

## 60 viviendas en el Encinar de los Reyes

Madrid

Emplazadas en la zona norte de Madrid, en la parcela situada en el "Núcleo Satélite de El Encinar de los Reyes", se proyectan las 60 viviendas que constituyen la urbanización Encina Real.

La parcela presentaba unos grandes desniveles, con una gran pendiente en dirección Norte-Sur, y una vaguada central en sentido transversal. Se plantea desde el inicio la ejecución de bloques lineales en las dos direcciones definidas por los viales exteriores de la parcela en sus linderos Norte y Oeste. Los bloques, de uso residencial en vivienda colectiva, se desarrollan en tres alturas sobre rasante, con el garaje aparcamiento común situado en sótano bajo rasante. Debido a la especial configuración del terreno, la planta baja de cada bloque se escalona en dos niveles independientes en función de su situación.

En todas las viviendas se proyectan las cocinas, tendederos y núcleos de comunicación, hacia la fachada donde se producen los accesos (es decir, hacia los viales perimetrales), esto permite disponer los salones y dormitorios principales hacia el interior de la parcela, pudiendo dotar a cada vivienda de amplias terrazas de uso privado.

La disposición lineal en torno a los viales libera una gran zona libre unificada para toda la parcela, permitiendo que todas las viviendas se dispongan en torno a la zona común de jardín, de manera escalonada en altura, que permite un mejor soleamiento de un espacio interior ajardinado y de la piscina.

La edificación se concibe como un juego de volúmenes que crea contrastes de luces y sombras combinando paños de ladrillo con paños de madera y aluminio, que realzan la calidad arquitectónica de las viviendas.

Ésta a su vez se ve potenciada por los núcleos de escaleras, tanto por la transparencia buscada en ellas como por la esbeltez de las mismas que hace que sean vistas como linternas que iluminan el conjunto.



Vista general E.



Emplazamiento.



Vista de la caseta de acceso.



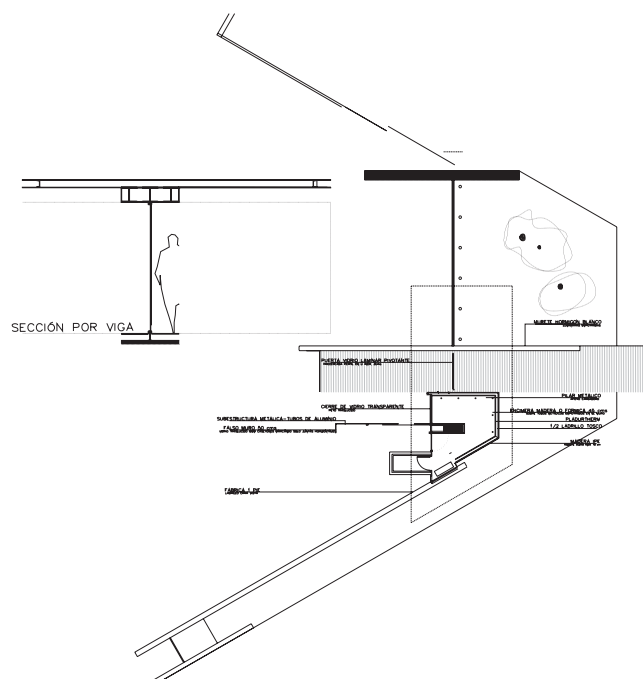
Alzado N de la caseta.



Alzado S de la caseta.



Alzado E de la caseta.



Detalle constructivo de la caseta.

**Autores del proyecto:**

Rafael de la Hoz Catany (arquitecto).

**Proyecto:**

Encina Real, 60 viviendas en el Encinar de los Reyes.

**Localización:**

Calle Julio Caro Baroja 87, Madrid.

**Colaboradores:**

Francisco Gutiérrez de Cabiedes, Javier Lallana y Alejandra Martínez de Luco (arquitectos); Jesús García (arquitecto técnico).

**Promotor:**

Edamar S.A. (Grupo Noriega S.A.).

**Dirección facultativa:**

Rafael de la Hoz Castany (arquitecto) y Jesús García (arquitecto técnico).

**Técnicos especialistas:**

HCA (ingeniería de estructuras) y Atei (ingeniería de instalaciones).

**Constructora:**

Grupo Noriega S.A.

**Fecha de inicio de obra:**

Febrero de 2001.

**Fecha de terminación de obra:**

Noviembre de 2002.

**Coste:**

10.818.217 €.

**Superficie construida total:**

16.756 m<sup>2</sup>.

**Fotografía:**

Eduardo Sánchez.



Vista general del alzado interior.



Vista S de uno de los bloques.

## Análisis de costes

Subestructura: 56 €/m<sup>2</sup>

Muros de contención y zapatas aisladas de hormigón armado sobre pozos de hormigón en masa y solera en garaje sobre explanación compactada PN 95.

Superestructura: 331 €/m<sup>2</sup>

Estructura de hormigón armado sobre jácenas y forjado unidireccional de viguetas de hormigón. Fachada de fábrica en dos hojas de ladrillo cara vista hidrofugado blanco, panelado en listones sobre rastreles de madera tratada de Ipé, bandejas de aluminio lacado, vidrio laminar de seguridad con butyral blanco. Carpintería de aluminio y cerrajería exterior en acero tratado tipo córtén.

Acabados interiores: 125 €/m<sup>2</sup>

Particiones interiores de tosco y tabiquería seca más lana de roca sobre perfilera. Tarima de madera de Ipé, piedra y porcelánico en suelos, pintura lisa plástica, piedra caliza y gres en paredes. Carpinterías en madera de haya. Falsos techos en tabiquería seca.

Instalaciones: 87 €/m<sup>2</sup>

Ascensores, instalaciones contraincendios, fontanería, saneamiento, calefacción y acs por gas natural con caldera individual, seguridad y automatismos.

Trabajos complementarios: 38 €/m<sup>2</sup>

Urbanización común ajardinada con piscina comunitaria, aseos y piscina de niños.

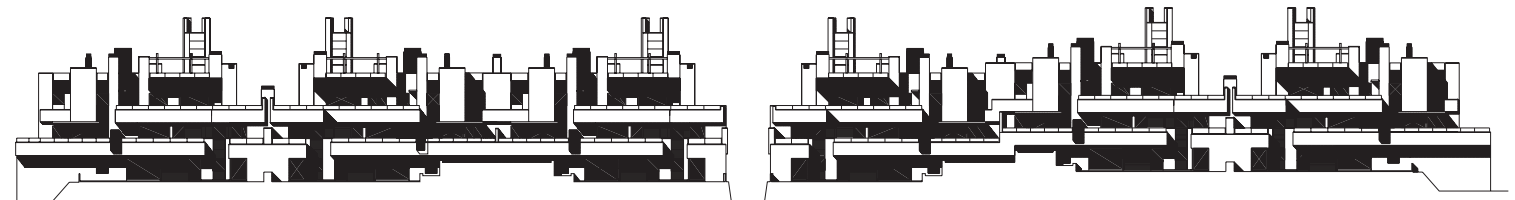
Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros: 55 €/m<sup>2</sup>

Coste total: 692 €/m<sup>2</sup>:

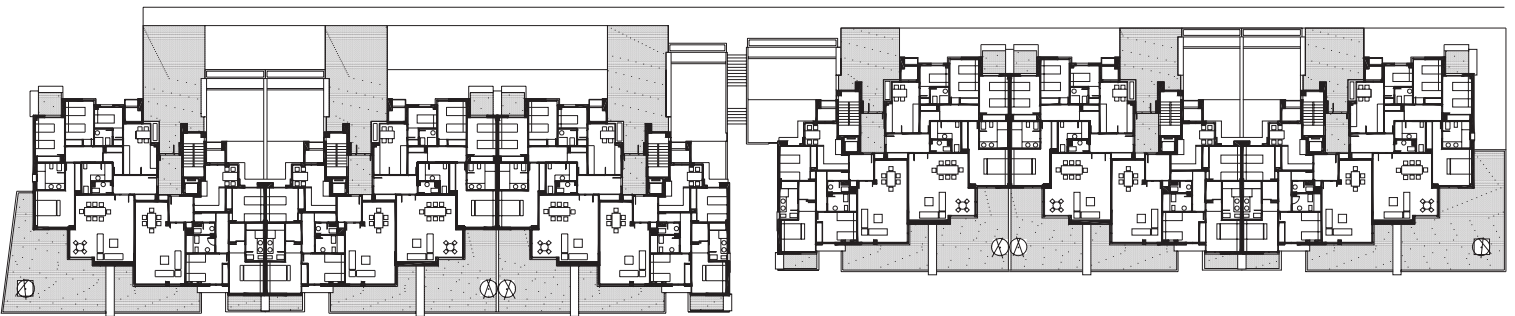
a) Estructural: 387 €/m<sup>2</sup>.

b) Equipamiento: 212 €/m<sup>2</sup>.

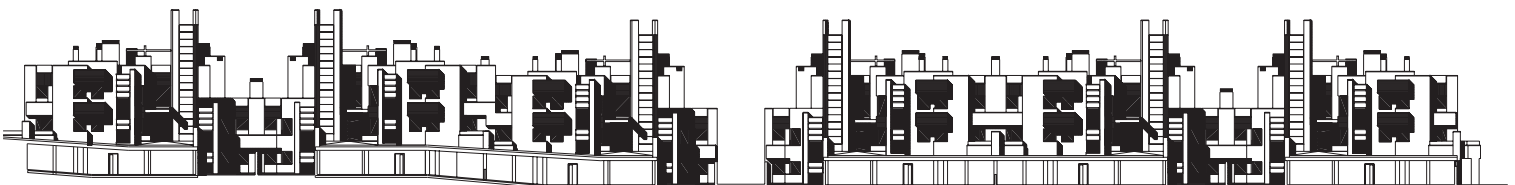
c) Operación: 93 €/m<sup>2</sup>.



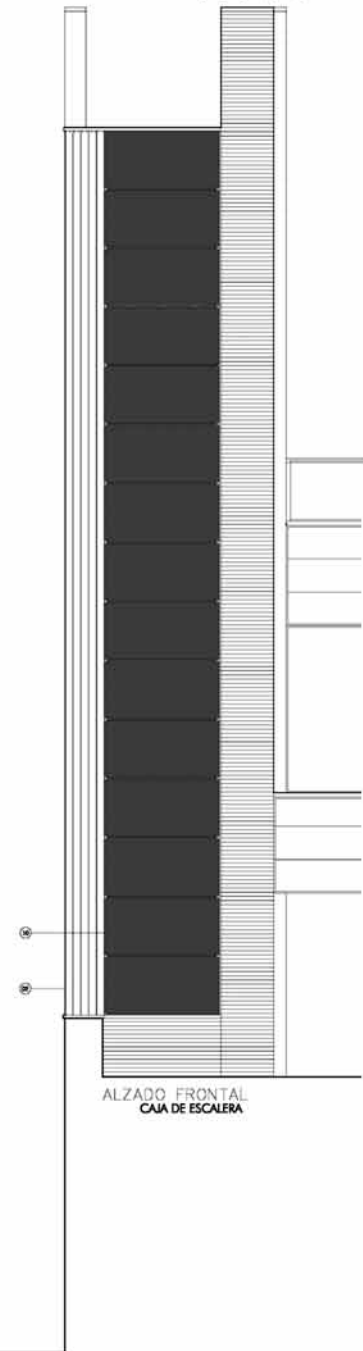
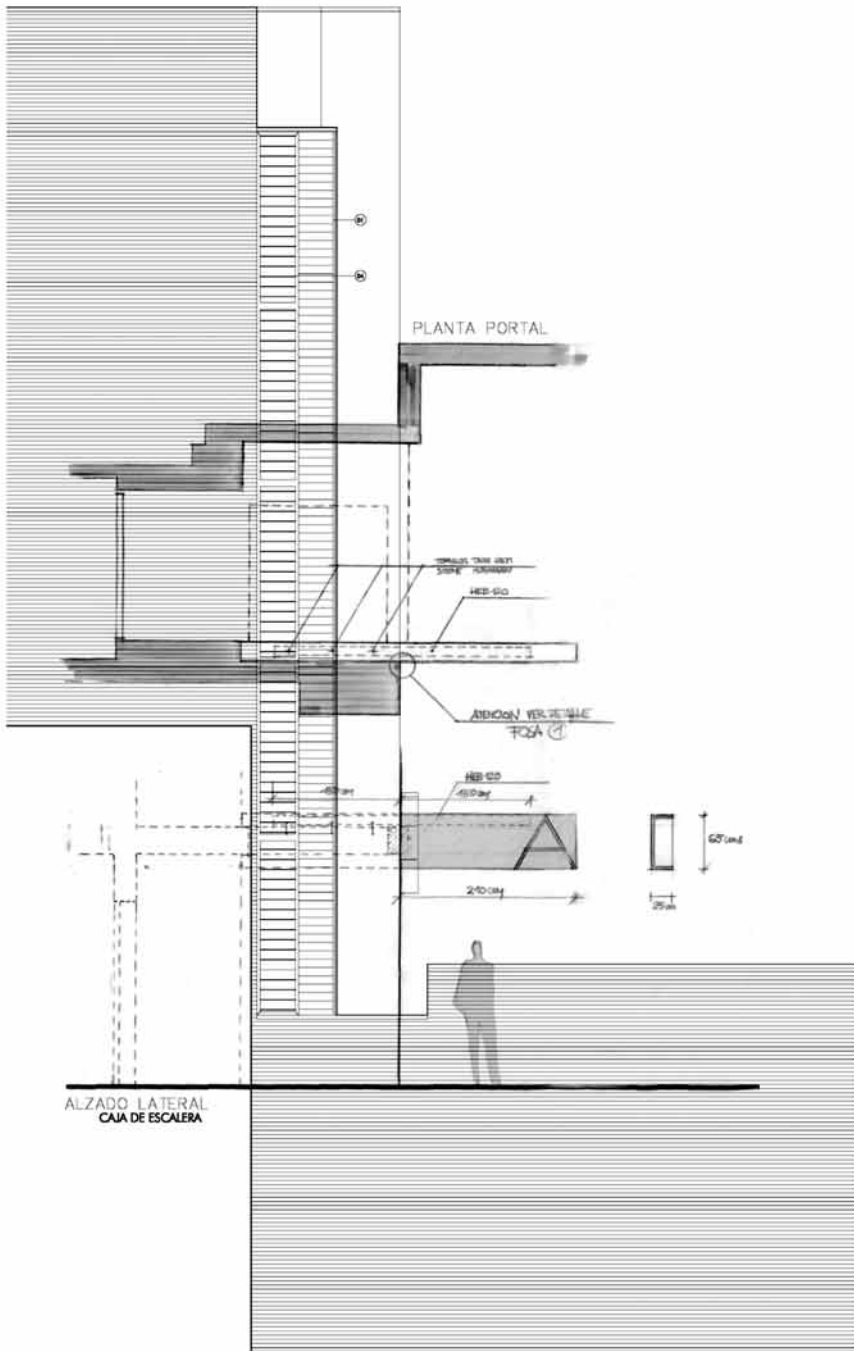
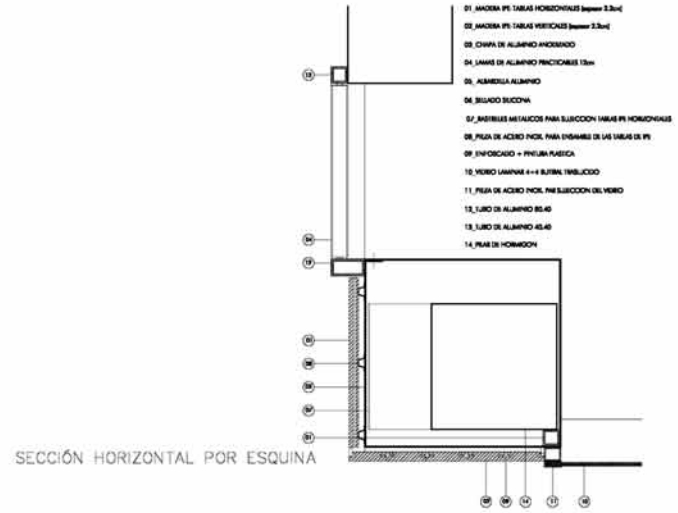
Alzado general interior.



Planta tipo de acceso (0).



Alzado general exterior.



Sección constructiva de la caja de escaleras.