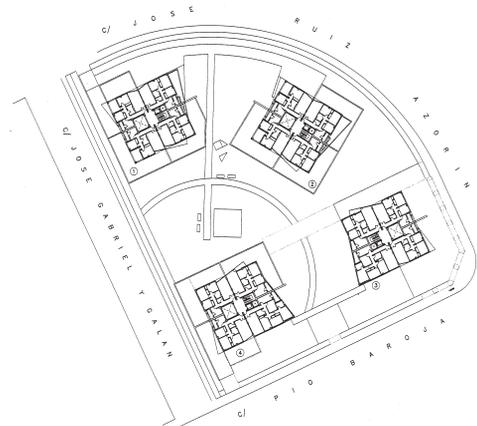
- a) Estructural: 171,05 €/m<sup>2</sup>
- b) Equipamiento: 145,88 €/m<sup>2</sup>
- c) Operación: 59,71 €/m<sup>2</sup>



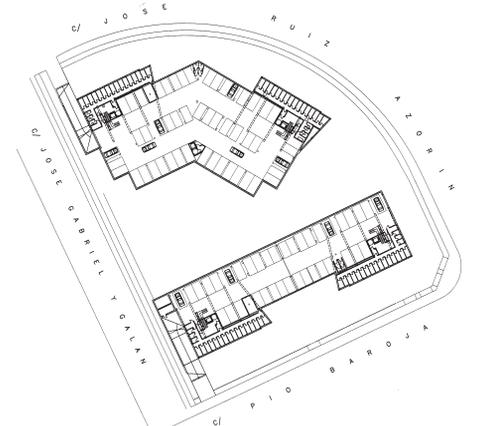
Planta cuarta de conjunto (4)..



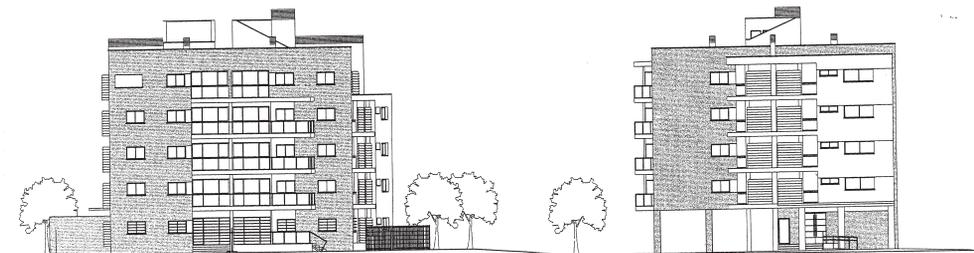
Planta tipo de conjunto (1, 2 y 3)..



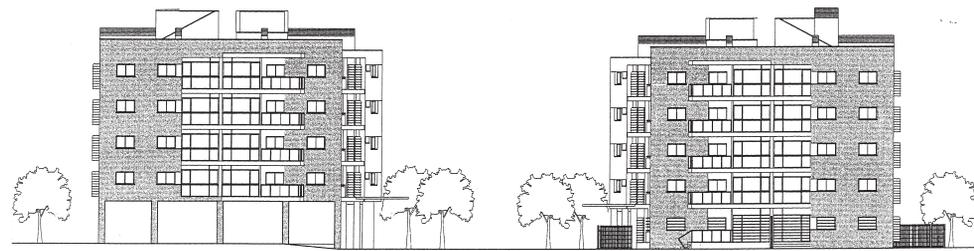
Planta baja de conjunto (0)..



Planta de garaje de conjunto (-1)..



Alzado bloques 3 y 4 a bloques 1 y 2..



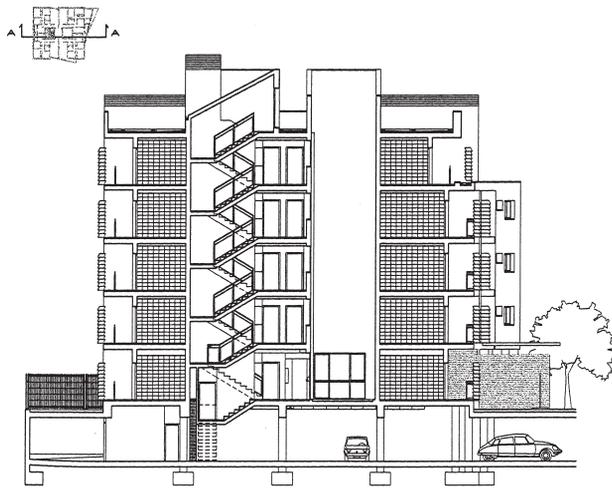
Alzado bloques 2 y 3 a bloques 1 y 4..



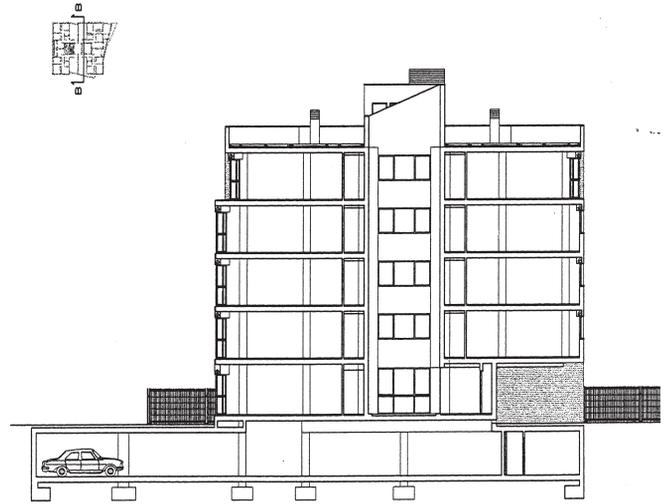
Vista SO..



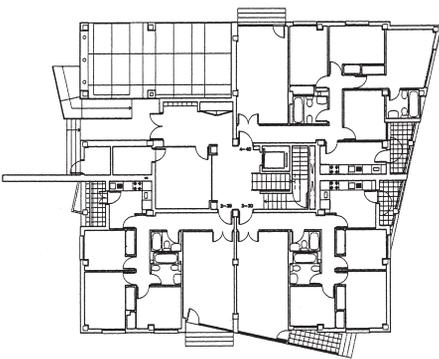
Detalle de cerramiento de fachada.



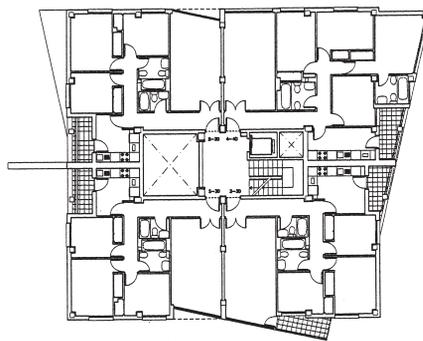
Sección tipo de bloque, por el núcleo de comunicaciones.



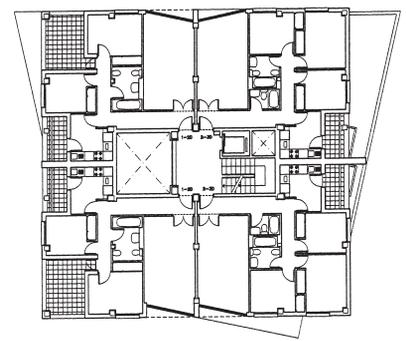
Sección tipo de bloque, por patio de luces.



Planta baja (0), de bloque tipo.



Planta tipo (1, 2 y 3), de bloque tipo.



Planta cuarta (4), de bloque tipo.