

ISBN: 84-8095-283-0  
9 788480 195283



JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES



**Concurso de Proyectos 1999**

Dirección General de Arquitectura y Vivienda • Propuestas de los Equipos Adjudicatarios

# Concurso de Proyectos **1999**

Dirección General de Arquitectura y Vivienda

CONCURSO de Proyectos de Equipos Adjudicatarios  
Propuestas de los Equipos Adjudicatarios

Propuestas de los  
**Equipos Adjudicatarios**



JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES



# Concurso de Proyectos **1999**

Dirección General de Arquitectura y Vivienda

# CONCURSO de Propuestas de los Equipos Adjudicatarios PROYECTOS

Propuestas de los  
Equipos Adjudicatarios

Consejero de Obras Públicas y Transportes  
Concepción Gutiérrez del Castillo

Director General de Arquitectura y Vivienda  
Juan Monillo Torres

Coordinador adjunto  
Luis González Tamarit

Jefa de Servicio de Arquitectura  
María Dolores Gil Pérez

Jefe de Servicio de Promoción Pública de Vivienda  
Ignacio Mora Roche

Jefe de Servicio de Vivienda  
José Rodríguez Galadí

Comisión técnica asesora de las mesas de convalidación

Amalva Balbuena Caravaca  
José Manuel Fernández Iglesias  
Carmel Alberto Nahra Moubarak  
María Teresa Ramos Martín  
María Rodríguez Sánchez

#### DIRECCIÓN EDITORIAL

Junta de Andalucía.

Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Fomento de la Arquitectura

M<sup>ra</sup>. Dolores Gil Pérez

Magdalena Torres Hidalgo, Nicolás Ramírez Moreno.

Heriberto Duvergei Salfrán, Salomé Gómez-Martín Barrachina

Carmel Alberto Nahra Moubarak

Edición al cuidado de:

Salomé Gómez-Martín Barrachina

Tratamiento de planos / Diseño y maquetación

LA LETRA DIGITAL S.L. / BBS GRÁFICO Servicio Editorial S.L.

Dirección: Gonzalo Recacha

Fotomecánica e Impresión

Estandón Impresores S.A.

© JUNTA DE ANDALUCÍA. Consejería de Obras Públicas y Transportes

Nº Reg. JAOP/AV-54-2001

ISBN 84-8095-283-0

Depósito Legal: SE-2243-2001

Con la publicación de este cuarto volumen de resultados, en el que se recogen las propuestas de los equipos adjudicatarios del Concurso de Proyectos 1999, se cierra una etapa imponente de relación directa que, durante cuatro años, la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha mantenido a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda con los profesionales que han acudido a estas convocatorias.

Hace unos años, la entrada en vigor de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas conllevó para la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, al igual que para otros centros directivos de la Junta de Andalucía, un nuevo compromiso de acoplar dictados de la Ley con proyectos arquitectónicos de calidad, teniendo en cuenta además que la invitación iba destinada a un colectivo profesional, el de los arquitectos, que prefiere desarrollar su actividad en el ejercicio libre por encima de estructuras empresariales.

Durante este tiempo nos hemos apoyado, de manera principal y continuada, en la fórmula del procedimiento abierto mediante concurso, para la contratación de los diversos trabajos que en las competencias encomendadas a esta Dirección General desarrollarían los diversos programas de vivienda pública y las intervenciones en el patrimonio arquitectónico de especial interés.

Lejos de la consideración de haber alcanzado los objetivos que se marcaron con la entrada en vigor de la nueva Ley, somos conscientes de que el proceso de adjudicación necesita al día de hoy, un mayor perfeccionamiento a la vez que una liberalización de carga burocrática y papeleo administrativo. Y todo ello, sin olvidar el problema fiscal que para un gran número de profesionales le ha supuesto la adopción de la fórmula de Unión Temporal de Empresas.

Pero a pesar de todo ello, es de destacar y agradecer - como en convocatorias anteriores- la respuesta profesional al concurso de 1999 y la calidad arquitectónica, aún a nivel de estudio previo, de un gran número de propuestas presentadas. Que 367 equipos hayan aportado más de 800 soluciones a las 104 actuaciones objeto de concurso, es una muestra de la generosidad y del interés por la arquitectura de un gran número de profesionales que confían en la Consejería de Obras Públicas y Transportes como cliente.

Comenzaba esta introducción comentando el cierre de una etapa. Nuevas líneas de trabajo aconsejan otro rumbo, con una mayor participación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y las Delegaciones Provinciales en aras a una desconcentración administrativa y aproximación a los profesionales del lugar.

La nueva convocatoria, vendrá definida por dos cambios sustanciales, de una parte el establecimiento de un Pliego Tipo que, consensuado con los Colegios Oficiales de Arquitectos y Arquitectos Técnicos, permitirá normalizar y facilitar el procedimiento de adjudicación; de otra, el descentralizar en las Delegaciones Provinciales de Obras Públicas y Transportes los concursos de algunos programas de vivienda pública, en desarrollo del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

*Juan Morillo Torres*

*Director General de Arquitectura y Vivienda*



## Índice

Introducción	9
Propuestas de los equipos adjudicatarios	
Intervención en el Patrimonio Público de Interés Arquitectónico	13
Actuaciones Singulares de Vivienda	65
Promoción Pública de Viviendas de Nueva Planta	103
Autoconstrucción de Viviendas	245
Baremos de puntuación aplicados	313
Índice onomástico	315
Índice toponímico	319





## Presentación

La presente publicación recoge las propuestas técnicas presentadas por los equipos que resultaron adjudicatarios de los trabajos de redacción de *proyectos básicos y de ejecución y de estudios de seguridad y salud* correspondientes a distintos programas de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en la convocatoria realizada mediante anuncios en los Boletines Oficiales de la Junta de Andalucía números 39, 41, 42 y 43 de abril de 1999.

Esta convocatoria ha supuesto un paso más en la consolidación del concurso abierto como procedimiento para la contratación de los trabajos de arquitectura que promueve la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. En esta ocasión se licitaron un total de 104 actuaciones, distribuidas en 85 municipios andaluces y correspondientes a los programas de Intervención en el Patrimonio Público de Interés Arquitectónico, Actuaciones Singulares de Vivienda, Promoción Pública de Viviendas de Nueva Planta y Autoconstrucción de Viviendas. Han sido 839 las propuestas presentadas por un total de 367 equipos profesionales, de los cuales, y al igual que en convocatorias anteriores, una proporción altamente mayoritaria corresponde a equipos afincados en Andalucía.

Corresponde advertir acerca de la naturaleza de las propuestas publicadas en cuanto que son parte integrante de proposiciones que comprenden además, tal como expresan los pliegos de cláusulas administrativas particulares de aplicación, la correspondiente documentación administrativa y la relativa a la solvencia técnica y profesional de los equipos. Así, hay que señalar que, si bien la valoración de las propuestas técnicas ha tenido el papel protagonista que los baremos de puntuación publicados le conferían para determinar las adjudicaciones, ha sido también objeto de valoración, junto a otros aspectos recogidos en los pliegos, la documentación representativa del trabajo profesional realizado con anterioridad por los equipos.

Dada la complejidad de las nuevas funciones previstas en los edificios objeto de actuación en el Programa de Intervención sobre el Patrimonio Público de Interés Arquitectónico y la exhaustividad de las regulaciones de aplicación en el diseño de la vivienda pública, las propuestas presentadas hay que entenderlas como intenciones previas, susceptibles de ser modificadas, en la medida que condiciones de diversa índole lo aconsejen a lo largo del proceso de redacción de los proyectos. No obstante, y de cara a que las propuestas presentadas se situaran desde un principio en un ámbito de diseño próximo al que habrán de contemplar los proyectos que actualmente se encuentran en redacción, acompañando a la convocatoria de los concursos, se facilitó a los licitadores información sistematizada de las condiciones técnicas concurrentes en cada uno de los distintos expedientes.

Al igual que en convocatorias anteriores, hay que señalar el carácter anónimo bajo lema de la propuesta técnica de cara a su valoración por las comisiones técnicas asesoras de las mesas de contratación, así como la colaboración de los colegios profesionales.

*Dirección General de Arquitectura y Vivienda*



# Concurso de Proyectos **1999**

Dirección General de Arquitectura y Vivienda

**Propuestas de los Equipos Adjudicatarios**



# Concurso de Proyectos **1999**

Dirección General de Arquitectura y Vivienda

Intervención en el Patrimonio Público de Interés Arquitectónico



El Decreto de 8 de octubre de 1986, por el que se delimitan las competencias de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, atribuye a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda la ejecución de acciones dirigidas a la rehabilitación y conservación del patrimonio público de interés arquitectónico y la potenciación y el mantenimiento de tipologías tradicionales.

Dentro de las actuaciones que la Dirección General de Arquitectura y Vivienda lleva a cabo en el desarrollo de sus competencias, se inscriben las que, ajenas a la vivienda, tienen por objeto la rehabilitación de edificios para uso público y, en la mayoría de los casos, municipal.

Entre las obras ya ejecutadas destacan las que se centran en casas consistoriales o *ayuntamientos*, de igual manera que las actuaciones cuyos proyectos han sido recientemente convalidados. En ocasiones es el edificio históricamente conocido como ayuntamiento el que precisa de una reforma para seguir desempeñando su función; otras, un edificio, de origen residencial o conventual, requiere su transformación para iniciar una nueva etapa en la que el nuevo destino será la mejor garantía de su salvaguarda y mantenimiento. Cinco son los *ayuntamientos* que se incorporan en esta ocasión al programa: Priego de Córdoba, El Puerto de Santa María, Segura de la Sierra, Cala y Cartaya. El antiguo Colegio menor en la plaza Ochavada de Archidona servirá de complemento al edificio institucional como equipamiento cultural. También se incluye la rehabilitación del Teatro-Cine Florida de Algeciras, actuación incluida en el Programa de Rehabilitación de Teatros que se realiza conjuntamente con la Dirección General de Fomento y Promoción Cultural de la Consejería de Cultura.

En todas las actuaciones se establecen de forma genérica dos objetivos a alcanzar: por una parte, la recuperación de aquellas características arquitectónicas intrínsecas a cada una de las edificaciones a rehabilitar, tanto las formales como las estructurales o tipológicas; y, por otra, la adecuación del edificio a la función a que se vaya a destinar. En la consecución de este último, adquiere gran importancia la adaptación a la actual normativa de obligado cumplimiento, especialmente el Decreto sobre las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía, y la dotación de las instalaciones necesarias para el desarrollo de un uso público, cada vez más complejas y necesitadas de la máxima flexibilidad y versatilidad.

Mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 39 de fecha 3 de abril de 1999, fueron licitados los trabajos de redacción de proyecto, estudio de seguridad y salud y dirección de obra correspondientes a las actuaciones que a continuación se relacionan, concurriendo a cada uno de ellos el número de equipos profesionales y/o empresas que en cada caso se señala:

Algeciras, Cádiz. Rehabilitación del Teatro-Cine Florida	8 licitadores
El Puerto de Santa María, Cádiz. Rehabilitación del Ayuntamiento	13 licitadores
Priego de Córdoba, Córdoba. Rehabilitación del Ayuntamiento	3 licitadores
Cala, Huelva. Rehabilitación del Ayuntamiento	5 licitadores
Cartaya, Huelva. Rehabilitación del Ayuntamiento	4 licitadores
Segura de la Sierra, Jaén. Rehabilitación del Ayuntamiento	2 licitadores
Archidona, Málaga. Rehabilitación del antiguo Colegio menor en la plaza Ochavada	5 licitadores



## Cádiz. Algeciras

### Rehabilitación del Teatro-Cine Florida

Arquitectos.

Fernando Visado Manzanares

Javier Frechilla Camoiras

Carmen Herrero Izquierdo

José Manuel López-Peláez Morales

Arquitectos técnicos/Aparejadores:

Manuel Iglesias Velasco

Víctor M. Rejón Orellana

Emilio Rodríguez González

#### Información facilitada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda

##### Descripción histórica, bibliografía y fuentes documentales

La ciudad de Algeciras ha contado desde el siglo pasado con varios teatros, habiendo desaparecido todos.

El Teatro-Cine Florida fue construido en 1944 como cine por los Señores Payá y Soto. La autoría del proyecto se atribuye a Don Mariano Aznares.

En 1971 se realizaron obras en la zona de la pantalla, para ampliarla y permitir el uso como escenario de teatro.

El 27 de Septiembre de 1985 se acuerda en Pleno del Ayuntamiento la compra del inmueble a su último dueño, firmándose escritura pública el 30 de septiembre de 1985.

El 16 de junio de 1997 se cede al Ayuntamiento el solar anexo al muro sur, comprendido por el callejón de acceso al antiguo cine de verano, y la edificación de una crujía que se adosa al límite de los terrenos de Renfe.

##### Descripción tipológica

El edificio es de planta rectangular de 45,90 x 19,00 m, rematado en la fachada principal por un triángulo isósceles de vértice curvo y de base igual al ancho del edificio.

Es de construcción exenta, situado en el sudeste del casco antiguo de la ciudad, en una zona considerada como de expansión del mismo, presentando fachada principal a la avenida Agustín Balsamo (norte) y lateral izquierda a la calle José Fariña (este). Las otras dos fachadas, fondo (sur) y lateral derecho, dejan un paso al antiguo cine de verano Delicias, que se adosa lateralmente al edificio.

No obstante, a pesar del planteamiento funcional de edificio exento, este no es correspondido por el tratamiento de sus fachadas, ornamentan sólo las de los viales, y dejando panos lisos sin tratamiento al interior de la parcela del cine de verano.

Está formado principalmente por una nave de cubierta a dos aguas que alberga la sala y el escenario, y un cuerpo en cabeza con cubierta inclinada a un agua y una azotea visitable, flanqueadas por dos torres de mayor altura con cubiertas planas.

La zona de acceso, conforma el cuerpo de cabeza del edificio con cinco niveles, y alberga los distintos servicios, accesos, comunicaciones verticales, instalaciones, y una antigua vivienda:

La capacidad actual de la sala es de 532 espectadores y el anfiteatro de 368.

##### Descripción funcional

El edificio fue concebido y construido como sala cinematográfica, y así se usó hasta 1971, dado el escaso fondo del escenario para representaciones teatrales.

En este año se realizó la ampliación del mismo, consistente en la demolición total del muro posterior para ampliar la escena hacia el sur.

El funcionamiento del aparato escénico está muy limitado ya que el peine queda a poca distancia de la estructura de la cubierta, haciendo casi imposible el tránsito sobre él y la manipulación manual de los telares. Además, el acceso al mismo solo se puede realizar de forma precaria a través del falso techo de la sala principal, desde unos huecos en las terrazas de la planta tercera.

Los dos puentes de maniobra de los relajes se encuentran incomunicados entre sí.

Las soluciones constructivas y materiales empleados en el edificio plantean problemas de insonorización acentuados por la cercana presencia de la estación de ferrocarril. De igual forma es deficiente el aislamiento térmico. Por tanto, el edificio presenta graves deficiencias para las representaciones teatrales, y menos para el uso como cinematógrafo.

El edificio no está adaptado para la eliminación de barreras arquitectónicas en cuanto a accesos, dimensiones de aseos, plazas reservadas en patio de butacas etc

El semisótano bajo los accesos principales está inutilizado debido a las permanentes inundaciones originadas por el elevado nivel freático y problemas de retorno de las acometidas de saneamiento a la red.

#### Descripción constructiva

En la estructura del edificio conviven soluciones de hormigón armado y de muros de carga, con cubiertas de cerchas metálicas.

El acceso principal cuenta con una marquesina de hormigón y pavés de formato poligonal y de diversos colores, que junto con los elementos de fachada le dan cierto matiz expresionista al edificio.

Los pavimentos son generalmente solerías hidráulicas de hormigón, con pigmentaciones y motivos variados, excepto los del anfiteatro y caminos, resueltos con monero de cemento pintado, y el acceso en la zona de taquillas y escaleras con mármol blanco y negro.

Los revestimientos de paredes son generalmente enlucados, con excepción del acceso, vestíbulo principal y escaleras del anfiteatro, que se encuentran revestidas con un estuco de buena calidad, simulando un falso aplacado de mármol. En la sala se reviste la zona inferior a modo de zócalo, con corcho formando una cuadrícula jugando con dos tonalidades del material.

En la sala, los motivos decorativos de escayola son de grandes dimensiones, y cumplen la misión de adornar y ocultar luminarias de colores decorativos, y ocultar los pasos de las canalizaciones del aire acondicionado desde el falso techo a las paredes laterales. Destacan:

La gran estrella central de ocho puntas sobre el patio de butacas.

El enmarcado del muro de la embocadura.

Los adornos laterales a este formados por unas "pilas" adosadas a la pared, sobre las que se apoyan dos frescos con motivos geométricos, de formato vertical, rodeado a su vez con molduras de escayola.

Las molduras perimetrales.

Los pretilos del anfiteatro.

La carpinterías son de madera y metálicas.

Destacan las vidrieras emplomadas existentes en los grandes huecos verticales de las fachadas.

#### Descripción patológica

El estado general del edificio no es malo debido al uso continuado que no ha cesado aunque haya descendido, tras su etapa de explotación comercial y compra por el Ayuntamiento.

No se aprecian patologías importantes en las estructuras, observándose fisuras en los muros de la zona de apoyo de los palcos, y en el encuentro de estos con el anfiteatro.

Algunos forjados y losas de hormigón de las plantas superiores del cuerpo de accesos, presentan pérdida de recubrimiento con oxidación de armaduras.

Las maderas del peine se encuentran en buenas condiciones.

En la actualidad siguen existiendo problemas de filtraciones desde las cubiertas.

Los semisótanos tienen problemas de filtración de agua debido al alto nivel freático de la zona, que han obliga-

do a abandonar el uso de los aseos en el cuerpo de acceso, y a elevar el nivel del pavimento y construir una cámara en el suelo de los camerinos para que discurra libremente el agua bajo ella.

En las fachadas aparecen problemas puntuales de humedad que han producido el abofamientos y desprendimiento de algunas zonas de revocos, agravado quizá por la pintura aplicada que no ha debido permitir la fácil evaporación del agua.

Las distintas instalaciones en general funcionan gracias a una tarea de mínimo mantenimiento, pero algunas lo hacen de forma deficiente.

#### Circunstancias urbanísticas y legales

##### Alecciones de planeamiento

En el apartado 5.3.2. del capítulo tercero "Normas de Conservación" se especifica para estos edificios las formas de actuación, indicándose como posibles solo las actuaciones de mantenimiento, acondicionamiento y mejoras.

##### Otras circunstancias legales

El 16 de junio de 1997 se inscribe en el registro la cesión gratuita al Ayuntamiento del solar situado entre el muro sur del Cine Florida y el límite de los terrenos de Renfe. Dicho solar comprende el callejón de acceso al antiguo cine de verano, y la edificación de almacenes y transformador de una cruja (ver anexo 3). El transformador se encuentra en servicio.

De esta forma el solar actual cuenta con mayor superficie, para llevar a cabo la ampliación del programa de usos (ver plano 3).

El Teatro-Cine Florida no pertenece a Conjunto ni es Monumento Histórico.

##### Programa funcional

La superficie construida de la actuación será la requerida para resolver, de forma ponderada, las necesidades del programa planteado estimándose una superficie de 2 471 m<sup>2</sup>

En todo caso deberá adaptarse a las disposiciones de la normativa urbanística vigente y, en concreto, a los parámetros establecidos sobre ocupación y edificabilidad

Aforo de la sala: 500-750 espectadores

Escenario.	Fondo:	8 m
	Chacena	1 m
	Alto embocadura:	6 m
	Ancho embocadura:	8 m
	Hombros:	2 m cada uno.

La proporción ideal es la que iguala el ancho de la embocadura con la suma de los hombros.

Altura del peine:	El doble de la embocadura
Altura del foso de escena:	2,5 m

##### Espacios de apoyo a escena y sala.

- Camerinos colectivos (2 como mínimo).
- Camerinos individuales (2 como mínimo)
- Vestuario del personal.
- Zona de taller: almacén.

Cabina de proyección y cabina de control de sonido e iluminación (juntas o separadas).

- Guardaropa.
- Aseos para el público
- Despacho administrativo.

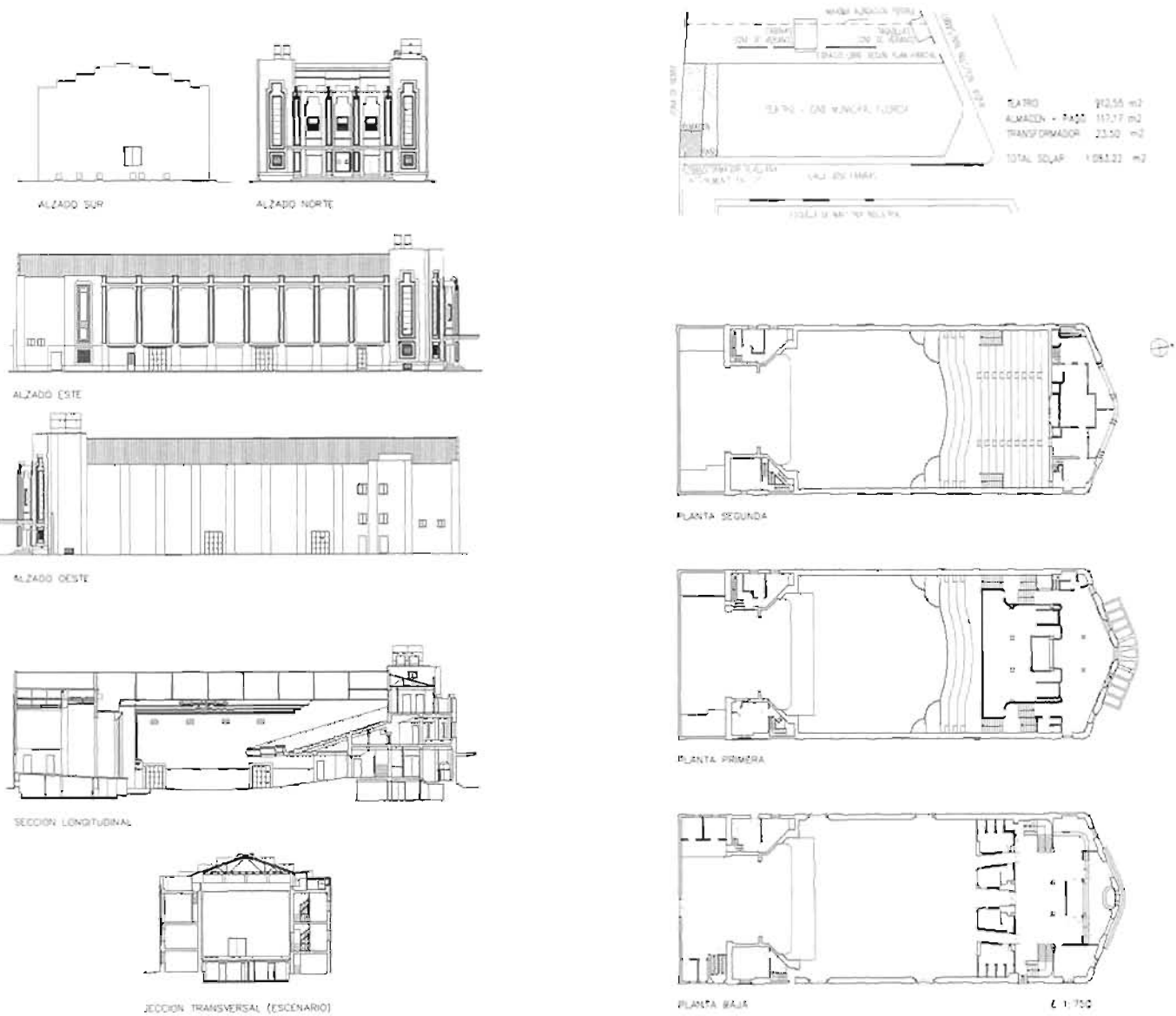
A destacar que estos condicionantes constituyen un mínimo exigible y que las propias condiciones del proyecto deben articular las dimensiones más adecuadas para establecer un óptimo funcionamiento, en equilibrio con las características demográficas y posibilidades de uso en la población.

Condiciones económicas

El presupuesto de ejecución material máximo a considerar será de 296.520.000 pts, como resultante de aplicar a la superficie construida estimada, un precio de 120.000 pts/m<sup>2</sup>.

Esta estimación se han efectuado considerando un margen lógico de imprevistos, por lo que no será admisible una variación presupuestaria al alza, de no surgir situaciones que alteren los planteamientos del trabajo de forma significativa.

Debe tenerse en cuenta, que la relación calidad/precio/durabilidad/mantenimiento, es un valor especialmente significativo en la arquitectura de promoción pública, que deberá ser considerado específicamente por el equipo redactor del proyecto en su trabajo.



### Propuesta

Se considera que en la rehabilitación del edificio se deben tener presentes cuatro tipos de cuestiones: los valores arquitectónicos del edificio, la falta de adecuación al uso, las deficiencias constructivas y la respuesta a las modificaciones urbanas.

#### Situación actual del edificio

Aunque el edificio es moderno –1944– se considera que su aspecto exterior, especialmente sus fachadas principal y lateral, a la calle José Farina, tienen suficiente valor para ser conservadas.

En el interior ni los vestíbulos ni la propia sala merecen una especial valoración, ni por su estado de conservación ni por el tratamiento ornamental que revela su origen cinematográfico y su fecha de construcción.

Por otro lado para subsanar las deficiencias constructivas que el edificio tiene no resulta posible mantener ninguno de los acabados, solución de cubierta y revestimientos interiores.

La mayor deficiencia se encuentra en la maquinaria escénica, al carecer de foso, hombros, chócena, altura del peine del telar, contrapeine, galerías, accesos, cortes contrapesados, cortes motorizados y sus correspondientes instalaciones de regulación y control.

Los camerinos actuales son inadecuados por ocupar el lugar del foso y los hombros del escenario además de sus impropias condiciones de habitabilidad.

La sala, de claro origen cinematográfico, se resuelve con patio de butacas y piso entresuelo. Esta división por pisos tiene su incidencia en los vestíbulos –escasos de tamaño– que reflejan en sus acabados la jerarquía de las localidades.

Existen además deficiencias constructivas de diversos tipos así como falta absoluta de planteamientos acústicos.

#### Consideraciones urbanas

La fachada frontal del edificio existente resuelve con inteligencia su situación urbana, al conseguir con su forma oblicua “incorporarse” visualmente a la plaza Joaquín Ibáñez. En este gesto a los dos cuerpos de esquina del teatro –tratados como torres aplastadas sobre el lienzo– le acompaña la torre de la residencia salesiana situada al otro lado de la calle de Agustín Bálbastro.

Pero ahora, las intervenciones que el Plan General prevé para este acceso al centro de la ciudad y la renovación de las instalaciones de Renfe abren un nuevo entorno donde la “trasera” adquiere gran importancia. A ello se unirá la fuerte presencia que un telar para la maquinaria escénica de dimensiones adecuadas ha de tener.

También debe tenerse en cuenta que la apertura de la nueva calle sobre el solar del cine de verano hará visible una fachada que no lo era tanto y que deberá ser reconsiderada y tratada.

### Propuesta

Respondiendo al anterior diagnóstico la propuesta se soportará en las intenciones siguientes:

- Para su rehabilitación se mantienen exclusivamente las fachadas del edificio, es decir su estructura mural.
- El edificio en todas sus dependencias se ubica por encima de la cota de rasante, evitando cualquier posible humedad futura y siempre costosos sistemas de mantenimiento de bombeos, impermeabilizaciones y desagües.
- Se constituye una caja escénica con la altura necesaria para instalar foso/almacén/calentamiento, foso de orquesta, puente en boca, peine y contrapeine a la inglesa (ortogonal a boca) para cortes manuales, contrapesados y motorizados y su accesibilidad por medio de dos escaleras en hombros

- Se dota de la máxima anchura posible al escenario y hombros. El escenario horizontal se propone sobre sistema antivibraciones apto para la danza, con nueve metros de fondo desde punto cero y tres de corbata, ancho de boca y altura de ocho metros. En la chácena se instala una plataforma elevadora que permite llevar los materiales de escenografía desde el plano del foso, en la zona de acceso desde el exterior, hasta la coia de escenario, permitiendo un montaje rápido para compañías en gira. Los camerinos se sitúan en la coia de foso.
- Se propone una sala de teatro/cine y salón. Al modo de los mejores teatros a la italiana del siglo pasado, se entiende que para optimizar la explotación del teatro la sala sea capaz, por medios muy elementales, de ser convertida en un salón de suelo horizontal apto para bailes, convenciones y cualquier otro acto público además de admitir representaciones teatrales menos convencionales. La sala tiene una capacidad para 682 espectadores.
- La sala configurada por una carcasa o campana acústica ligera da forma al espacio, ocultando tras y dentro de ella los sistemas de iluminación, el acondicionamiento acústico y la estructura portante. Toda ella está recorrida por pasarelas de servicio y mantenimiento que, a su vez, unen la caja escénica con las cabinas de proyección, regulación y control, y con las oficinas del teatro situadas encima de los vestíbulos públicos hacia la fachada principal.

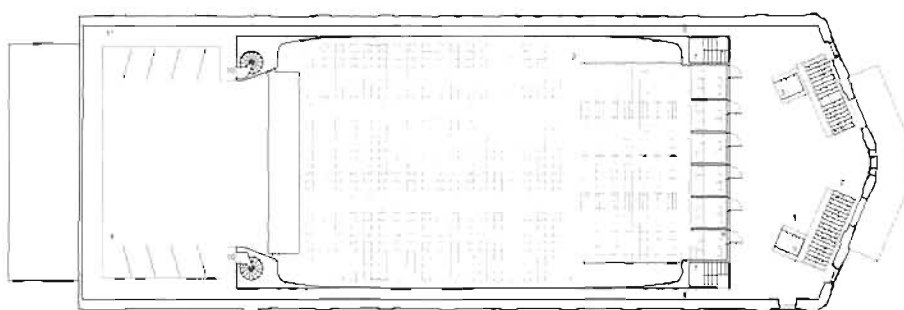
Aprovechando los laterales se introduce una línea de ventanas/linternas controladas para limpieza desde las pasarelas interiores que permitirían la iluminación natural de la sala cuando su uso fuese distinto al teatral.

- Al elevar la sala hasta el primer piso se obtiene espacio suficiente sobre rasante para alojar las zonas de servicio del teatro y para conseguir un buen tamaño de vestíbulo. Éste puede independizarse de la sala para su uso como espacio de exposiciones
- En el exterior se propone no solo el mantenimiento y restauración de la fachada existente en su parte original sino su extensión a la fachada a la calle peatonal. La mayor longitud del edificio se resuelve con un lienzo liso de igual revoco, que se remataría en el hastial a semejanza de cómo ahora lo hace. Dado que prolongar estos lienzos llevaría a una ciena desproporción del alzado se ha optado porque la chácena se muestre como un elemento "añadido" a modo de una portada de madera de ipé a la escala de la nueva ciudad. Ello, además, facilitará su modificación futura cuando, de llevarse a cabo el planeamiento previsto, este testero se convierta en fachada a una calle de nueva apertura.
- Donde se actúa con mayor radicalidad es en el volumen emergente sobre las fábricas actuales debido a la nueva altura de la sala y de su telar. Aquí se propone la construcción de una piel exterior ventilada continua, formada por marcos prefabricados acabados en teselas vitraicas, de variada gama de azules y azules verdosos. A este volumen "aéreo" y a la condición tradicional de la cerámica vidriada se confía el carácter de la nueva fachada del teatro y su mayor presencia ordenadora en el territorio de este nuevo acceso al centro de Algeciras.
- Materiales exteriores: revocos de pigmentación natural, madera de ipé, aplacado ventilado de paneles prefabricados de vitraico.
- Materiales interiores: pavimentos de mármol macael, madera de jatoba, revestimientos de estucos y herakusit. Estructura de hormigón armado y cerchas metálicas, forjado de cubierta colaborante, muros de aislamiento acústico adecuados a los requerimientos trasdosando la estructura mural existente.



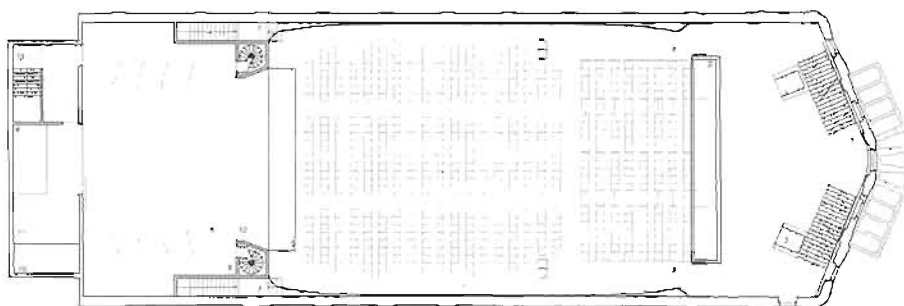
PLANTA TERCERA

- 1 - cabina de proyección
  - 2 - despacho
  - 3 - cabina de regulación
  - 4 - despacho administrativo
  - 5 - Ascensores
  - 6 - Terraza
  - 7 - Escalera
  - 8 - Pasarela de instalaciones
  - 9 - Escalera de caracol
  - 10 - Pasarelas de instalaciones
- NÚMERO TOTAL DE PLAZAS = 682



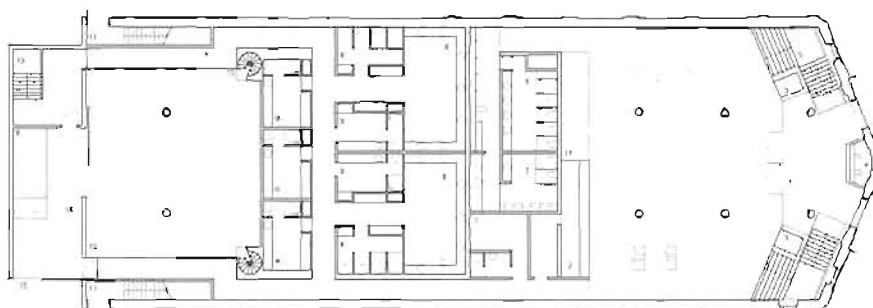
PLANTA SEGUNDA

- 1 - Vestibulo
  - 2 - Desembarco escalera
  - 3 - Sala
  - 4 - Vaso sobre escenario
  - 5 - Ascensores
  - 6 - Terraza
  - 7 - Escalera
  - 8 - Pasarelas de instalaciones
  - 9 - Pasos
  - 10 - Pasarelas de instalaciones
- NÚMERO TOTAL DE PLAZAS = 682



PLANTA PRIMERA

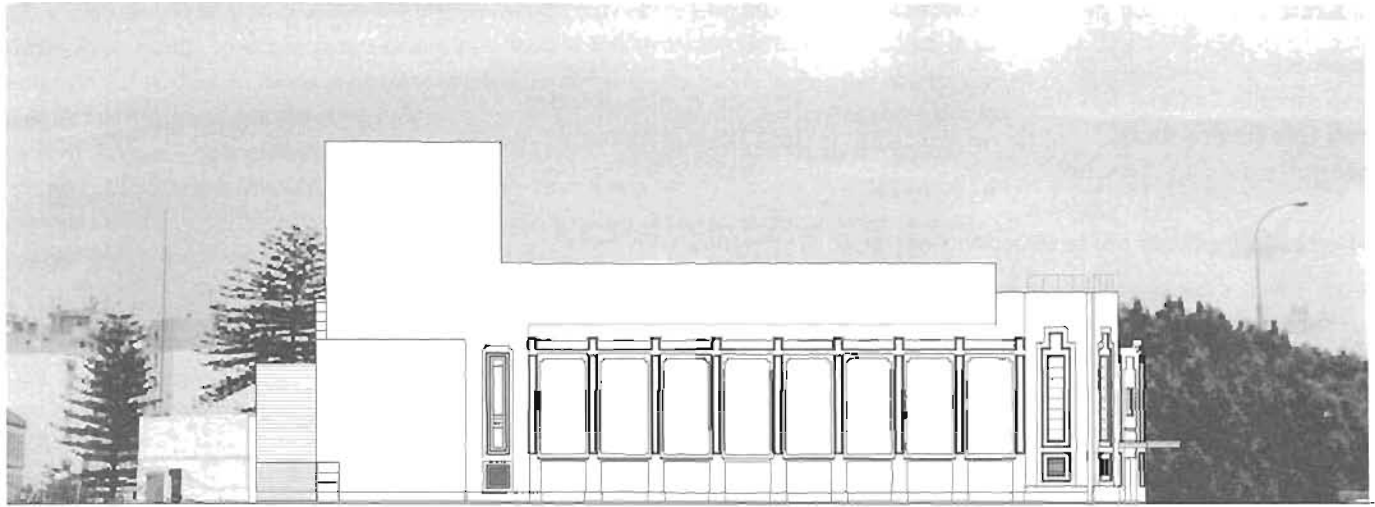
- 1 - Desembarque escalinata
  - 2 - Almacenaje de grados retráctil
  - 3 - Ascensores
  - 4 - Accesos a Sala
  - 5 - Faja de orquesta
  - 6 - Escena
  - 7 - Escaleras de evacuación
  - 8 - Comunicación vertical
  - 9 - Plataforma elevadora
  - 10 - Trayectoria
  - 11 - Chacena
  - 12 - Corbata
  - 13 - Escalera de pórtico
- NÚMERO TOTAL DE PLAZAS = 682



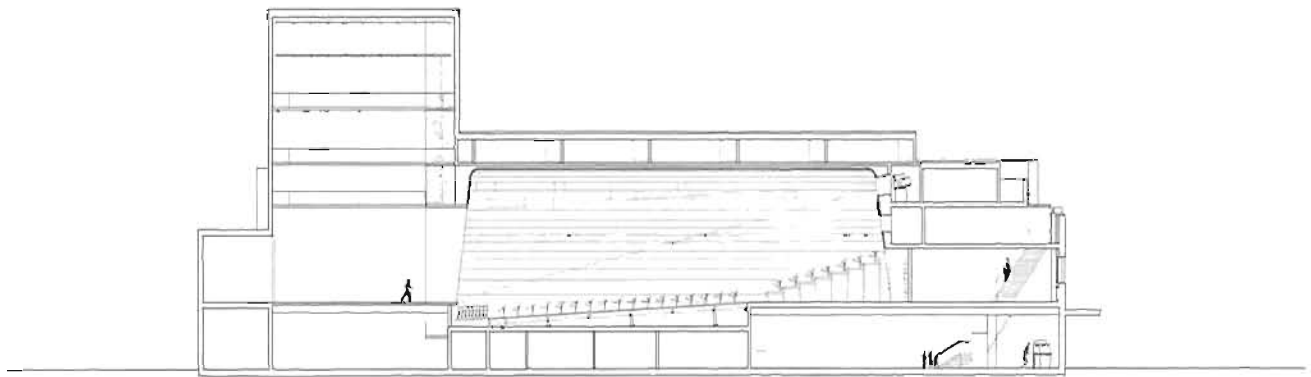
PLANTA DE ACCESO

E 1:500

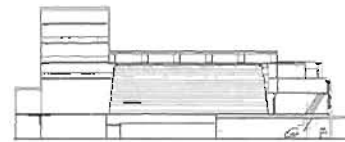
- 1 - Cortavientos de acceso
- 2 - Bar
- 3 - Accesos
- 4 - Taquillas
- 5 - Escalinata de acceso a Sala
- 6 - Asos femeninos
- 7 - Asos masculinos
- 8 - Camerinos colectivos
- 9 - Camerinos individuales/Dobles
- 10 - Escalera de escena
- 11 - Escalera de evacuación
- 12 - Faja /Sala de calentamiento
- 13 - Escalera de actores
- 14 - Plataforma elevadora
- 15 - Acceso
- 16 - Chacena
- 17 - Guardaropa
- 18 - Vestuario de personal



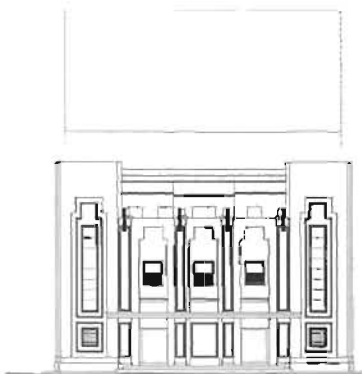
ALZADO LATERAL



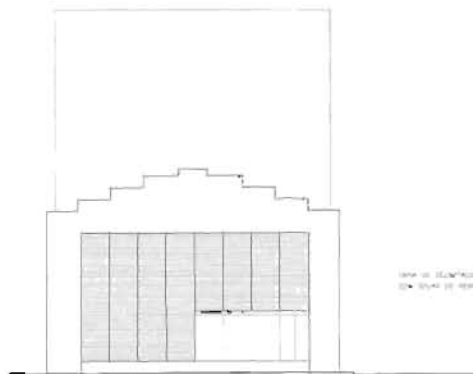
SECCIÓN LONGITUDINAL



ESQUEMA DE SALÓN CON BUTACAS PLEGADAS

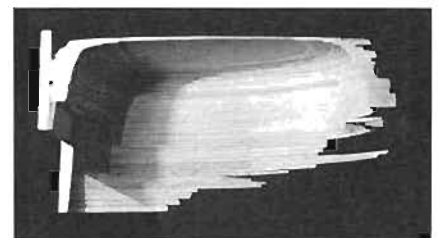


ALZADO PRINCIPAL



ALZADO TRASERO

UNA VE ELUMINACION  
CON UNO DE LOS





## Cádiz. El Puerto de Santa María

### Reforma y ampliación de la antigua Casa Consistorial

Arquitectos:

José Antonio Carbajal Navarro  
José Luis Daroca Bruño

Arquitectos técnicos/Aparejadores:

Roberto A. Alés Méndez  
José Ignacio Montaldo Merino

#### Información facilitada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda

De los proyectos que se materializan tras esta fecha en el lugar que ocupó el convento, tan solo el antiguo ayuntamiento y la antigua plaza Isaac Peral quedaron como realizaciones dignas de interés. Se está proyectando por Adolfo del Castillo, arquitecto provincial del distrito, la reordenación de la zona libre que surge tras el derribo del convento. Las primeras propuestas de ordenación son de 1869 y en ellas se regularizaban las medianeras de las fincas perimetrales a la actual plaza de Isaac Peral para formalizar este espacio urbano.

Los planos de la propuesta que finalmente se desarrollaría son de 1875 y en ella se contemplaba la construcción de un edificio singular, para juzgados y escuela superior de niños, como fondo a la nueva plaza, y proponía incluso el modelo de fachada a repetir en la regularización de los frentes a esta para crear en toda ella una misma imagen a modo de plaza mayor.

No tenemos datos de como llegó a cambiarse el destino del edificio, pero lo cierto es que este será finalmente elegido para la nueva sede del ayuntamiento.

Las obras comenzaron en 1877 prolongándose, durante veinte años, hasta 1897. En este año, siendo alcalde Ruiz Calderón, se traslada la sede del cabildo al nuevo edificio, que desde entonces sería también conocido como el "Palacio Municipal".

En 1942 el ayuntamiento compra la finca contigua sita en calle Descalzos, 27, para ampliación de las dependencias municipales. Por el mismo motivo también se compra en 1947 otra finca contigua sita en calle Jesús Cautivo, 3 y 5

Hasta 1974 se mantienen las dependencias del ayuntamiento en el edificio. Su estado y la falta de espacio, serán los motivos para que en esa fecha se decida un traslado "provisional" de la sede del cabildo.

Desde entonces el edificio apenas ha sido utilizado durante breves periodos de tiempo como almacén de distintos servicios municipales.

Por último, y ante el estado del inmueble, en septiembre de 1995, se redacta un proyecto de demolición parcial del antiguo ayuntamiento en el que se derriban las ampliaciones de la calle Descalzos y de la calle Jesús Cautivo y parte del edificio original de 1897, quedando en pie solamente la crujía principal.

#### Descripción del edificio; tipología y morfología

El proyecto de Adolfo del Castillo planteaba una ordenación urbana de los terrenos del anterior convento en la que tras una plaza, abierta a la calle Larga se formalizaba un edificio singular que la presidiera

Observando la planta de la primera propuesta de este edificio vemos dos partes o cuerpos diferentes que se distinguen tanto formal como funcionalmente.

El primero y principal se proyectaba sobre una planta rectangular, de 41 metros de frente por apenas 8 metros de fondo, sería el destinado a juzgados. Tras este se encontraba una segunda parte del edificio que configuraba la nueva calle que se abría hacia Jesús Cautivo.

En la composición rigurosa del primer cuerpo se destacaba el cuerpo central en el que se sitúa la entrada principal. Los laterales se conforman mediante cinco líneas o ejes de huecos y la misma composición de estos flancos dobla, con otras dos líneas de huecos, por las fachadas laterales, una dando a la calle Descalzos y otra a la nueva calle.

En el edificio existente el cuerpo central se dispone flanqueado en planta baja por grandes pilastras almohadilladas entre las que se sitúa la puerta principal, y en las superiores por doble columna también pilas-



trada y entre las que se sitúa el balcón con una balaustrada como antepecho. El remate del conjunto de la portada es un frontón en el que se inserta el reloj, y sobre el que se levanta, de forma escultórica, la torre del escudo de la ciudad ocultando la campana de aquel. En su interior alberga la escalera, que aparece construida de forma diferente a la proyectada: Mientras que en los planos originales observamos como su arranque sería doble, por los laterales, para desembarcar en la planta superior por el centro, su ejecución final es justo al contrario: arranca en planta baja por el centro y desembarca por los laterales en la alzada. En cualquiera de los casos se pretende claramente remarcar la centralidad del conjunto. En su diseño final arranca bajo tres arcos sobre columnas en los que también el central destaca por su mayor dimensión.

En la composición de la fachada podemos diferenciar entre un primer cuerpo de planta baja en el que se adopta el arco semicircular para el remate de sus huecos, y un segundo cuerpo sobre este con planta de doble altura en el ala izquierda, en la que se encuentra el salón de plenos, y dos plantas en el ala derecha con dependencias varias. Los huecos de esta primera planta son rectangulares y al igual que en la baja se rematan perimetralmente por un resalte con moldura, si bien en esta planta noble se adorna el hueco en su parte superior con rasgos isabelinos. Los huecos de la última planta, situados igualmente a eje, son de proporción cuadrada, y coronan la verticalidad en la composición de los huecos.

El remate superior de la fachada, compuesto por una balaustrada que arranca sobre la cornisa del último cuerpo, no aparece en los planos originales firmados por Adolfo del Castillo.

Se debe señalar que muchos de los adornos y molduras originales de la fachada están ocultos bajo los revocos y revestimientos, fruto de obras de mantenimiento posteriores, que sin duda han empobrecido notablemente su aspecto.

#### Descripción constructiva; patologías del edificio existente

Una vez trasladada la sede de la Casa Consistorial, en 1974, a su actual emplazamiento de la plaza del Polvorista, el edificio del antiguo ayuntamiento apenas si tuvo uso para algunos servicios municipales. Desde hace más de diez años permanece totalmente desocupado por lo que su deterioro por abandono ha ido aumentando progresivamente.

Como ya hemos señalado, en 1995 se demolieron las edificaciones de las parcelas lateral y trasera, así como la parte posterior del edificio original.

La cimentación del edificio, según los planos originales del proyecto, está realizada mediante mampostería de piedra de gran tamaño, con un espesor ligeramente superior al de los muros de carga que arrancan sobre ella. No se aprecian problemas.

En los muros de carga se aprecian fisuras y alguna grieta como las que se localizan en la parte superior de la fachada trasera, próxima al encuenno con la fachada lateral a la calle Descalzos. En esta zona se localizaba una imponente grieta que apareció tras los trabajos de demolición de las fincas colindantes, como consecuencia del desplome del muro trasero. Por el propio ayuntamiento se realizó un trabajo de urgencia consistente en la ejecución de unos zunchos de hormigón armado sobre la coronación de los muros para atriosarlos.

Otros deterioros, motivados por el abandono del edificio, conllevan la entrada de humedad a los muros con el consiguiente paso hacia las estructuras y elementos de madera que se encuentran en un avanzado estado de pudrición.

Las cornisas de piedra de las zonas laterales se encuentran desprendidas. El resto ha perdido la mayoría del material de rejuntado.

Como ya se ha señalado la mayoría de las molduras, aterrajadas originalmente, han perdido sus relieves. Entre los deterioros sufridos por los elementos ornamentales se destaca el de los capiteles de las pilastras del cuerpo superior que han desaparecido en su mayor parte.

Los forjados de madera presentan en algunas zonas flechas significativas. Las cabezas de las vigas deben estar presumiblemente afectadas por la humedad que ha pasado a los muros como consecuencia de la pérdida del revestimiento de éstos.

En general no existe ningún tipo de instalación interior en servicio ni parece aprovechable ningún "resto" de lo poco que de ellas queda

La estructura de la cubierta no presenta grandes daños, con excepción de los señalados por el desplome producido en la esquina de la fachada trasera con la de la calle Descalzos, en donde alguno de los elementos que la componen están especialmente deteriorados, como los jabaalcones que apuntalan las cerchas, las cabezas de apoyo de algunas piezas, o los elementos de fijación que tienen un avanzado estado de corrosión. Algunos de los ladrillos que componen el tablero de la cubierta, están sueltos o deteriorados, al igual que ocurre con parte de las tejas curvas árabes.

Las carpinterías de madera exteriores que todavía perduran serán difícilmente recuperables.

Circunstancias urbanísticas y legales

Circunstancias urbanísticas; planeamiento vigente.

Normativa de aplicación

Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 1991, por resolución expresa de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, y en vigor desde su publicación en el B.O.P el 27 de marzo de 1992.

A continuación se especificará la normativa de aplicación para cada una de las dos parcelas catastrales que componen el área de actuación.

La delimitación de estas parcelas queda reflejada en el siguiente plano catastral:

Parcela 82436-10

Está integrada por dos fincas registrales: La primera es la que ocupaba originalmente el edificio del antiguo ayuntamiento según el proyecto de 1877 y la segunda es la comprada por el ayuntamiento para su propia ampliación en 1942 y situada en calle Descalzos, 27.

Uso según PGM0 Dotacional (SIPS).

Grafiado en plano E-4 de calificación, usos y sistemas, alineaciones y rasantes.

Parcela 82436-07

Se corresponde con la finca comprada por el ayuntamiento en 1947 para ampliación de la casa consistorial, siendo los nº 3 y 5 de la calle Jesús Cautivo.

Uso según PGM0 Dotacional (SIPS).

Grafiado en plano E-4 de calificación, usos y sistemas, alineaciones y rasantes.

Catalogación según PGM0. No se encuentra incluida en Catálogo de dicho PGM0.

Otras circunstancias

Actualmente se encuentra en redacción el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, que ya ha sido aprobado en su fase de Avance.

Resumen de superficies

a) Área de presidencia	882 m <sup>2</sup>
b) Área económica	966 m <sup>2</sup>
c) Área de gobierno y organización	752 m <sup>2</sup>
d) Varios	395 m <sup>2</sup>
Total m <sup>2</sup> útiles orientativos	2.995 m <sup>2</sup>

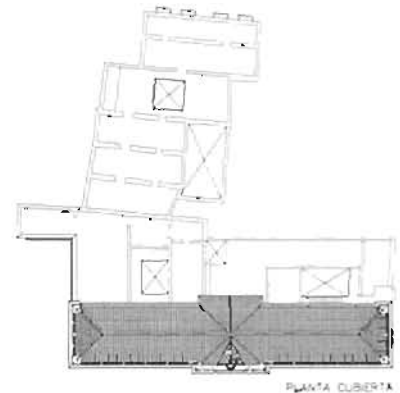
En los 2.995 m<sup>2</sup> útiles orientativos anteriores no están incluidos los destinados a circulaciones (pasillos, distribuidores, . ).



ALZADO A CALLE DESCALZOS  
3-3



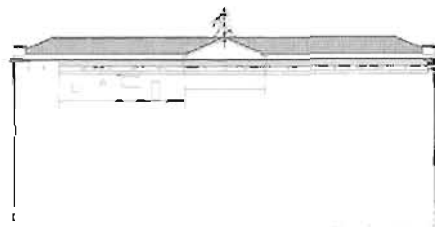
ALZADO A PLAZA ISAAC PERAL  
1-1



PLANTA CUBERTA



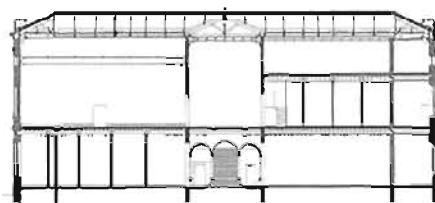
ALZADO A CALLE NUEVA  
2-2



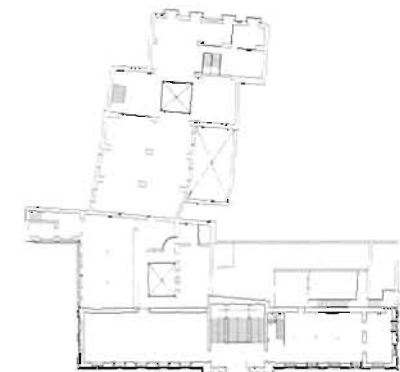
ALZADO POSTERIOR  
4-4



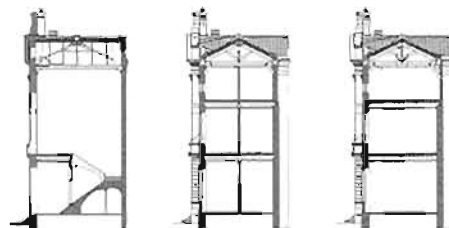
PLANTA SEGUNDA



SECCION LONGITUDINAL  
5-5



PLANTA PRIMERA



SECCIONES TRANSVERSALES

6-6

7-7

8-8



1:1000

PLANTA BAJA

### Propuesta

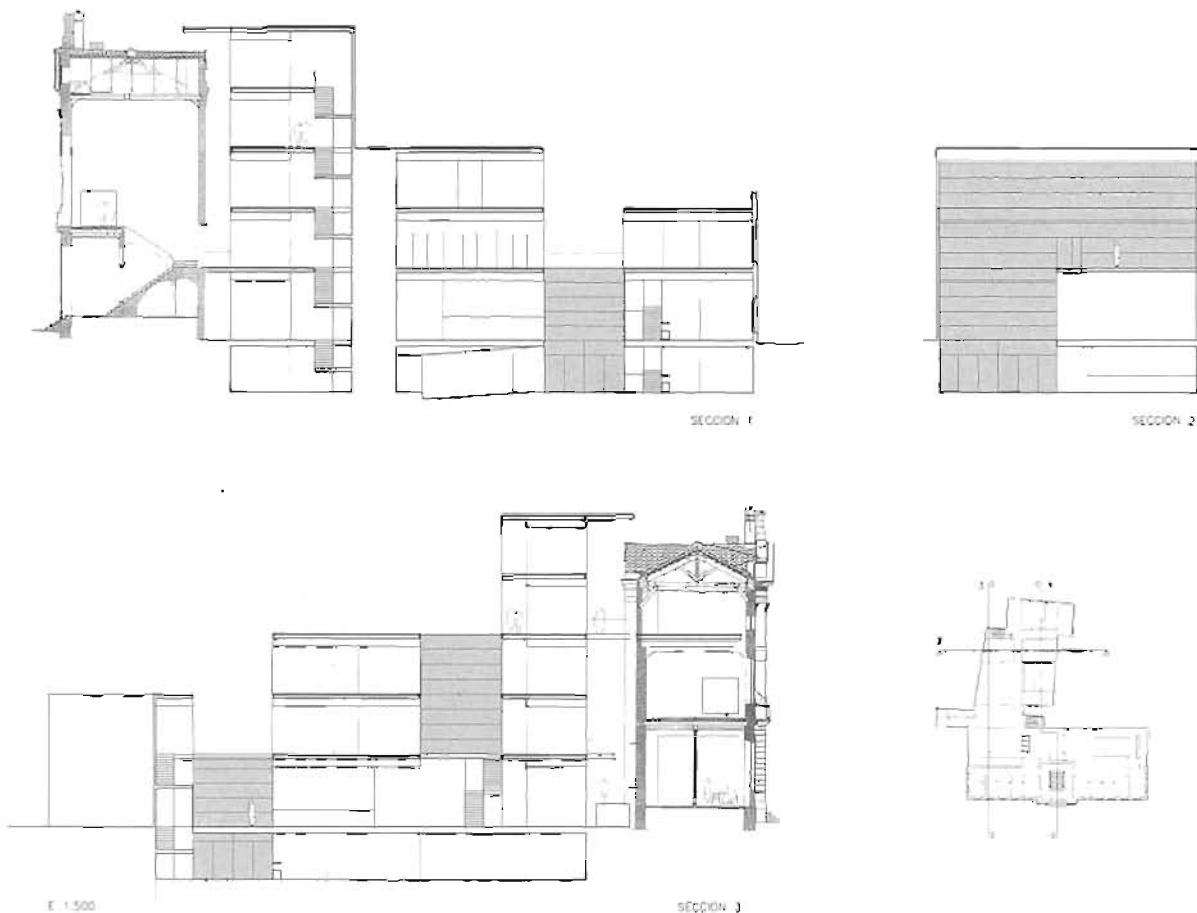
Entre las cualidades que habría de reunir la obra de arquitectura, útil, bella y bien construida, quizá la de la utilidad, es decir, la condición de adecuarse a las demandas sociales o institucionales que le dan origen, sea hoy en razón de sus costes, la más seria de sus obligaciones. También en este proyecto de ampliación y reforma, más de ampliación que de reforma, el responder al uso solicitado parece indispensable: por ello pensamos que cuestiones como el excesivo respeto al parcelario o la sobrevaloración de los tipos que se desarrollan en el entorno, podrían forzar en exceso el crecimiento, organización y buen funcionamiento del nuevo ayuntamiento.

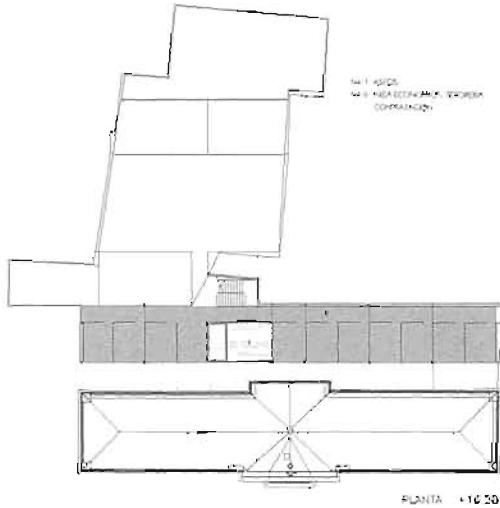
Desejaríamos que la nueva edificación lograra acomodarse sin esfuerzos a los fondos irregulares añadidos al viejo ayuntamiento.

Una edificación que se pretende limpia de trazado, flexible, clara en sus circulaciones, con espacios de atención y trabajo confortables y bien iluminados, y que pueda asomarse con naturalidad a las calles adyacentes.

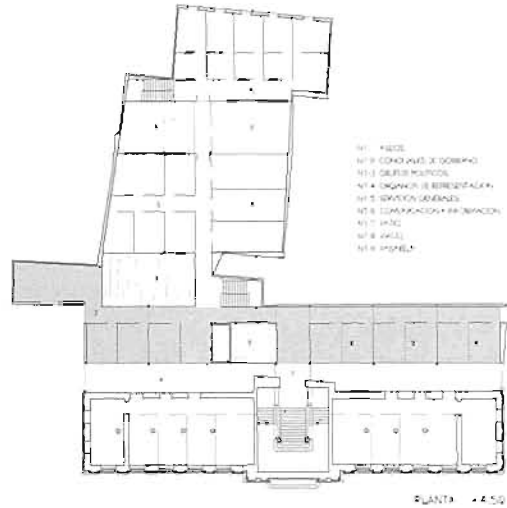
La estructura de esta edificación se realizaría en acero, pilares, vigas y forjados en acero laminado, alternándose con pantallas de hormigón armado en su perímetro. Los suelos flotantes permitiendo el paso y conexión de instalaciones, sus particiones en madera, vidrio y policarbonato, los falsos techos de paneles también de madera y suspendidos de los forjados. Las cubiertas no transitables y en las fachadas paneles prefabricados de terminaciones y acabados próximos a los revocos y enlucidos tradicionales en el entorno.

En cuanto a la edificación a conservar planteamos la consolidación de su estructura al tiempo que la restauración de sus fachadas, cubiertas y escalera. En sus distintas plantas se ubicarán las dependencias más representativas del área de presidencia, entre ellas la alcaldía y el salón de recepciones.





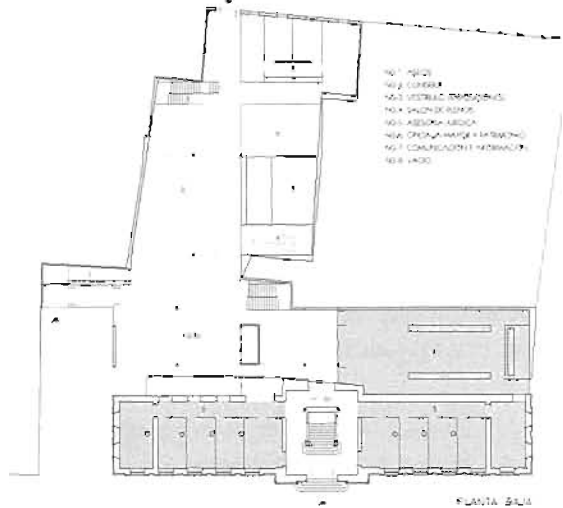
PLANTA +10.20



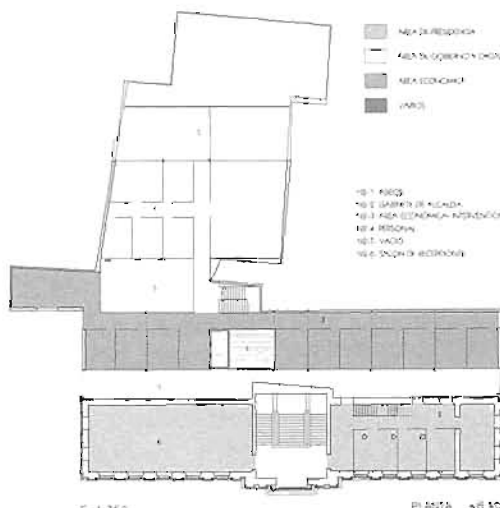
PLANTA +4.50



PLANTA +12.30

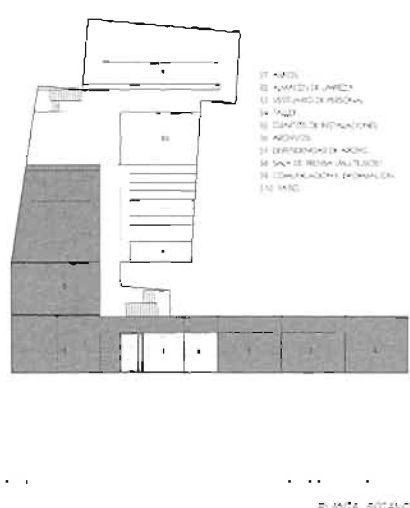


PLANTA +8.00



E 1:750

PLANTA +16.30



PLANTA +20.00

## Córdoba. Priego de Córdoba

### Rehabilitación del Ayuntamiento

Arquitectos:

Juan Cantizani Oliva  
Eduardo Zurita Povedano

Arquitectos técnicos/Aparejadores.

Fernando Angulo Torralbo  
José Moreno Gómez

#### Información facilitada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda

En el ámbito de la actual plaza de la Constitución y Ayuntamiento, se construye durante el siglo XVII el Convento de Santa Clara (1616-1666), el cual, aún siendo renovado durante el siglo XVIII (1739-1780), es derribado en la segunda mitad del siglo XIX (1868) fruto de la desamortización eclesiástica. En el solar que éste ocupaba, se construirá a mediados del presente siglo (1953) y bajo el mandato del alcalde Manuel Mendoza Carreño, el edificio del actual Ayuntamiento así como la ordenación actual de la plaza de la Constitución o El Paseillo como vulgarmente se conoce.

Ambos, edificio y plaza, son obra del arquitecto cordobés José Rebollo Dicenta.

Consultados los planos del proyecto original fechados en agosto de 1945, tanto la distribución como la composición de la fachada han variado sensiblemente.

El Ayuntamiento es un edificio exento, de planta trapezoidal y tres niveles de altura, ubicado en una única manzana con frente a la plaza de la Constitución. La organización del edificio responde a un esquema clásico de planta centrada con dependencias en las crujías perimetrales y recorridos alrededor de un patio central, aunque estos se encuentren interrumpidos en algunos partes.

El acceso principal al edificio se produce desde la plaza de la Constitución. Tras atravesar una galería porticada y un pequeño zaguán –pieza esta que absorbe el descuadre procedente de la forma trapezoidal de la planta–, se llega al vestíbulo principal donde se halla una escalera de traza imperial situada frente a la entrada. Tras la escalera se ubica un espacio diáfano con galería perimetral cerrada en su parte posterior que ocupa la planta baja del patio central.

Desde el vestíbulo principal se accede lateralmente a las crujías derecha e izquierda, desde las cuales se accede al ala posterior. En la parte inferior de la crujía derecha se ubica una planta semisótano aprovechando los desniveles de las calle Cava y Trasmonjas.

En planta primera el esquema es similar, ubicándose en la crujía de fachada las dependencias más emblemáticas del edificio: la Alcaldía y el Salón de Reuniones. En este caso, las diversas transformaciones que ha ido sufriendo el edificio impiden el recorrido perimetral original. En planta segunda este recorrido desaparece totalmente debido al carácter más privado que tenía el uso original de viviendas para funcionarios.

Verticalmente las plantas se conectan por tres cuerpos de escaleras. Exteriormente el edificio presenta cuatro fachadas debido a su ubicación en una única manzana.

El edificio presenta dos tipos de cubiertas: las inclinadas con tejas árabes sobre la mayor parte del edificio, salvo la parte central de la crujía trasera y la fachada principal, donde se ubica un cuerpo de planta casi cuadrada y cubierta a cuatro aguas que alberga el reloj.

Actualmente el edificio presenta una organización algo caótica, fruto de las intensas densificaciones y compactaciones realizadas para la adecuación del edificio original a las nuevas exigencias político-técnico-administrativas.

En planta baja se hallan ubicadas aquellas zonas con mayor afluencia de público como son, el Área de Urbanismo, Protección Civil, el Salón de Plenos y la Oficina de Información. El ala posterior, aparte de la escalera secundaria de acceso a la primera y segunda planta, ubica diversas zonas de almacén inconexas entre sí. El resto del sótano, donde se ubicaba la antigua cárcel, sirve también de almacén de mobiliario.

En planta primera se hallan las dependencias más emblemáticas del Edificio Municipal como son: el Área de Presidencia, la Delegación de Turismo, la Secretaría General, el Área de Hacienda, y la Oficina de Desarrollo.

A la planta segunda se accede por las escaleras secundarias llegando desde cada una de ellas a dos zonas no conectadas entre sí. Desde la escalera lateral se accede: a la vivienda del Conserje, al Área de Cultura, a los Despachos de los Grupos Políticos y al Archivo Municipal. Desde la escalera trasera se accede, a la vivienda del Secretario General, dependencias del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba.

El edificio del Ayuntamiento de Priego se construye con un sistema estructural mixto a base de pilares y forjados de hormigón armado con aligeramiento cerámico, y muros de carga de ladrillo.

Las cubiertas son de dos tipos, predominando las inclinadas acabadas en teja árabe. Las cubiertas planas están acabadas en baldosín cerámico. La cubierta sobre la planta baja del patio central, se resuelve con viga de hormigón armado y piezas de vidrio traslúcido de forma circular y lucernarios acabados con vidrio de seguridad.

Los paramentos verticales, tanto interiores como exteriores, se hallan enfoscados con mortero y acabados en pintura plástica. Los colores predominantes en el interior son el amarillo y el blanco, aunque en el vestíbulo principal predomina el color verde ya que se halla decorado con un zócalo de terrazo verde igual al del pavimento y los pilares también se recubren con el mismo material. Exteriormente mientras la fachada principal se halla pintada de color blanco con los moldurados y recercados en color crema, las otras tres fachadas se hallan pintadas totalmente en este último. Todo el edificio presenta un zócalo exterior acabado en enfoscado y pintado en color gris azulado.

Los suelos se hallan revestidos con diversos materiales como son: terrazo de grano pequeño color verde en el vestíbulo principal de planta baja, terrazo de grano medio color rojo en otras dependencias de planta baja y primera, mármol en la Alcaldía, baldosas hidráulicas de color crema y blanco formando dibujo de cuadros, hasta los más recientemente colocados de material cerámico esmaltado color rojizo.

El estado de conservación del edificio del Ayuntamiento de Priego de Córdoba es bueno en general, no presentando aparentemente partes ruinosas, ni ninguna otra patología grave que afecte a la integridad constructiva o estructural del edificio, salvo la presencia de algunas humedades en los techos debido al mal estado en que se encuentran algunas cubiertas.

#### Circunstancias urbanísticas y legales

##### Afecciones de planeamiento

Figura de Planeamiento: N.N.S.S

Las obras permitidas que corresponden al grado B de protección son las siguientes: se permiten, además de las obras tendientes a la buena conservación del edificio (consolidación, restauración y acondicionamiento, conservación y mantenimiento), las de redistribución interior, siempre que no alteren elementos de valor como fachadas, estructura arquitectónica, cubiertas, patios, escaleras, jardines, etc.

Figura de Planeamiento: revisión de las N.N.S.S.

Grado de vigencia: aprobación inicial: 19 de Junio de 1998

Calificación: edificio protegido grado 2: protección estructural.

##### Uso sistema de S.I.P.S

En el capítulo II se definen los distintos niveles de intervención, definiendo las clases de obras permitidas para el nivel 1, conservación estructural como: conjunto de obras de carácter no estructural cuya finalidad es mantener la organización espacial de la edificación o adaptarla a nuevas condiciones de uso, no modificando su estructura arquitectónica ni aumentando la superficie construida.

Se incluyen en esta clase de obra las actuaciones de reedificación integral sobre edificios que hayan sido declarados en estado ruinoso, y cuyo objeto es la fiel reconstrucción total o parcial de la edificación existente.

Cuadro resumen con los metros útiles por áreas y las superficies construidas por plantas:

	m <sup>2</sup> útiles	m <sup>2</sup> constr.
PLANTA SOTANO	114,20	16795
Almacén mobiliario antiguos calabozos	81,60	
Protección civil	32,60	
PLANTA BAJA	773,43	904,26
Oficina de información	120,03	
Área de urbanismo	145,56	
Protección civil	89,42	
Salón de plenos	124,63	
Almacén	4,79	
Distribución y otros	245,87	
PLANTA PRIMERA	659,77	800,30
Área de presidencia	198,79	
Secretaría general	68,69	
Área de hacienda	130,30	
Oficina de desarrollo	84,17	
Distribución y servicios	177,12	
PLANTA SEGUNDA	672,26	800,30
Área de cultura	35,45	
Grupos políticos	56,13	
Archivo municipal	227,86	
Vivienda conserje	104,69	
Vivienda secretario Gral.	117,77	
Servicio de arquitectura y urbanismo (diputación)	85,64	
Distribución y servicios	49,72	
TOTALES	2 224,36	2 672,81



Figura de Planeamiento: Proyecto de Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba. -PEP.C.H.-

Grado de vigencia: Aprobación inicial: 19 de junio de 1998

Calificación: Equipamiento Público S.I.P.S.

Protección: Protección arqueológica B

Ordenanzas: Condiciones particulares de la zona Centro Histórico - Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados (E2: Plaza de la Constitución - Carrera de las Monjas - Plaza del Palenque.)

En relación con la protección arqueológica la zona catalogada como B está considerada de probabilidad arqueológica media, lo que quiere decir que en el caso de que se prevea la ejecución de entidad (aparcamiento, sótano, almacén, etc.) deberá realizarse un sondeo de tipo mecánico (con máquina pesada) bajo la dirección del arqueólogo municipal, (art. 7.27).

Con relación a las ordenanzas particulares de zona, a continuación se recogen los aspectos más relevantes a considerar:

Área de protección volumétrica: no tiene (art. 7.34)

Alineaciones: las consolidadas por la edificación existente (art. 7.36)

Ocupación máxima: planta Baja 100%, resto 70% (art. 7.37)

Retranqueos: no se permiten (art. 7.38)

Nº de plantas y altura: PB+2, es decir 950 cm. (art. 7.40)

Uso: equipamiento (art. 7.45)

#### Otras circunstancias legales

Del análisis del Plan General de Bienes Culturales se deduce que el edificio del Ayuntamiento de Priego de Córdoba no está incluido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, ni tiene expediente resuelto o en tramitación para su declaración como Bien de Interés Cultural al amparo de lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Sin embargo, la ciudad de Priego de Córdoba, cuenta con Declaración de Conjunto Histórico por Decreto 3524/72 de 7 de diciembre publicado en el BOE 28/12/72, con ampliación incoada y publicada en el BOE 17/10/79, estando el edificio del Ayuntamiento dentro de la delimitación de la ampliación del Conjunto Histórico.

El edificio se halla incluido en el Inventario de Edificios y Espacios Públicos de Interés Arquitectónico de Propiedad Municipal en Andalucía redactado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes en 1988, considerándolo con interés Arquitectónico-Ambiental (3)

También se halla incluido en el Catálogo realizado por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en 1988-89 para la Definición del Conjunto Histórico-Arístico de Priego de Córdoba, donde se le establece un grado de protección Parcial 2 (P2), que es el asignado a los edificios que por su valor arquitectónico, articulación en la trama y contribución como elementos constitutivos del tejido urbano y de la configuración del paisaje urbano, deben ser protegidos.

#### Observaciones

Las condiciones urbanísticas anteriormente señaladas constituyen un resumen de la normativa urbanística que afecta a la parcela objeto de la propuesta, suficiente para la elaboración de la propuesta técnica del concurso, pero que el adjudicatario del contrato habrá de completar de manera que en la redacción del correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución se contemple la totalidad de normas urbanísticas que sean de aplicación.

Dadas las características especiales del edificio, puede darse el caso de que la aplicación de la normativa entre en confrontación con intereses concretos a tener en cuenta en la actuación, y no sea posible el cumplimiento íntegro en algunos de sus aspectos. En tal caso la solución aportada deberá estar lo suficientemente argumentada y justificada en el o los aspectos que afecten a la normativa vigente.

#### Programa funcional

El objetivo principal de la actuación es la modernización del Ayuntamiento mediante:

- la reorganización del espacio interior, adecuándolo al nuevo programa de necesidades,
- la actualización y ampliación de todas las instalaciones,
- y la adaptación a toda normativa de obligado cumplimiento, en especial al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Es intención de la Corporación Municipal destinar éste edificio para uso exclusivo de Dependencias Administrativas Municipales, eliminando algunas de las dependencias actualmente existentes (viviendas en la segunda planta, dependencias del S.A.U.,...) para lo cual el propio Ayuntamiento esboza algunas consideraciones generales y el siguiente programa de necesidades:

Área de Presidencia: alcaldía, jefe de gabinete, secretaría particular, auxiliares de alcaldía, ordenanza, gabinete de prensa, presidente del área de presidencia, departamento de aldeas, sala de espera para visitas a la alcaldía, sala de reuniones (salón noble), salón de plenos y actos.

Oficina de Información: jefe de la oficina de información, certificados y catastro, puestos varios, ordenanzas.

Secretaría General: secretario general, oficial mayor, técnico de estadística y negociado 2º, técnico de secretaría general, secretaría general, departamento de informática.

Área de Hacienda: presidente del área, responsable de área, responsable de pagos e ingresos, puestos varios

Departamento de Inversiones: jefe del departamento, secretaría del departamento.

Área de Urbanismo: responsable del área, área de atención al público, área administrativa, área técnica, archivo, dependencias de medio ambiente.

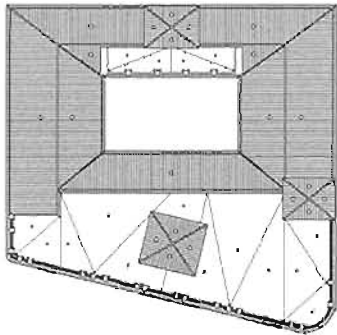
Área de Cultura: presidencia del área, responsable del área, atención y espera, almacén.

Protección Civil: sala primera, sala segunda y tercera, sala cuarta, sede agrupación voluntarios de protección civil, sala de reuniones

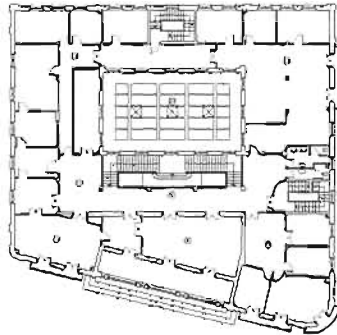
Grupos políticos: 5

Archivo municipal: las superficies útiles que se indican se consideran orientativas para cada uno de los usos planteados.

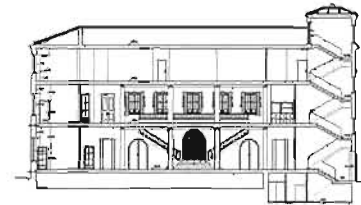
La superficie construida será, básicamente, la existente, con las variaciones de reducido porcentaje que pueda dar la solución arquitectónica que se plantee



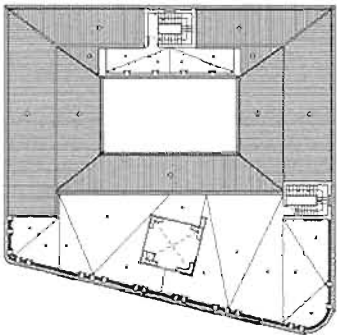
PLANTA CUBIERTAS



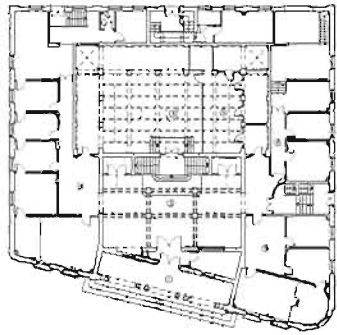
PLANTA PRIMERA



SECCION 1-1

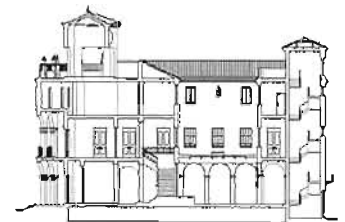


PLANTA TERCERA



E 1 750

PLANTA BAJA



E 1 750

SECCION 2-2



1:1



ALZADO PLAZA LA CONSTITUCION

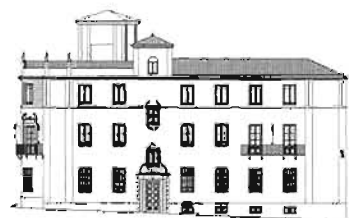


PLANTA SEGUNDA

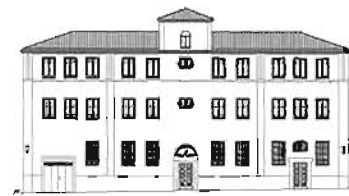


PLANTA SOTANO

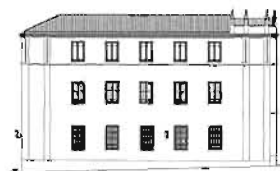
- ① MÓDULO PRINCIPAL
- ② VESTIBULO
- ③ SALÓN DE ACTOS
- ④ OFICINA DE ADMINISTRACION
- ⑤ AREA DE UNIDAD
- ⑥ PROTECCION CIVIL
- ⑦ ANTIGUA CÁMERA
- ⑧ SALÓN DE DISTRIBUCION
- ⑨ SALÓN HONORIF
- ⑩ AUDITORIO
- ⑪ AREA DE INVESTIGACION
- ⑫ SEÑALADO GENERAL
- ⑬ AREA DE HACIENDA
- ⑭ OFICINA DE ECONOMIA
- ⑮ GRUPO POLITICO
- ⑯ AREA DE SALUD
- ⑰ ANEXOS MUNICIPALES
- ⑱ VIVIENDA CASERIL
- ⑳ SERVICIO DE ARCHIVO
- ㉑ VIVIENDA GOBIERNO
- ㉒ MATEO



ALZADO CALLE CAVA



ALZADO CALLE TRASMUJAS



ALZADO CALLE CASAJILLA

### Propuesta

El inmueble que alberga el actual Consistorio prieguense tiene su origen en la mitad del presente siglo, respondiendo a la traza del arquitecto D. José Rebollo Dicenta. El edificio, organizado en torno a un espacio central que cubre su planta baja y se transforma en patio de luces y ventilación desde la planta primera, ha sufrido diversas transformaciones a lo largo de su corta historia, encaminadas fundamentalmente a la adaptación de sus dependencias a las variadas demandas que han ido surgiendo en su devenir.

En la formalización de sus soluciones arquitectónicas, el edificio se basa en esquemas compositivos academicistas, basados en una relectura de los patrones de la arquitectura tradicional prieguense, y en modelos formales que buscan sus referencias en los ejemplos barrocos e historicistas de la ciudad.

La composición simétrica de la fachada principal, con el acceso situado en su eje principal, focalizado por el empleo de la doble planta ponicada, la composición de huecos a ejes verticales, y el repertorio de soluciones formales tales como apilastrados, empleo de recercados y guardapolvos en huecos, tratamiento de cornisas y remates, etc., que aparecen en las diversas alzadas del inmueble, conducen a una solución academicista para la imagen del edificio.

La intervención de ajardinamiento del espacio anterior al inmueble, recientemente objeto de mejora en sus especies vegetales, se basa en una composición geométrica que enfatiza el eje sobre el que se sitúa el acceso principal del edificio, y contribuye a la capacidad estructurante del mismo en el espacio de la plaza de la Constitución, popularmente conocida como "El Paseillo"

La imagen externa del edificio se encuentra consolidada dentro de la escenografía de un espacio neurálgico del centro urbano de Priego, como es la plaza de la Constitución, próxima a su vez a la calle Río, espacio urbano característico y prototípico de la arquitectura histórica prieguense.

La fachada principal del Ayuntamiento se constituye en el punto de referencia visual que organiza, cualificándolo, el espacio público de la plaza de la Constitución. La visualización de la misma, coronada por el cuerpo del reloj, es especialmente importante a medida que el viandante se encamina por la calle Río hacia el encuentro con la denominada plaza de Andalucía, o del Agua, próxima a la de la Constitución. En el recorrido desde la Carrera de las Monjas, la aparición de esta última es más repentina que en el caso anterior, adquiriendo no obstante especial importancia la ubicación del acceso principal al Ayuntamiento a eje del centro de la plaza.

Si bien la imagen del edificio forma parte de la impronta escenográfica de la plaza de la Constitución, también es evidente que el inmueble no responde hoy adecuadamente a las demandas que el programa actual del Consistorio supone. La carencia de un salón de plenos de dimensión suficiente para soportar otras funciones polivalentes, la precariedad dimensional de algunas dependencias municipales, y la desestructuración interior que las modificaciones sobre la distribución original han producido, se unen a la falta de cumplimiento de las vigentes normativas básicas de aplicación para las edificaciones de uso público.

Además, en la situación actual del inmueble se producen situaciones no deseables en cuanto a las condiciones de iluminación y/o ventilación de ciertas dependencias, en especial para la sala cubierta central en planta baja, así como para otros habitáculos de plantas superiores.

La posibilidad de destinar todo el edificio a dependencias municipales, ampliando las dimensiones actuales de las diversas áreas, hace especialmente adecuada la decisión de intervenir sobre el edificio, que posibilitará la obtención de espacios más adecuados para un mejor servicio a los administrados, la reunión pública y la representación del poder público municipal.

Por otra parte, se cuenta con un edificio que no presenta aparentemente patologías constructivas importantes, por lo que su adaptación al nuevo programa funcional propuesto, y la ampliación de las dependencias que ello conlleva, parece factible.



## La intervención

Justificación de la solución propuesta y de su organización funcional.

La rehabilitación del Ayuntamiento de Priego de Córdoba debe constituirse en ocasión oportuna para la mejora de la relación de la administración municipal con sus ciudadanos. El edificio aspira a constituirse en el gran salón de la ciudad, en sala mayor para la urbe –*urbi sala*–, potenciando así para el edificio su carácter representativo del poder municipal, emanado en la soberanía ciudadana expresada democráticamente.

Las salas cubiertas palladianas, recuperadas por los viajeros ingleses para sus edificios públicos en las *“assembly rooms”* de los *“town hall”* británicos, equivalentes a las *“volkshallen”* de los consistorios germánicos, se evocan en la intervención propuesta a través de la creación de una gran sala cubierta, sala mayor, como patio de operaciones que estructura el edificio, ubicada sobre el salón de plenos y actos. Este último se concibe como espacio polivalente que albergará usos de reunión pública más allá de las sesiones plenarios. La ubicación del salón de plenos en la planta baja permite resolver demandas propias del mismo, entre otras, las necesarias para la evacuación directa de sus ocupantes hacia los viales próximos. De este modo, el actual vestíbulo de planta baja se constituiría en el propio del salón de plenos y actos, relacionándose a través del doble espacio donde se sitúan las nuevas escaleras principales del inmueble con la gran sala cubierta del edificio, la sala mayor, ubicada en la planta primera, el piso noble del Ayuntamiento.

Atendiendo a las necesidades derivadas de la propia naturaleza de sus usos, así como de los requerimientos provenientes del cumplimiento de las normativas básicas de aplicación, en la planta baja se ubicarían el salón de plenos y actos, el área de protección civil, la zona destinada a la policía local, y las dependencias de consulta pública del archivo municipal, permitiendo así su conexión con la planta sótano, que ampliada, permitiría responder a la necesidad dimensional que este último uso plantea, junto con las dependencias propias de las instalaciones del inmueble.

La planta noble del Ayuntamiento sería ganada por la ciudadanía a través de la gran sala cubierta, donde se situarían las funciones de relación más inmediatas –mostrador de información, área de información, registro, catastro – Esta planta albergaría a su vez a la alcaldía junto con el área de secretaría. La sala mayor de la ciudad está así en relación directa con el símbolo máximo de representación de la soberanía ciudadana, la alcaldía.

En la segunda planta se situarían los usos de las áreas de hacienda, inversiones, cultura y las zonas de reunión de los grupos políticos, a las que se accedería mediante galerías en torno al gran espacio de la sala mayor. En la última planta, con vistas hacia la ciudad y el paisaje próximos, donde la pieza de la sala cubierta se convierte en mirador acristalado hacia la urbe, estarían situadas las áreas de urbanismo y medio ambiente.

## La estructuración espacial del edificio

Se enfatiza la situación del acceso principal público al Ayuntamiento, ubicado en el eje principal de su fachada mayor hacia la plaza de la Constitución, a través de la relación que se crea entre este espacio público, el pórtico de acceso, el vestíbulo de planta baja, la escalera principal del inmueble y la sala mayor cubierta proyectada. Esta última se convierte en el espacio fundamental del edificio consistorial, en un gran atrio cubierto del que parten los flujos y recorridos de los usuarios, y que permite, mediante su continua visualización y reconocimiento, la cómoda orientación en cualquier lugar del interior del inmueble. La nueva escalera principal ocupa el doble espacio donde hoy se ubica la actual, aunque mejora sensiblemente sus condiciones dimensionales, y propicia con su nuevo trazado una relación espacial más fluida en la planta de acceso al edificio. Desde la planta noble, y situadas como cierre escénico norte de la sala mayor cubierta, parten unas escaleras lineales que la comunican con la planta segunda, las cuales se transforman en escaleras de ida y vuelta para acceder a la última.

La disposición de estos elementos principales de conexión entre pisos, y su relación con las diversas circulaciones a través de sus desembarcos, apuesta por una disposición asimétrica de los nuevos elementos que se introducen en el edificio original, básicamente simétrico. La propia formalización de la sala mayor cubierta, de sus galerías perimetrales y de la nueva última planta de remate del edificio, colabora en dicho propósito.

Estos recorridos públicos fundamentales, se complementan con escaleras desarrolladas en recintos propios, ubicadas junto a accesos secundarios al edificio, que resuelven las demandas derivadas del cumplimiento de las preceptivas normas de evacuación del edificio en caso de incendios y de eliminación de barreras arquitectónicas. A las mismas acompañan los correspondientes ascensores que facultan la llegada de cualquier usuario a toda zona del edificio.

Se han tenido en cuenta en la formalización de las diversas dependencias del inmueble las relaciones administradores-administrados que sugiere el programa de usos propuesto, propiciando circulaciones lo más directas posibles, pero que no renuncien a otros factores que enriquezcan el uso y disfrute de un edificio propiedad de todos los ciudadanos. Así, la última planta se preocupa por ganar vistas hacia la ciudad y el paisaje, que se constituyen en referentes exteriores de la urbe próxima desde la cota más alta de la nueva pieza propuesta. Especial preocupación se ha tenido en la iluminación del interior del edificio, concibiendo las entradas principales de luz para la nueva pieza de la sala mayor cubierta, mediante ventanales orientados a este en la última planta, y elementos laterales de iluminación que acompañan al desarrollo de las escaleras principales de comunicación entre la planta noble y el resto del edificio. Además, un lucernario practicado en la cubierta plana superior permite la entrada de luz sólida hacia el gran mostrador de información general, punto de relación con la ciudadanía.

Valorando la presencia del cuerpo edificado del reloj en la imagen exterior del edificio, la nueva pieza proyectada acerca su última planta al mismo mediante la disposición de un lucernario que faculta la entrada de luz sobre la zona de relación pública del área de Hacienda en planta segunda, y a través de "chimeneas acristaladas", la llegada de luz sólida para banar el paramento de la sala noble del área de alcaldía o presidencia.

Apuntes sobre las soluciones constructivas a adoptar.

La introducción de la nueva pieza que estructura el edificio, la sala mayor cubierta de la ciudad, lleva aparejada por un lado intervenciones de demolición sobre parte de las crujeas al norte del edificio, y de otro la construcción de una última planta de remate que permita responder a la ampliación dimensional que el programa de usos propuesto en el concurso requiere.

En una primera aproximación se respeta la disposición de los elementos portantes verticales que no quedan afectados por las labores de demolición, y se procura adaptar las soluciones propuestas a la realidad estructural existente, previendo el necesario refuerzo de aquellos elementos portantes para la cubierta propuesta sobre la sala.

Además se prevé una ampliación de la planta sótano, aprovechando la intervención derivada de la situación del salón de plenos y de las necesarias soluciones constructivas que lleva aparejadas, lo que permite dar una adecuada respuesta a las dimensiones requeridas para el archivo municipal, así como para las zonas destinadas a instalaciones y almacenaje.

Superficies construidas aproximadas.

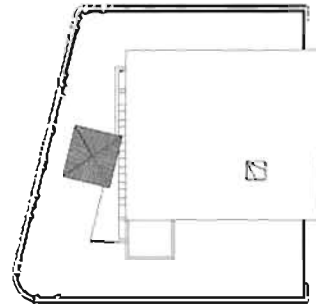
Atendiendo al programa requerido en el concurso, y adoptando la organización para los diversos usos expresada en la presente memoria y en la correspondiente documentación gráfica, las superficies construidas aproximadas por plantas serían las que siguen:

Planta sótano:	archivo e instalaciones.	390 m <sup>2</sup>
Planta baja:	salón de plenos y actos, protección civil, policía Local y archivo (zona de consulta).	900 m <sup>2</sup>
Planta primera:	información, alcaldía y secretaría.	865 m <sup>2</sup>
Planta segunda:	hacienda, inversiones, cultura y grupos políticos.	745 m <sup>2</sup>
Planta tercera:	urbanismo y medio ambiente.	340 m <sup>2</sup>

Por lo que la superficie edificada sobre rasante sería, en una primera aproximación, de 2.850 m<sup>2</sup>



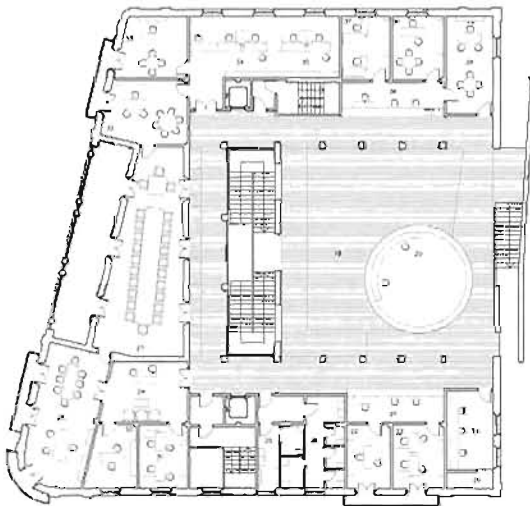
PLANTA SEGUNDA



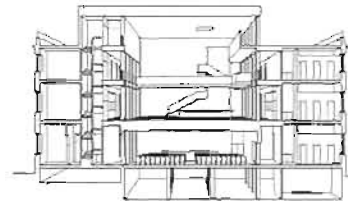
PLANTA DE CUBIERTA



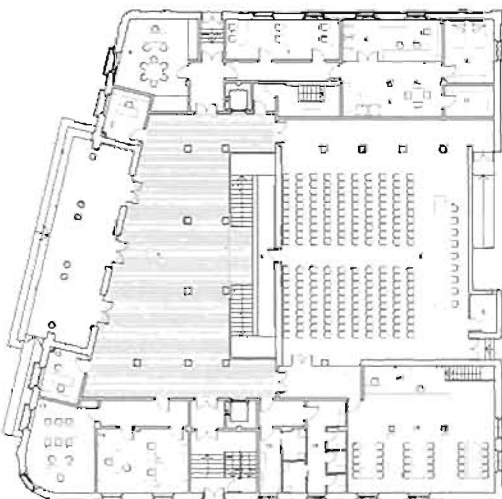
PLANTA TERCERA



PLANTA PRIMERA



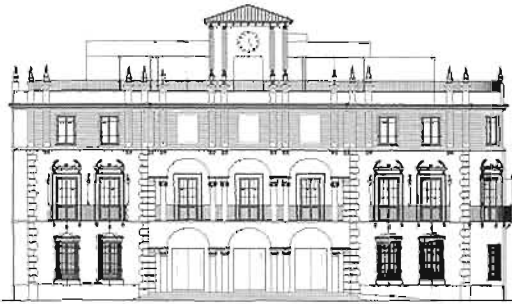
SECCIÓN C E 1:750



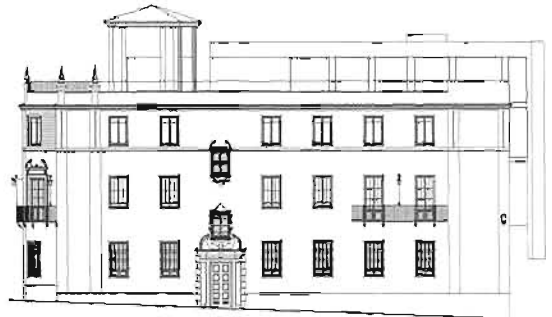
PLANTA BAJA

E 1:500

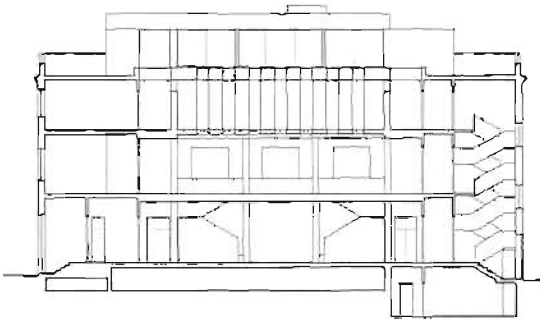
- PLANTA BAJA:  
 1 VESTIBULO  
 2 CONTROL  
 SALON DE REUNIONES Y ACTOS: 3 Sala de Plenos y Actos / 4 Sala de Proposición y Atención / 5 Atención y control  
 PROTECCIÓN CIVIL: 6 Director Plan de Emergencia / 7 Agrupación Voluntarios / 8 Sala de Instrucciones  
 9 Sala de espera / 10 Departamento de 11 Asesoría  
 POLICIA LOCAL: 12 Puesto de guardia / 13 Sala Policía Local / 14 Oficina Policía Local  
 ASOS: 15 Caballería / 16 Saforas  
 ARCHIVO: 17 Control y Solicitud archivo en Milano / 18 Correo
- PLANTA PRIMERA:  
 TV SALA MAYOR  
 INFORMACIÓN: 20 Información general / 21 Registro y Cartas / 22 Sala de información / 23 Oficina  
 INFORMÁTICA: 24 Departamento con servidor  
 ASOS: 25 Caballería / 26 Saforas  
 PRESIDENCIA: 27 Sala Honor / 28 Asesoría / 29 Sala de espera / 30 Secretario Área de Hacienda  
 31 Sala de Gabinete / 32 Presidente del Área / 33 Asesor / 34 Asesoría / 35 Gabinete Prensa  
 SECRETARÍA: 36 Atención Secretaría / 37 Técnicos / 38 Oficina Mayor / 39 Secretaría General
- PLANTA SEGUNDA:  
 HACIENDA E INVERSIONES: 40 Atención al público / 41 Zona de trabajo / 42 Secretario Área de Hacienda  
 43 Presidente Área de Hacienda / 44 Responsable Área de Hacienda  
 45 Responsable de Pagos / 46 Secretario Área de Inversiones / 47 Zona Área de Inversiones  
 ASOS: 48 Caballería / 49 Saforas  
 CULTURA: 50 Zona de espera / 51 Responsable del Área / 52 Atención / 53 Secretario / 54 Presidente del Área  
 GRUPOS POLÍTICOS: 55 Grupo de Gobierno / 56 Otras grupos
- PLANTA TERCERA:  
 URBANISMO: 57 Zona de espera / 58 Atención al público / 59 Administración del Área / 60 Responsable Área de Urbanismo  
 61 Departamento de Medio Ambiente / 62 Área Técnica y Archivo  
 64 PABLO DE INSTALACIONES  
 65 GOBIERNO DEL REGIO



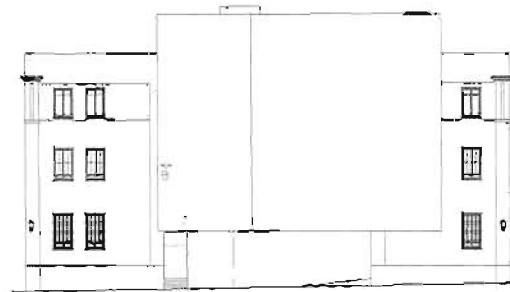
ALZADO PRINCIPAL



ALZADO C/ CAVA



SECCION A



ALZADO C/ TRASMUNJAS



SECCION B

E 1:500





## Huelva. Cala

### Rehabilitación del edificio de la Antigua Escuela

Arquitectos

Fernando Parra Martín

José María González García

Francisco J. Grondona España

Arquitecto técnico/Aparejador:

Ricardo Martín González

Información facilitada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda

El edificio de la Antigua Escuela se sitúa en la Plaza de los Mineros, en el centro de la población. Cierne uno de los lados menores de esta plaza rectangular, desde donde disfruta de una espléndida vista de la sierra al frente. En el lateral derecho se encuentra la Iglesia Parroquial de la Magdalena, Iglesia de los siglos XV y XVI, con posterior obra del siglo XIX.

Es un edificio civil de autor desconocido, concebido como sede de la escuela del municipio. A lo largo de su historia ha sido objeto de múltiples reformas y ampliaciones de las que tenemos constancia por las referencias de los habitantes del municipio. No se sabe a ciencia cierta la fecha de su construcción, y la que aparece en el relieve de su fachada principal; año de 1931, podría corresponderse con la de una de sus ampliaciones.

Su uso como escuela se mantuvo desde su construcción hasta el año 1991, en que se trasladó definitivamente a las nuevas instalaciones que se construyeron en otra parte del municipio. Existió una partición central que dividía primitivamente el edificio en dos zonas simétricas para chicos y chicas.

Se trata de un edificio ubicado en el interior de una gran manzana cercada por un murete de fábrica con barandilla metálica en la parte superior. Su planta se ordena según un eje de simetría y presenta un retranqueo en su fachada principal respecto de la alineación, con la creación de un antejardín que se desarrolla a lo largo de dicha fachada y en parte de las laterales. En la zona posterior dispone de un gran patio ocupado por una pista deportiva.

En planta baja presenta dos accesos en su alzado principal, a ambos lados del eje de simetría, que corresponden a la antigua separación de niños y niñas. Adosándose a la trasera del edificio está la pieza de los antiguos vestuarios que divide en dos la parcela y presenta fachada a la pista deportiva.

En planta alta existe un aula en posición central con fachada a la plaza y dos aulas laterales, a las que se accede a través de un pasillo que discurre por la parte posterior y se abre hacia la pista. La simetría se rompe con la aparición de otra aula en el alzado lateral al otro lado de la escalera.

Exteriormente se trata de un edificio de arquitectura culta oficialista, de escaso relieve en las fachadas laterales y algo más cuidada la principal, que adquiere su interés por su situación en el conjunto de la plaza. Los alzados son bastante sobrios, dominando el macizo sobre el hueco, con ventanas de grandes dimensiones fuera de la tipología local. Cabe mencionar el remate de la fachada principal, que se resuelve con un reloj con cúpula metálica de cierto interés.

El sistema estructural planteado se resuelve con muros de carga de tapial de gran espesor, y entramado horizontal de forjado de vigas de madera con viguetas de rollizos de madera.

La cubierta se construye a dos aguas con teja árabe en todo el edificio excepto en la pieza de los antiguos vestuarios, en la que sólo tiene un agua.

Las fachadas presentan revestimiento exterior consistente en enfoscado y pintura a la cal, con zócalo perimetral del mismo material y color. Los revestimientos interiores de muros y paredes son enfoscados con pintura a la cal.

Aparece de manera generalizada pavimento de baldosas de terrazo en el interior de todo el edificio y suelo de cemento en los dos patios interiores.

Las carpinterías exteriores son metálicas y las interiores de madera.



El estado general del edificio ofrece serias dudas sobre su situación estructural. Se detectan numerosas patologías y un envejecimiento general de sus acabados e instalaciones, debido a una escasa labor de mantenimiento y a los años que el edificio ha permanecido sin uso, lo que obliga a considerar la necesidad de afrontar un saneamiento y consolidación integral del mismo.

Cala cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (3 de junio de 1980), siendo de aplicación las Normas Subsidiarias Provinciales (B.O.I.A. nº 82 del 20 de agosto de 1985). En la actualidad se están redactando las Normas Subsidiarias Municipales.

El edificio no se encuentra en un Conjunto Histórico. No está incluido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. No tiene expediente, resuelto o en tramitación para su declaración como Bien de Interés Cultural al amparo de lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Objetivos específicos. Programa de usos.

En general se llevará a cabo la modernización del edificio y su adaptación a sede del Ayuntamiento. A continuación se enumeran algunos de los objetivos:

- Reorganización del espacio interior para acoger el nuevo programa de necesidades.
- Actualización y ampliación de todas las instalaciones.
- Adaptación a toda la normativa de obligado cumplimiento y, en especial, al Decreto sobre las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.
- Las salas de usos múltiples que aparecen en el cuadro de superficies orientativas, tienen el sentido de posibilitar el ofrecimiento de servicios asistenciales por parte del Ayuntamiento. Deberán por ello tenerse en cuenta sus necesidades de independencia (accesos y servicios) respecto a la sede consistorial propiamente dicha, sin cargar en exceso el proyecto con instalaciones específicas para estos espacios.

Actualmente el edificio de la Antigua Escuela de Cala presenta una superficie total construida de aproximadamente 1.171 m<sup>2</sup>, lo que permite un aprovechamiento de superficies útiles de unos 915 m<sup>2</sup>.

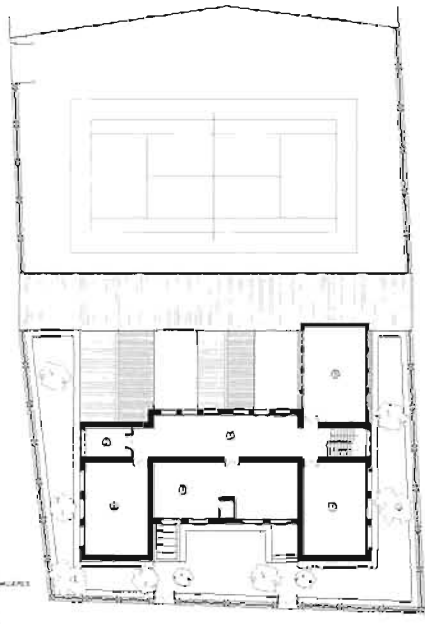
Las superficies útiles que se indican se consideran orientativas para cada uno de los usos planteados.

La superficie construida será, básicamente, la existente, con las variaciones de reducido porcentaje que pueda dar la solución arquitectónica que se plantee.

La intervención sobre la zona ocupada por la pista deportiva y vestuarios se considera debería limitarse a una rehabilitación básica para dejarla en disposición, total o parcial, de servir a otros usos, posiblemente deportivos, relacionados con otras áreas competenciales.

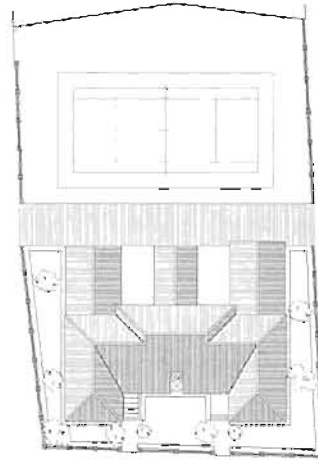
El cuadro de superficies útiles orientativas propuestas, según necesidades, es el siguiente.

Dependencias	m <sup>2</sup>
Vestíbulo	50
Administración	25
Secretaría general	15
Atención al público - información	30
Policía local	12
Vestuario policía	12
Almacén policía	12
Almacén municipal	35
Secretaría	16
Alcaldía	40
Sala de sesiones	75
Oficina juzgado	15
Dpto. servicios sociales	12
Oficina técnica	20
Despacho concejales	16
Sala de reunión concejales	30
Despacho teniente de alcalde	16
Archivo municipal	40
Sala de espera	20
Sala de usos múltiples	50
Sala de usos múltiples	50
Aseos planta baja	15
Aseos planta alta	15

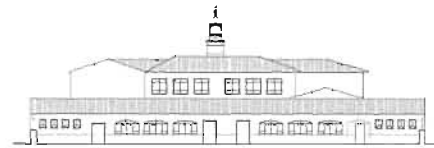


PLANTA ALTA

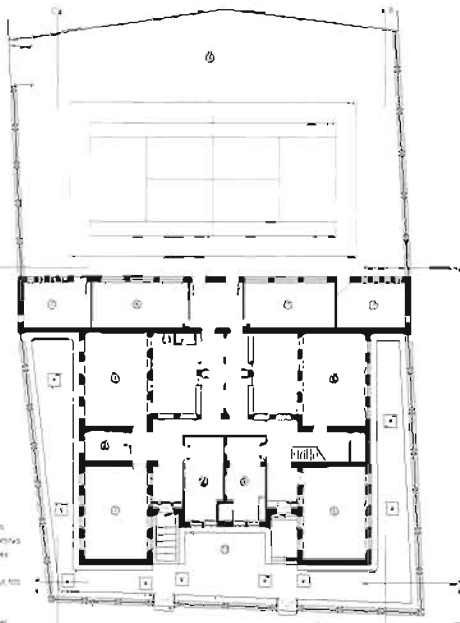
- ① ASOCIACIÓN DE MUJERES
- ② SALÓN DE ACTOS
- ③ ALBERGUE
- ④ OFICINA MULTIFUNCIÓN
- ⑤ SALA DE ESPERA



PLANTA DE CUBIERTA



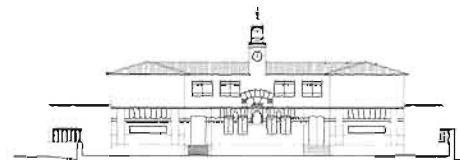
SECCIÓN TRANSVERSAL B-B'



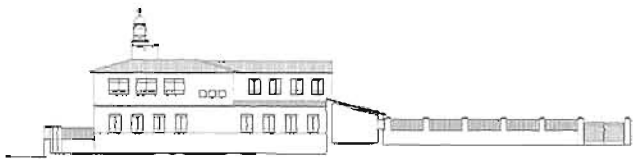
PLANTA BAJA

- ① SALÓN DE ACTOS
- ② OFICINA PROYECTORIA
- ③ SALA REUNIONES
- ④ SALA ASESOR
- ⑤ ESCUELA DE ADULTOS
- ⑥ SALA INFORMATICA
- ⑦ SALA DE TRABAJO
- ⑧ SALA DE REUNIONES
- ⑨ SALA DE TRABAJO
- ⑩ SALA DE TRABAJO
- ⑪ SALA DE TRABAJO
- ⑫ SALA DE TRABAJO
- ⑬ SALA DE TRABAJO
- ⑭ SALA DE TRABAJO
- ⑮ SALA DE TRABAJO
- ⑯ SALA DE TRABAJO
- ⑰ SALA DE TRABAJO
- ⑱ SALA DE TRABAJO
- ⑲ SALA DE TRABAJO
- ⑳ SALA DE TRABAJO

C 1:750



SECCIÓN TRANSVERSAL A-A'



SECCIÓN C-C'



SECCIÓN B-B'

E 1:750

## Propuesta

### Aspectos más relevantes del edificio en relación a la intervención

La intervención propuesta parte de la premisa básica de la potenciación y clarificación de las características más relevantes del edificio, fundamentalmente tipológicas, compositivas y espaciales, introduciendo las reformas necesarias para poner en valor los volúmenes originales del edificio diferenciando claramente éste de las actuaciones de renovación que se contemplan en el proyecto y que se centran especialmente en las crujiás posteriores en torno a los patios actuales.

De esta forma se mantiene la imagen y presencia del edificio hacia la plaza, con pequeñas intervenciones en la dirección de mejorar las condiciones de acceso y significación de la entrada principal al edificio. Las crujiás de fachada, tanto la principal como las laterales se mantienen de ésta forma poco alteradas en cuanto a los elementos constructivos, estructurales y estilísticos fundamentales, y únicamente se propone una actuación de mayor alcance sobre el cuerpo añadido de segunda planta sobre la crujiá lateral.

La intervención mimética de ampliación parcial en altura supone una pérdida de la claridad compositiva del edificio por lo que se sugiere una reforma de éste cuerpo edificado modificando radicalmente su carácter y formalización, actuación que deberá ajustarse en función del estado de los elementos estructurales de ésta zona.

Sobre la crujiá lateral situada al este se propone, en coherencia con la intervención anterior y buscando asimismo la unidad compositiva del edificio, el remonte de la edificación actual con un nuevo cuerpo construido. En el interior del edificio, además de la clarificación de los distintos volúmenes y zonas en que se organiza el edificio y su directa relación con el programa de necesidades establecido, se considera prioritaria una intervención capaz de mejorar notablemente las condiciones de espacialidad interior, cualificación formal y clarificación de relaciones entre las partes.

Para ello se establece como criterio fundamental la liberación como espacio diáfano de las zonas próximas a la entrada y su relación espacial y funcional directa con las distintas partes del edificio, crujiás laterales, cuerpo trasero y planta superior. Desde el amplio vestíbulo y espacio de relación propuesto se producen los recorridos principales siempre en directa relación al nuevo patio central proyectada.

La reforma de las zonas traseras, eliminando el cuerpo central existente entre los dos patios de luces, y posibilitando la introducción de un espacio abierto de mayor calidad, permite dotar al edificio de una espacialidad interior ahora inexistente. La organización de éste espacio que pasa a ser un elemento principal del edificio, y la refachadización de los cuerpos construidos actuales mediante la yuxtaposición de nuevos elementos como son las galerías laterales, aleros y elementos acristalados, permite dotar al Ayuntamiento de un nuevo espacio de significación que al mismo tiempo clarifica la composición del edificio y mejora considerable la presencia de la luz en el interior del edificio. La posición de la sala de sesiones en la zona cenital de la planta alta, en contacto tanto con la fachada principal como con el nuevo patio, y de las zonas destinadas a la alcaldía y a la sala de reunión de concejales abienas al patio y al paisaje de montaña hacia el sur, refuerza el carácter protagonista del nuevo espacio abierto y cualifican en su conjunto la planta superior.

Algunas cuestiones consideradas en la propuesta, tales como la reforma de la escalera principal, la intervención puntual sobre determinados huecos de fachada para mejorar las condiciones compositivas y de accesibilidad general, la introducción del menor número posible de elementos de compartimentación que se diferenciarían en textura y color de los muros originales, o el diseño específico de la envolvente de la sala de sesiones, permiten dar una idea aproximada de los planteamientos metodológicos que se encuentran en la base de una intervención como la propuesta. Se trata en definitiva, además de valorar y potenciar los elementos más sobresalientes del edificio y de tratar de recomponer su rigor compositivo inicial, de no renunciar a aportar nuevas soluciones espaciales e introducir elementos que se yuxtaponen al edificio original mejorando las condiciones compositivas y funcionales.

Por tanto se apuesta por una intervención decidida de renovación del edificio en la que se produzca un diálogo entre el lenguaje arquitectónico del edificio original y las nuevas propuestas que en ningún caso deberán ser miméticas.

No sólo es necesario adecuar el edificio a un programa de necesidades y rehabilitarlo a nivel constructivo y de instalaciones, es preciso dotarlo de un nuevo carácter acorde con la función de representación pública que ha de cumplir que sirva de excusa para una intervención capaz de sacar partido al edificio heredado superando su condición de hito urbano para generar su propia significación interior.

#### Ubicación de usos globales

##### Compatibilización del programa de necesidades y el edificio

Las principales cuestiones que se han considerado para la elaboración de la propuesta son las contempladas en el apartado anterior en cuanto a recomposición y organización espacial del edificio, si bien ha sido la disposición más adecuada de las distintas áreas municipales y la mejor relación entre éstas lo que ha incidido en mayor medida en la distribución y ordenación interior del edificio.

La solución propuesta contempla la totalidad de las dependencias previstas en el pliego, no encontrándose problemas para su introducción en el edificio respetando básicamente los parámetros dimensionales establecidos con carácter orientativo, si bien en determinados casos se ha optado por ajustar las dimensiones de las distintas dependencias para favorecer una intervención interior más acorde con la organización del edificio (normalmente hacia una mayor superficie).

Se han considerado de forma especial las condiciones de accesibilidad al edificio, introduciendo las rampas para acceso a la planta baja desde el nivel de la calle y un ascensor para acceso a planta alta.

Se ha estructurado el programa agrupando las dependencias en razón de su uso, relaciones internas y posición más favorable en el edificio; zonas comunes y administración en comunicación directa con la entrada principal; salas de usos múltiples con acceso independiente lateral y posibilidad de independización del resto del edificio incorporando la zona de aseos; áreas de almacenes, archivo y policía en edificaciones posteriores con posibilidad de accesos directos alternativos a través de la zona deportiva: alcaldía, concejales, secretaría y sala de sesiones en planta alta gozando de una cierta independencia y distanciamiento del área pública de planta baja.

Se establece una relación con las dependencias agrupadas en razón de su localización en el edificio y su uso así como la superficie útil aproximada de cada una.

##### Documentación gráfica

Se adjuntan dos formatos A-3 con dibujos representativos de las ideas previas esbozadas, en los que mediante la definición esquemática de plantas y secciones generales se pretende ilustrar las principales actuaciones consideradas sobre el edificio, si bien resulta evidente la necesidad de una mayor profundización en las condiciones del programa y del propio edificio así como de inserción en el conjunto para determinar la formalización de las actuaciones de reforma que se consideran aconsejables.

La utilización de vistas permite explicar con mayor expresividad que los esquemas de planta y sección el alcance de las intervenciones de reorganización del edificio que se proponen sobre las zonas traseras en torno al patio, y por ello se han incluido en la documentación gráfica con un sentido más de explicitar las intenciones de proyecto que de sugerir una solución formal concreta.

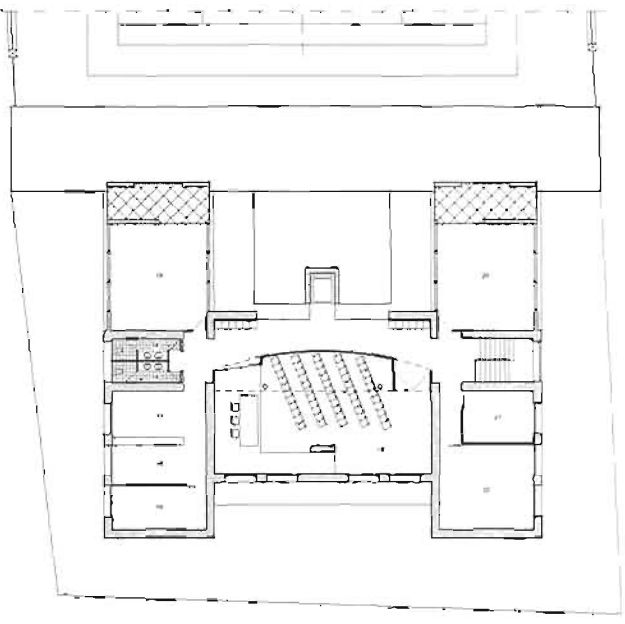
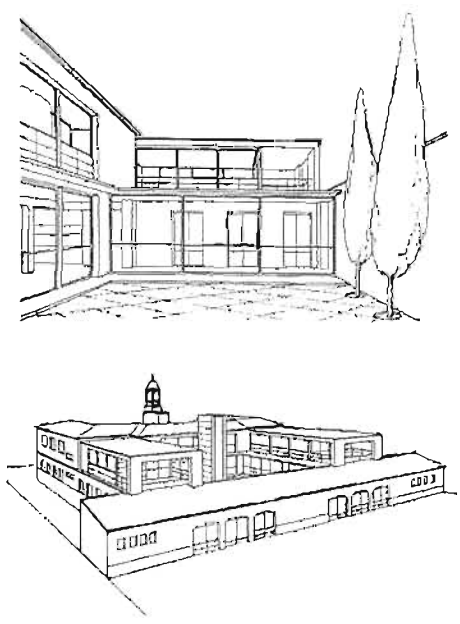
#### Esquema de organización funcional propuesta:

##### PLANTA BAJA:

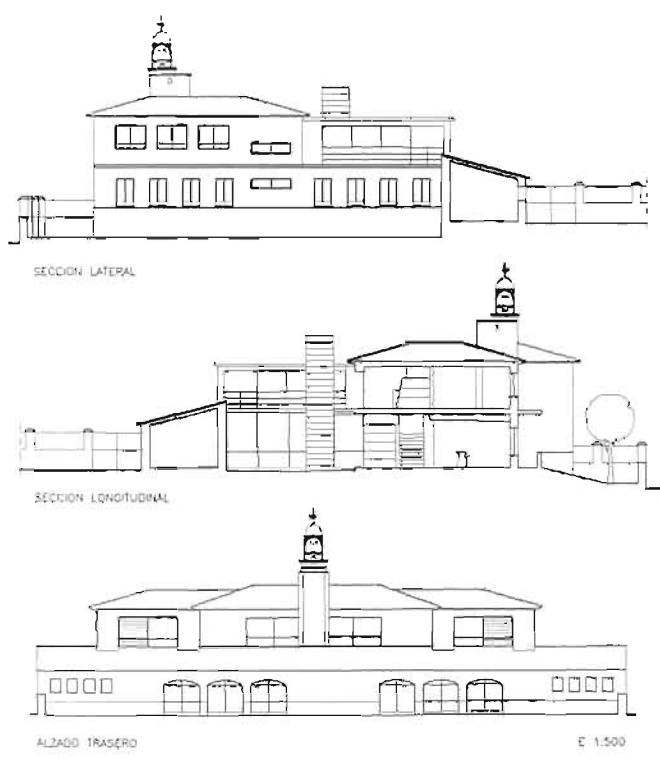
- Acceso y servicios generales	
Vestíbulo y accesos	90 m <sup>2</sup>
Atención al público-información	35 m <sup>2</sup>
Secretaría general	25 m <sup>2</sup>
Administración	25 m <sup>2</sup>
- Zona de usos múltiples	
Sala de usos múltiples 1	45 m <sup>2</sup>
Sala de usos múltiples 2	45 m <sup>2</sup>
Aseos	16 m <sup>2</sup>
- Juzgado y servicios sociales	
Oficina juzgado	27 m <sup>2</sup>
Servicios sociales	24 m <sup>2</sup>
- Zona de archivo, almacenes y policía	
Archivo municipal	50 m <sup>2</sup>
Almacén municipal	42 m <sup>2</sup>
Policía local	12 m <sup>2</sup>
Vestuario policía	12 m <sup>2</sup>
Almacén policía	12 m <sup>2</sup>

##### PLANTA ALTA:

- Zona censual	
Sala de sesiones	95 m <sup>2</sup>
- Zona equipo de gobierno	
Sala espera	18 m <sup>2</sup>
Alcaldía	42 m <sup>2</sup>
Despacho teniente de alcalde	16 m <sup>2</sup>
Secretaría	16 m <sup>2</sup>
- Zona concejales y oficina técnica	
Sala de reunión concejales	42 m <sup>2</sup>
Despacho concejales	16 m <sup>2</sup>
Oficina técnica	32 m <sup>2</sup>



PLANTA ALTA

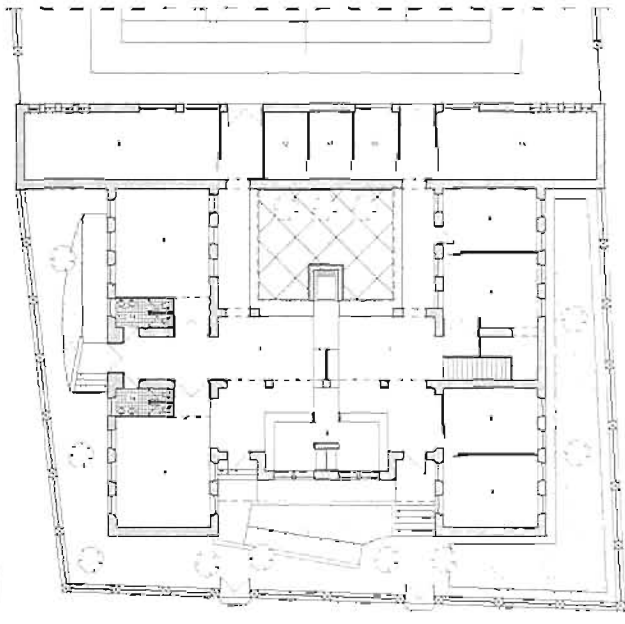


SECCION LATERAL

SECCION LONGITUDINAL

ALZADO TRASERO

E 1:500



PLANTA BAJA

- ① VESTIBULO
- ② ASISTENCIAL PUBLICO-INFORMACION
- ③ SECRETARIA GENERAL
- ④ ADMINISTRACION
- ⑤ OFICINA JUZGADO
- ⑥ SERVICIOS SOCIALES
- ⑦ SALA DE LOSO MULTIPLES II
- ⑧ ARCHIVO MUNICIPAL
- ⑨ POLICIA LOCAL
- ⑩ VESTUARIO POLICIA
- ⑪ ALMACEN POLICIA
- ⑫ ALMACEN MUNICIPAL
- ⑬ ASISD
- ⑭ SALA DE ESQUERRES
- ⑮ ALCALDIA
- ⑯ SALA DE ESPERA
- ⑰ SECRETARIA
- ⑱ DESPACHO TENIENTE ALCALDE
- ⑲ SALA DE RELACION CONCEJALES
- ⑳ DESPACHO CONCEJALES
- ㉑ OFICINA TECNICA

## Huelva. Cartaya

### Rehabilitación del Ayuntamiento

Arquitectos:

María de la Luz Galdames Márquez  
Luisa Alarcón González

Arquitectos técnicos/Aparejadores:

Luis Alberto Galdames Márquez  
M<sup>ra</sup> del Carmen González Chaves

#### Información facilitada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda

El edificio del Ayuntamiento se sitúa en un ángulo de la Plaza Redonda, que constituye el centro cívico de la población. En el conjunto abundan los huecos veneciales, los grandes paños de teja árabe en las cubiertas y las casas de dos plantas de fachadas encañadas y lisas, destacando del resto por su composición arquitectónica la fachada de la Casa Consistorial.

Es un edificio civil de autor desconocido. No se sabe a ciencia cierta la fecha de su construcción, aunque existen expedientes fechados en 1820 sobre la ejecución de obras de reparación de sus cubiertas. En el año 1853 se reedifica, y en 1950 se reforma y repara en su totalidad, momento en que adquirió su aspecto actual según proyecto del arquitecto D. Eduardo Balbontin de Oña. En fecha reciente y para paliar la falta de espacio se lleva a cabo la ampliación del Ayuntamiento. Éste adquiere una vivienda contigua que se conecta al edificio principal mediante una obra menor de comunicación directa, sin llevar a cabo la correcta integración arquitectónica y funcional de ambos edificios. Desde entonces no se han realizado reformas significativas que afecten al edificio. Se trata de un edificio de planta trapezoidal y dos alturas. Se ubica como fondo de una manzana estrecha y alargada, por lo que tiene tres fachadas y una sola medianera, que le separa precisamente del edificio adquirido para su ampliación.

La fachada principal, el elemento más destacado del edificio, se ordena según un riguroso eje de simetría. El cuerpo central, con tres huecos con arco de medio punto en la galería inferior y tres huecos en la planta superior unidos por balcón con barandilla corrida, está coronado por el escudo que interrumpe la cornisa y rematado por la espadana con frontón triangular que aloja el reloj con fondo de azulejos. A cada lado de este cuerpo central, aparecen ventanas, con reja en las de planta baja. Huecos de ventanas y balcones están recercados con jambas y dinteles con molduras y rematados por frontón partido, triangular en los de planta alta y curvilíneo en los de planta baja. La ordenación se completa con líneas de impostas y cornisas molduradas, así como pilastras, rematadas por pináculos, que separan el cuerpo central de los laterales y cada uno de los ejes de aquel. Las otras dos fachadas a la calle Endrina y Hospital, son del mismo corte que los cuerpos laterales de la principal, pero no existen frontones sobre los huecos y cornisas, impostas y pilastras pierden sus molduras conformando un conjunto muy sencillo.

El edificio aledaño al Ayuntamiento presenta tres crujeas paralelas a su fachada principal a la calle Endrina, con un patio al fondo con acceso desde la calle Hospital. Su fachada principal se organiza con tres ejes verticales y clara simetría, expresando la distribución de huecos su clara configuración en planta. El eje principal lo ocupa la puerta de acceso con balcón en la planta superior; a ambos lados aparecen huecos, con rejas en planta baja. Se remata con un pretil que oculta el faldón de la cubierta de teja. La distribución actual del edificio está afectada por la necesidad de acoger múltiples usos. La planta baja se dedica mayoritariamente a las funciones de relación directa con el ciudadano. En la planta alta se localizan las funciones internas propias de la institución con los espacios representativos, como la alcaldía y el salón de plenos. La teórica división funcional entre planta baja como acceso y servicio al público, y planta alta como zona de áreas representativas, se ve dificultada por la escasez de superficie existente, lo que provoca diversas distorsiones.

En el edificio el sistema estructural portante se resuelve con muros de carga de gran espesor y entramado horizontal de forjado de vigas de madera. En la antigua Casa Consistorial aparecen falsos techos moldurados, y en la de la ampliación entrevigado tipo "galápago". Existen dos tipos de cubierta: azotea plana transitable sobre el primitivo ayuntamiento, donde se ubica la maquinaria del reloj; y cubierta a dos aguas con teja árabe en la edificación aneja.



El cuadro de superficies orientativas propuesto, según necesidades, es el siguiente:

Dependencias	m <sup>2</sup>
<b>ZONA ADMINISTRATIVA</b>	
1. Registro de ventanilla única:	
Zona común de trabajo (5 funcionarios)	30
Zona de espera y atención directa	8
Archivo de expedientes vivos	6
2. Intervención y Tesorería:	
Despacho Interventor	9
Despacho Tesorero	9
Zona común de trabajo (4 funcionarios)	24
Zona de espera y atención directa	8
Archivo de expedientes vivos	6
3. Catastro, Depósito y Quincenas:	
Despacho (1 funcionario)	9
4. Servicios Jurídicos:	
Despacho (1 funcionario)	9
5. Prensa e Información Turística:	
Despacho (1 funcionario)	9
6. Informática:	
Despacho (2 funcionarios)	12
Almacén	3
7. Concejalía de Personal:	
Despacho Concejal	9
Despacho (1 funcionario)	9
8. Almacén	
	5
9. Aseos	
	12

Las fachadas presentan, en general, revestimiento exterior consistente en enfoscado de mortero de cal y pintado, con zócalo perimetral del mismo material y color. Los revestimientos interiores de muros y paredes son enfoscados con mortero de cal y pintados, existiendo un zócalo de azulejos en la escalera y los vestíbulos de ambas plantas en el primitivo Ayuntamiento. Aparecen distintas clases de pavimentos, entre ellos: terrazo, baldosas de cemento y gres. En la zona de la escalera los antiguos revestimientos se han sustituido por mármol. Las carpinterías exteriores e interiores son de madera, utilizándose mamparas de aluminio para la compartimentación de algunos despachos. El estado general del edificio parece correcto en cuanto a su estructura, pues no se detectan patologías significativas que puedan incitar a una sustitución más o menos sistemática de sus elementos. Existen patologías puntuales y un envejecimiento general de sus acabados e instalaciones, lo que obliga a considerar la necesidad de afrontar un saneamiento y consolidación integral del mismo.

**Circunstancias urbanísticas y legales**

Son de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cartaya, aprobadas definitivamente por la C.P.U. en fecha 15 de diciembre de 1993 y 29 de julio de 1994, (BOP 1273.94). El edificio no se encuentra en un Conjunto Histórico. No está incluido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. No tiene expediente, resuelto o en tramitación para su declaración como Bien de Interés Cultural al amparo de lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Español.

**Objetivos específicos. Programas de usos.**

En general se llevará a cabo la integración del edificio existente con el de reciente adquisición, conformando uno solo que de respuesta a las necesidades de la institución, llevando a cabo al mismo tiempo una mejora de los acabados e instalaciones, y la modernización del conjunto. A continuación se enumeran algunos de los objetivos: reorganización y redistribución del espacio interior del edificio para acoger el nuevo programa de necesidades, corrigiendo la ausencia de funcionalidad que actualmente presenta su compartimentación. Actualización y ampliación de todas las instalaciones, adaptándose a las necesidades actuales. Adaptación a toda la normativa de obligado cumplimiento y, en especial, al Decreto sobre las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía. Actualmente el edificio del primitivo Ayuntamiento y la edificación colindante anexa presentan una superficie total construida de aproximadamente 689 m<sup>2</sup>, lo que permite un aprovechamiento de superficies útiles de unos 554 m<sup>2</sup>.

Las superficies útiles que se indican se consideran orientativas para cada uno de los usos planteados y no incluyen las áreas de circulación o comunicación.

La superficie construida será la requerida para resolver, de forma ponderada, las necesidades del programa planteado. En todo caso deberá adaptarse a las disposiciones de la normativa urbanística vigente y, en concreto, a los parámetros establecidos sobre ocupación y edificabilidad, teniendo en cuenta los casos a que se hace referencia en el 2º párrafo del apartado 2.3.

**ZONA DE ÓRGANOS POLÍTICOS.**

1. Salón de plenos	52
2. Alcaldía	
Despacho secretaría	9
Despacho alcalde	28
3. Tenencia 1º de alcaldía (1 concejal)	17
4. Secretaría (secretario)	17
5. Auxiliares administrativos al servicio del Primer teniente de alcalde y del secretario.	
Zona común de trabajo (3 funcionarios)	20
6. Almacén	10
7. Aseos	8

**ZONA DE URBANISMO, OBRAS Y SERVICIOS.**

Despacho concejal	9
5 Despachos para técnicos	45
Zona común de trabajo (3 funcionarios)	18
Delineación (2 funcionarios)	14
Reproducción de planos, fotocopias y encuadernación	10
Archivo	6
Zona de espera	6

**ZONA DE POLICÍA MUNICIPAL.**

Despacho jefe de policía	9
Despacho administrativo (2 funcionarios)	14
Cuerpo de guardia	10
Vestuarios y aseos	15
Cuarto de detenido, aseo	8
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL</b>	<b>502</b>





### Propuesta

El edificio del Ayuntamiento de Canaya se sitúa en un ángulo de la plaza Redonda, que constituye el centro cívico de la población. También se ubican en dicha plaza otros edificios representativos y algunas viviendas tradicionales. En el conjunto abundan los huecos veneciales, los grandes paños de teja árabe de las cubiertas y las casas de dos plantas de fachadas encajadas y lisas, destacando entre ellos por su composición arquitectónica la Casa Consistorial.

Es un edificio civil de autor desconocido. No se sabe a ciencia cierta la fecha de su construcción. En el año 1853 se reedifica, y en 1950 se reforma y repara en su totalidad, momento en que adquirió su aspecto actual según proyecto del arquitecto D. Eduardo Balbonín de Ona.

En fecha reciente se lleva a cabo la ampliación del Ayuntamiento. Éste adquiere una vivienda contigua que se conecta al edificio principal mediante una obra menor de comunicación directa, sin llevar a cabo la correcta integración arquitectónica y funcional de ambos edificios.

Se trata de un edificio de planta trapezoidal y dos alturas. Se ubica como fondo de una manzana estrecha y alargada, por lo que tiene tres fachadas y una sola medianera, que le separa del edificio adquirido para su ampliación. Se organiza en dos crujías paralelas a la fachada principal. El acceso se resuelve en planta baja mediante una galería porticada abierta en el centro de la crujía exterior, más estrecha que la crujía interior. Rematando este eje y enfrentada con el acceso principal aparece la escalera imperial que conduce a planta alta.

La fachada principal, el elemento más destacado del edificio, se ordena según un riguroso eje de simetría. El cuerpo central, con tres huecos, con arco de medio punto en la galería inferior y en la planta superior unidos por balcón con barandilla corrida, está coronado por el escudo que interrumpe la cornisa y rematado por la espadaña con frontón triangular que aloja el reloj con fondo de azulejos. A cada lado de este cuerpo central, aparecen ventanas. Los huecos de ventanas y balcones están recercados con jambas y dinteles con molduras y rematados por frontón partido, triangular en los de planta alta y curvilineo en los de planta baja. La ordenación se completa con líneas de impostas y cornisas molduradas, así como pilastras, rematadas por pináculos, que separan el cuerpo central de los laterales y cada uno de los ejes de aquel. Las otras dos fachadas a las calles Endrina y Hospital, son del mismo estilo que los cuerpos laterales de la principal, pero no existen frontones sobre los huecos y cornisas, impostas y pilastras pierden sus molduras conformando un conjunto más sencillo.

La distribución actual del edificio está afectada por la necesidad de acoger múltiples usos. La planta baja se dedica mayoritariamente a las funciones de relación directa con el ciudadano. La zona de la ampliación la ocupan las dependencias de la Policía y las oficinas de urbanismo, a través de las cuales se comunica con el propio Ayuntamiento, no existiendo comunicación vertical con su planta superior. En la planta alta se localizan las funciones internas propias de la institución con los espacios representativos, como la alcaldía y el salón de plenos. Las dependencias se distribuyen de forma continua en lo que era el antiguo edificio de la Casa Consistorial y su ampliación en la vivienda colindante.

En el edificio el sistema estructural portante se resuelve con muros de carga de gran espesor y entramado horizontal de forjado de vigas de madera. En la antigua Casa Consistorial aparecen falsos techos moldurados, y en la de la ampliación entrevigado tipo "galápago". Existen dos tipos de cubierta: azotea plana transitable sobre el primitivo Ayuntamiento, donde se ubica la maquinaria del reloj; y cubierta a dos aguas con teja árabe en la edificación aneja.

El estado general del edificio parece correcto en cuanto a su estructura, pues no se detectan patologías significativas que puedan incitar a una sustitución más o menos sistemática de sus elementos. Existen patologías puntuales y un envejecimiento general de sus acabados e instalaciones, lo que obliga a considerar la necesidad de afrontar un saneamiento y consolidación integral del mismo. Aparecen humedades en las zonas bajas de los muros debidas a la ascensión del agua procedente del terreno por capilaridad. Así como en la cubierta, que presenta problemas puntuales de filtraciones.

Actualmente el edificio del primitivo Ayuntamiento y la edificación colindante anexa presentan una superficie total construida de aproximadamente 689 m<sup>2</sup>, lo que permite un aprovechamiento de superficies útiles de unos 554 m<sup>2</sup>.

### Propuesta

La intervención que se propone toma en consideración en primer lugar las partes a conservar, teniendo en cuenta que el edificio ha sido objeto de diversas reformas, y que el inmueble colindante añadido al Ayuntamiento recientemente es de una arquitectura doméstica de escaso interés.

Con estas consideraciones, y del análisis espacial y tipológico y la coexistencia de usos a mantener (ayuntamiento y policía local), se propone conservar y limpiar el edificio del Ayuntamiento, revalorizando los elementos configuradores del mismo, y reestructurar la casa anexa, construyendo sobre el solar un nuevo edificio con una planta libre que permita albergar las necesidades de uso de una forma más racional y adecuada. Este edificio tendría una zona independiente de dos plantas con acceso desde la C/ Hospital que albergaría a la policía local y otra comunicada con el cuerpo principal del Ayuntamiento, con sótano más tres alturas, donde se situarían dependencias municipales. Aunque el edificio construye tres plantas, su altura se ajusta a la del Ayuntamiento, permitiendo así un mayor número de metros construidos que alberguen el programa propuesto. En este edificio se incluirá un ascensor que recorre el edificio en todas sus plantas, relacionándolo verticalmente, y que sirve para la adaptación al Decreto sobre las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

El edificio de nueva construcción para oficinas se organiza con una escalera paralela y junto al muro medianero de Ayuntamiento, y una pieza de despachos al fondo, igualmente paralela a dicho muro, dejando un patio trasero para la iluminación de estas dependencias, que absorbe la irregularidad de la medianera. La nueva construcción planteará una imagen de fachada más acorde con los usos que contiene.

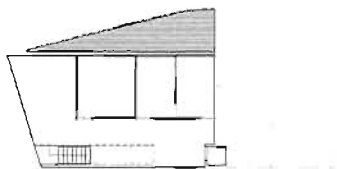
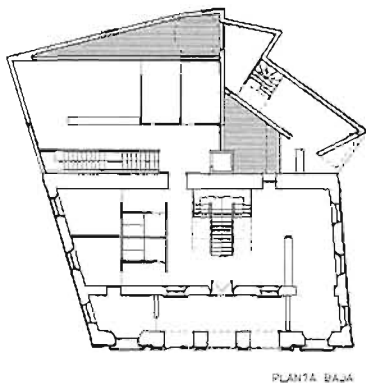
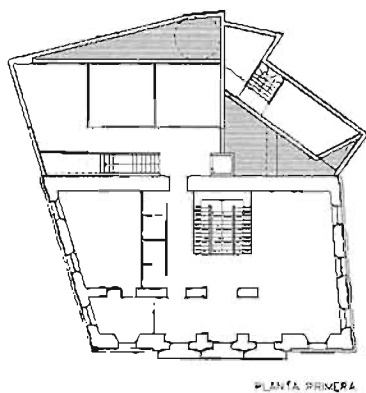
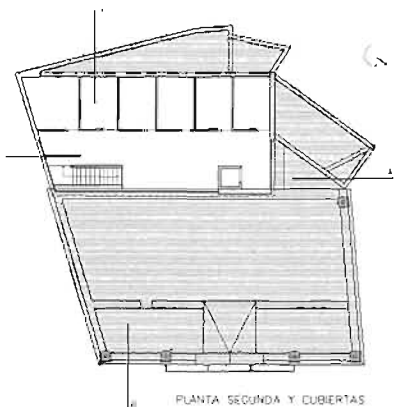
El programa funcional propuesto es el siguiente, se mantiene el acceso principal al Ayuntamiento desde la plaza, situándose en el pórtico de entrada la concejalia de prensa e información turística, muy relacionada con el exterior, en la segunda crujía original se sitúan el registro de ventanilla única a la derecha y los despachos de catastro, depósito y quintas y servicios jurídicos a la izquierda. Junto a la escalera original se produce la comunicación con el nuevo edificio, situándose a la derecha el ascensor y a la izquierda la escalera de bajada al sótano. En la planta baja se ubica intervención y tesorería y en la planta sótano informática y las dos concejalías de personal. Por la escalera original se accede a la planta alta donde se sitúan los órganos políticos, en el edificio antiguo, el despacho de alcalde y el salón de plenos, los elementos más significativos del edificio, y en el edificio anexo el secretario, el teniente alcalde y sus servicios administrativos. Y en la tercera planta se sitúa el área de urbanismo.

Los aseos se sitúan en una torre, como un elemento exento de mobiliario, dentro del edificio original. A nivel global se sitúan las áreas de relación directa con el ciudadano en planta baja, las representativas en planta primera y la policía local como elemento independiente dentro del conjunto del edificio.

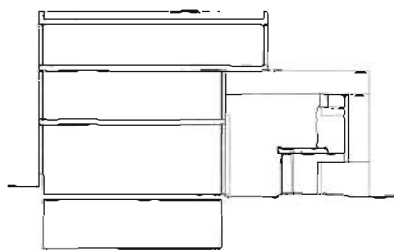
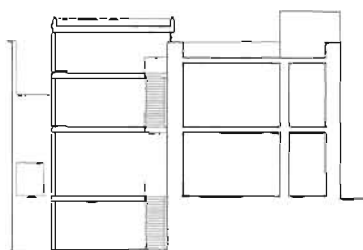
La intervención propuesta incluirá la adecuación de las instalaciones, revestimientos y carpinterías de la zona a conservar.

El cuadro de superficies propuesto, es el siguiente:

Dependencias	m <sup>2</sup>
<b>ZONA ADMINISTRATIVA</b>	
1. Registro de ventanilla única	42,83
2. Intervención y tesorería:	
Despacho interventor	10,09
Despacho tesorero	10,09
Zona común	42,65
3. Catastro, depósito y quintas	11,50
4. Servicios jurídicos	8,53
5. Prensa e información turística	9,19
6. Informática	15,13
7. Concejalía de personal:	
Despacho concejal	10,09
Despacho	10,09
8. Sala múltiple	20,71
9. Aseos	8,40
<b>ZONA DE ÓRGANOS POLÍTICOS</b>	
1. Salón de plenos	52,12
2. Alcaldía	
Despacho secretaria	9,10
Despacho alcalde	28,54
3. Tenencia 1ª de alcaldía	17,15
4. Secretario	17,15
5. Auxiliares administrativos del teniente de alcalde y del secretario:	22,12
6. Aseos	4,50
<b>ZONA DE URBANISMO, OBRAS Y SERVICIOS</b>	
	101,25
<b>ZONA DE POLICÍA MUNICIPAL</b>	
Despacho jefe de policía	9,20
Despacho administrativo	14,26
Cuerpo de guardia	6,00
Vestuarios y aseos	14,26
Cuarto de detenido. Aseo	8,00



1:100 PLANTA SOTANO



## Jaén. Segura de la Sierra

### Rehabilitación del Ayuntamiento

Arquitecto:

José Gabriel Padilla Sánchez

Arquitecto técnico/Aparejador:

Julián Peña Segura

#### Información facilitada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda

No se tiene constancia exacta de la fecha en que se construyó el edificio ni de quién fue su autor, si bien las múltiples bibliografías que hacen referencia al edificio datan su construcción en la segunda mitad del siglo XVI y señalan como anfitrión a la Compañía de Jesús.

En 1575, se inicia la construcción del colegio según traza del hermano Juan García revisada por el arquitecto lombardo Juan Bautista Prioli. El emplazamiento elegido se ubicaba en las afueras del pueblo, en el sitio donde estaban las carnicerías, que fue donado por el consejo de la villa en el año 1569.

En cuanto al año en que, en este edificio, se instaló el Ayuntamiento, la ausencia de estudios del Archivo Municipal impide conocer datos directos sobre los orígenes del edificio y su posterior evolución. Considerando que, en la descripción que de Segura de la Sierra hace Pascual Madoz en su Diccionario Geográfico de España de 1850, se menciona la existencia de casa para la municipalidad y cárcel así como de una antigua casa de jesuitas medio arruinada, se puede concluir que el Ayuntamiento se instaló en este edificio a finales del pasado siglo o principios del presente. El uso principal se comparte hoy con el de correos, cámara agraria y oficina de información y turismo municipal.

#### Descripción tipológica

El edificio del Ayuntamiento de Segura de la Sierra se levanta sobre un solar de forma irregular con superficie de 304 m<sup>2</sup> que forma parte de una manzana alargada compuesta por varias edificaciones en hilera e inserta en una peculiar trama urbana, resultado de la abrupta topografía del terreno, donde las edificaciones dan fachada a una calle anterior, desde la que a ellas se accede, y se adosan contra el terreno por su parte posterior, resultando sobre rasante respecto de la calle anterior y a nivel de sótano/s respecto de la calle posterior, más elevada y que es de acceso a otra manzana.

Del análisis de la edificación y las fuentes documentales disponibles se puede concluir que el conjunto edificado que conforma el actual Ayuntamiento se organiza con un cuerpo principal cuyo lindero derecho (fachada lateral del edificio al paseo de Genaro Navarro) coincide con la traza de la antigua muralla que cercaba la ciudad y que se prolonga en la denominada Puerta Nueva (puerta de la muralla), al que se adosa una edificación, extramuros, comunicada funcionalmente con la anterior mediante huecos interiores de paso abiertos en el muro que define la línea de muralla.

El cuerpo principal, intramuros, incluye la Puerta Nueva a la que se encuentra íntimamente ligado tanto funcionalmente, por la conexión de paso existente, como constructivamente, por la continuidad de sus fábricas de piedra, y se organiza tipológicamente con una construcción en dos crujías paralelas a la calle El Postigo, a la que se adosa una construcción auxiliar, a manera de tercera crujía, disponiéndose la totalidad de la edificación sobre un plano de solar a dos niveles:

Al edificio principal, se adosa por su lindero derecho (línea de muralla), una construcción con fachada al paseo de Genaro Navarro y que linda, por su fondo, con un gran muro de contención. Presenta planta trapezoidal y se organiza en dos crujías paralelas a la calle, de dos plantas de altura en la primera y tres plantas en la segunda, disponiéndose las plantas superiores a nivel de entreplanta respecto de las del cuerpo principal intramuros y accediéndose a ellas desde el descansillo de la escalera principal y nivel intermedio de la escalera secundaria.

Destacan en el edificio, como elementos de interés, la Puerta Nueva, un interesante ventanal de estilo renacentista y la portada

En el interior del edificio adquiere un especial interés su escalera de dos tramos con bóvedas de cantera y arcos que cabalgan sobre muros extremos y dos columnas dóricas centrales.

A la derecha del edificio del Ayuntamiento se adosa una construcción, destinada a cochera, de traza rectangular y una planta de altura con patio posterior accesible desde el propio Ayuntamiento y cubierta a dos aguas. A esta cochera se adosa, por su derecha, una edificación de planta cuadrangular y destinada a vivienda y consultorio médico.

El edificio del Ayuntamiento de Segura de la Sierra presenta una compleja distribución funcional, fruto de su peculiar tipología y de la inclusión de múltiples usos, muchos de ellos ajenos a la propia función municipal.

Inicialmente aparece dividido en tres partes funcionales que se corresponden con los tres accesos diferenciados que presenta desde la calle:

- La Oficina de Información y Turismo, ubicada en planta baja.
- El Ayuntamiento, incluyendo la cámara agraria y correos.
- Las cámaras sin uso ubicadas bajo la cubierta del edificio.

El estado del edificio es bueno en general a excepción de las cámaras que se encuentran en una situación lamentable de abandono y cuyo pésimo estado se manifiesta tanto en los diversos elementos estructurales como en el resto de los elementos constructivos que conforman esta parte de la edificación y que sugieren una intervención de sustitución genérica de estos espacios que se complementaría con intervenciones puntuales en el resto del edificio.

El edificio que alberga el consultorio y casa del médico aparece en general en buen estado de conservación, si bien se aprecian determinadas patologías como son flechas en los forjados de madera, que se traducen en fisuras puntuales en la tabiquería, junto con determinadas manchas de humedad en los muros de fachada y patio lateral derecho, y desgastes y deformaciones en las solerías y revestimientos más antiguos que aconsejan una revisión integral de la edificación (caso de que en la propuesta se plantee su conservación íntegra o parcial).

La normativa vigente en Segura de la Sierra es un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente con fecha 14/05/1979. En lo no previsto le son de aplicación las Normas Complementarias y Subsidiarias de la Provincia de Jaén y la vigente legislación en materia de suelo.

Del análisis del Plan General de Bienes Culturales se deduce que el edificio no está incluido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, no tiene expediente, resuelto o en tramitación para su declaración como Bien de Interés Cultural al amparo de lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Español.

El edificio está ubicado en Conjunto Histórico de Segura de la Sierra por Decreto 3289/1972 de fecha 9 de noviembre de 1972, B.O.E. 28/11/1972.

#### Objetivos específicos. Programa de usos

Es intención de la Corporación Municipal mantener las funciones que alberga el edificio, señalándose como objetivos básicos la renovación y consolidación del conjunto de la edificación y gran parte de sus elementos constructivos y estructurales, así como su adaptación a la actual normativa de obligado cumplimiento y, especialmente, al Decreto 72/92 sobre normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

En este sentido, dadas las múltiples barreras arquitectónicas que presenta la edificación existente, resultado de su peculiar concepción y adaptación a la abrupta topografía del terreno, y su especial significación histórica, que incita a conservar su actual configuración, se plantea la necesidad de ampliar el actual conjunto edificado interviniendo sobre las edificaciones adyacentes, incluyendo la cochera colindante, en su integridad, así como el edificio sanitario y su patio lateral, ubicando en esta ampliación aquellos usos que requieran unas especiales condiciones de accesibilidad y resolviendo, en su diseño, la comunicación con el actual ayuntamiento del cual interesa conservar los elementos tipológicos más interesantes y en particular, la escalera principal, portada de fachada principal, Puerta Nueva y ventanal lateral, considerando en la propuesta de inter-

#### Cuadro de superficies construidas (m<sup>2</sup>)

<b>Ayuntamiento</b>	
baja	194,52
primera	119,96
segunda	160,40
tercera	149,29
de cámaras	99,65
total edificio ayuntamiento	723,82
<b>Casa del médico</b>	
baja	98,31
primera	122,40
segunda	102,40
total edif. Casa del médico	323,11
<b>Cochera</b>	
baja	19,75
total edif. Cochera	19,75
Total sup. const. edificaciones	1.066,68
Superficie de parcela	510,00

#### Cuadro de superficies útiles (m<sup>2</sup>)

<b>AYUNTAMIENTO</b>	
<b>Ayuntamiento</b>	
salón de plenos	33,40
alcaldía	17,18
oficinas	42,74
espera secretaría	17,62
secretaría	16,20
asistencia social	19,37
archivo	70,12
cámaras sin uso	100,27
cámara agraria	28,74
oficina de correos	17,39
oficina de turismo	25,68
<b>Servicios generales</b>	
aseos	7,97
almacén	24,70
cuanto de caldera	14,30
<b>Espacios comunes</b>	
vestíbulo	36,04
escalera principal	24,47
escalera secundaria	10,34
total edificio ayuntamiento	506,53
<b>Cochera</b>	
cochera	16,70
total edificio cochera	16,70
<b>Casa del médico</b>	
consultorio médico	62,86
vivienda del médico	162,24
total edificio casa del médico	225,10
<b>TOTAL</b>	<b>748,33</b>

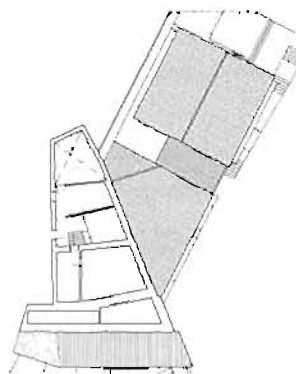
vección el grado de protección que plantean para el edificio las Normas Subsidiarias actualmente en proceso de redacción.

Los requerimientos funcionales del Ayuntamiento de Segura de la Sierra, son los que se exponen a continuación. En el proyecto se establecerá que parte del programa es posible albergar en el edificio sin sacrificar sus valores arquitectónicos y garantizando que la funcionalidad del conjunto y cada una de las partes cumple con los cánones exigibles hoy en día.

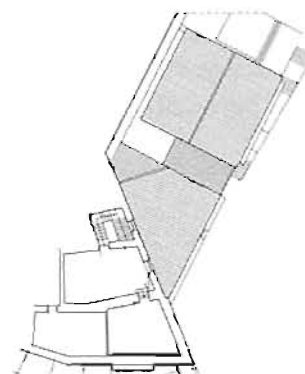
AYUNTAMIENTO		EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES:	
<b>Política municipal:</b>		<b>Juzgado de Paz y Registro Civil:</b>	
Un despacho	30 m <sup>2</sup>	Oficina:	10-16 m <sup>2</sup>
<b>Área administrativa:</b>		Despacho del juez:	18 m <sup>2</sup>
Oficinas:	50 m <sup>2</sup>	Correos:	
Secretaría general:	16 m <sup>2</sup>	El programa propuesto es igual al actualmente existente	10-14 m <sup>2</sup>
En el caso de que el archivo general se ubique en una planta distinta sería conveniente dotar a esta zona de un archivo de diario.		<b>Sala de exposiciones y usos múltiples:</b>	
<b>Área política.</b>		El carácter de este espacio aconseja dotarle de un acceso independiente desde la calle y sugiere establecer alguna relación funcional con el ayuntamiento	
Alcaldía:	25 m <sup>2</sup>		80-100 m <sup>2</sup>
Grupos políticos:	16 m <sup>2</sup>		
Salón de plenos:	60-80 m <sup>2</sup>		
<b>Área técnica:</b>		<b>Cámara agraria:</b>	
Asistencia social:	12 m <sup>2</sup>	El programa propuesto es igual al actualmente existente	16 m <sup>2</sup>
Servicios técnicos:	10-16 m <sup>2</sup>	<b>Oficina municipal de información y turismo:</b>	
<b>Servicios generales:</b>		Se plantea la necesidad de contar con una dependencia de dimensiones similares a la actualmente existente para este uso, dotándola de plena independencia funcional con respecto al resto del edificio y acceso directo desde la calle	
Aseos:	20 m <sup>2</sup>		25 m <sup>2</sup>
Almacén:	25 m <sup>2</sup>		
Archivo general:	70 m <sup>2</sup>		
Cuantos de maquinaria-instalaciones:	10-14 m <sup>2</sup>		
Cuanto de limpieza:	4 m <sup>2</sup>		



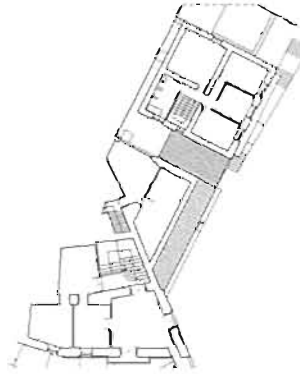
PLANTA DE CUBIERTAS E 1:1000



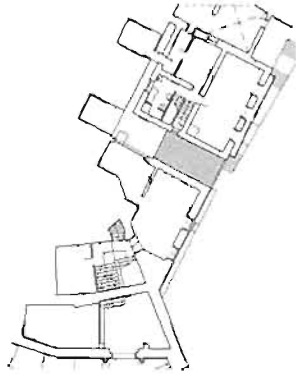
PLANTA DE CÁMARAS



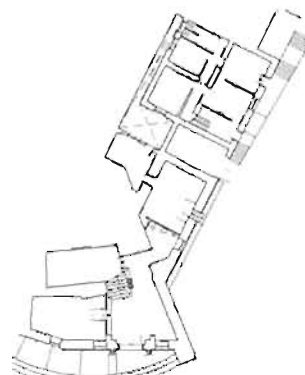
PLANTA TERCERA



PLANTA SEGUNDA



PLANTA PRIMERA



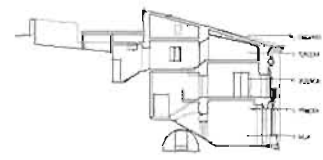
PLANTA BAJA



ALZADO A PASEO



ALZADO A CALLE POSTIGO



SECCION LONGITUDINAL E 1:750

## Propuesta

### Descripción histórica

El edificio, no se tiene constancia de la fecha en la que se construyó ni quien fue su autor, si bien las múltiples bibliografías que hacen referencia al edificio datan su construcción en la segunda mitad del siglo XVI y señalan como artífice a la Compañía de Jesús. Como hipótesis y a raíz de los datos recogidos por Alfonso Rodríguez Gutiérrez de Ceballos en su libro "Bartolomé de Bustamante y los orígenes de la arquitectura jesuítica en España", se puede concluir que el actual ayuntamiento fue la casa que habitaron los jesuitas y que hubo de ser objeto de obras de reforma a finales del siglo XVI. En cuanto al año en que se instaló el Ayuntamiento en este edificio, la ausencia de estudios del archivo municipal impide conocer datos directos sobre sus orígenes y posterior evolución, en la descripción de Pascual Madoz del año 1850, se menciona la existencia de casa para la municipalidad y cárcel, así como de una casa de jesuitas medio arruinada, por lo que se puede concluir que a finales del pasado siglo o principios del presente se instaló en este edificio el Ayuntamiento. En el año 1973, tienen lugar las obras de restauración de la muralla, que afectan a la denominada Puerta Nueva y a la fachada del Ayuntamiento en que se prolonga la línea de muralla definida por la anterior, así como la iluminación de la fachada principal del edificio y de la Puerta Nueva. Del resto de las obras hechas en el inmueble se tiene constancia documental de las ejecutadas en el año 1983 y en el año 1994.

El uso principal, está compartido hoy con el de correos, cámara agraria y oficina de información y turismo.

### Descripción tipológica

El Ayuntamiento de Segura de la Sierra se levanta sobre un solar de forma irregular, que forma parte de una manzana alargada compuesta por varias edificaciones en hilera e inserta en una peculiar trama urbana, resultado de la abrupta topografía del terreno.

El conjunto que conforma el Ayuntamiento se organiza con un cuerpo principal cuyo linderero derecho (fachada lateral a Paseo Genaro Navarro) coincide con la traza de la antigua muralla y que se prolonga en la denominada Puerta Nueva, al que se adosa una edificación comunicada con la anterior mediante huecos interiores de paso abiertos en el muro que define la línea de muralla.

El cuerpo principal, incluye la Puerta Nueva y se organiza tipológicamente con una construcción en dos crujías paralelas a la c/ Postigo, a la que se adosa una construcción auxiliar, a manera de tercera crujía, disponiéndose la totalidad de la edificación sobre un plano de solar a dos niveles:

- Uno a nivel de c/Postigo, sobre el que se levanta la construcción en dos crujías, con cubierta inclinada hacia esta calle, que consta de 2 plantas y cámaras en primera crujía y 3 plantas y cámaras en segunda crujía, accediéndose a ella desde la c/ Postigo y desde la calle lateral.
- Otro a nivel de la calle lateral, más elevado que el nivel de la planta de cámaras de primera crujía y que es ocupado por la tercera crujía y un espacio descubierta a manera de patio.

Las comunicaciones verticales entre plantas se resuelven con una escalera principal en la segunda crujía y una secundaria, ubicada en tercera crujía y excavada en el terreno, que arranca desde el descansillo de la escalera principal y da acceso a la planta segunda de segunda crujía y cámaras de primera crujía.

Al edificio principal, se adosa por su linderero derecho una construcción de planta trapezoidal que se organiza en dos crujías paralelas a la calle de 2 plantas de altura en la primera y tres plantas en la segunda.

Destacan en el edificio, la Puerta Nueva, la portada y un ventanal de estilo renacentista. En el interior tiene especial interés, la escalera de dos tramos con bóvedas de cantería y arcos que cabalgan sobre muros extremos y dos columnas dóricas centrales.

A la derecha del edificio se adosa una construcción destinada a cochera, de una planta de altura y patio posterior y cubierta a dos aguas. A esta cochera se adosa una edificación cuadrangular destinada a vivienda y consultorio médico, resuelta en dos crujías y tres plantas de altura.



### Descripción funcional

El edificio de Ayuntamiento de Segura de la Sierra presenta una compleja distribución funcional aglutina en su interior una amplia variedad de servicios públicos y administrativos que ocupan la distintas plantas de administración a manera de un puzzle espacial, y dada la topografía de las calles que permiten el acceso directo a cada una de las plantas del edificio, la distribución interior resulta de una disposición lineal de las funciones a lo largo de las tres fachadas de donde se produce una desordenada ocupación de los espacios interiores, cuya descripción en las distintas plantas se detalla en la información facilitada por la Dirección General.

### Descripción constructiva

El sistema estructural del edificio esta compuesto por solera en planta baja y forjados unidireccionales y cubiertas inclinadas soportadas por muros de carga, que se complementan con una bóveda de cañón en sótano y una parte nueva resuelta con estructura de hormigón armado en las dependencias de alcaldía y asistencia social.

Los muros son de piedra, alternando la sillería ordinaria de la fachada principal con otros de sillarejo en la fachada lateral y mampostería ordinaria en el resto, que aparece vista en las fachadas a la calle y revocada en el resto presentando las esquinas reforzadas con sillares.

Los forjados unidireccionales compuestos en general por viguetas de madera y revoltones de ladrillo, que en algunas zonas se complementan con viguetas mas recientes de hormigón pretensado y bovedillas cerámicas.

La cubierta es inclinada a un agua hacia la calle, exceptuando el cuerpo del salón de plenos y alcaldía, que es a dos aguas viniendo hacia la calle y patio interior. En las cámaras del Ayuntamiento esta resuelta con faldón de tablazón de madera soportado por rollizos apoyados en los muros y teja árabe viniendo en un canalón de cinc y bajantes del mismo material que se empotra en el muro por debajo del forjado de planta primera. En el cuerpo del salón de plenos tablero de rasillones cerámicos soportados por viguetas de hormigón pretensado apoyados en los muros y teja árabe con vertido libre sobre la calle.

Las particiones interiores, aparte de los muros de carga son de ladrillo en las oficinas.

En cuanto a revestimientos de paredes, suelos y techos, aparecen en general enlucidas de yeso y pintadas en blanco. El vestíbulo y escalera principal disponen de zócalos cerámicos de 1 m de altura. Las cámaras aparecen sin revestir.

Existe gran variedad de solería resultante de las diversas obras de conservación

Los techos aparecen en general con el forjado visto, barnizadas las escuadrias de madera.

Las carpinterías son de madera en puertas y ventanas, barnizadas y como sistema de oscurecimiento postigos de madera y la rejería de acero macizo.

El edificio dispone de abastecimiento de agua fría, instalación eléctrica y telefonía que se complementan con calefacción por agua caliente en las dependencias del Ayuntamiento.

La cochera es una construcción de muros de mampostería y cubierta a un agua resuelta con placas de fibrocemento soportadas por rollizos de madera apoyados en los muros laterales.

La vivienda del medico y consultorio, esta resuelta con muros de carga y forjados unidireccionales de escuadrias de madera vista y viguetas de hormigón pretensado en planta de cubierta, esta es a dos aguas de teja curva sobre faldones soportados por tabiquillos aligerados.

### Descripción patológica

En una primera apreciación general, en el edificio destacan determinadas manchas debidas a problemas de humedad. Las solerías presentan buen estado salvo el lógico desgaste de las mas antiguas. El estado de las carpinterías es bueno en general, excepto las mas antiguas y las ubicadas en la fachada principal que presenta manchas debidas al ataque de los agentes atmosféricos. La instalación eléctrica y de iluminación se

encuentra en algunos puntos obsoleta y sin ajustarse a la legislación vigente.

La construcción destinada a cochera, presenta un lamentable estado resultado de la mala calidad de su construcción y la falta de mantenimiento que incitan a su demolición.

En el consultorio se aprecian flechas en forjados de madera, que se traducen en fisuras puntuales en la tabiquería y manchas de humedad en los muros de fachadas y muro lateral derecho y desgastes y deformaciones en acabados y revestimientos que aconsejan una revisión integral del edificio en caso que la propuesta plantee la conservación total o parcial de edificio.

#### Condiciones urbanísticas

De acuerdo con las condiciones urbanísticas reseñadas en la documentación entregada por la Dirección General, la propuesta técnica se adapta a la Normativa reseñada

#### Propuesta

La propuesta va encaminada a la recuperación y puesta en valor del edificio histórico, y a su ampliación, de acuerdo con el programa de usos demandado, intervinando fundamentalmente sobre las edificaciones adyacentes, y el patio lateral, ubicando en la ampliación, los usos que requieren especiales condiciones de accesibilidad y resolviendo su conexión con el actual Ayuntamiento, del que se conservan todos sus elementos tipológicos, y en detalle trata de la recuperación de la escalera principal, su ponada, mantener el acceso a Puerta Nueva, así como el ventanal renacentista lateral, actuando en este edificio según su grado de proyección que plantean las condiciones urbanísticas y legales

De la adecuación al Decreto de Normas Técnicas para accesibilidad y eliminación de barreras, del desarrollo del programa de usos demandado en la documentación aportada, la consideración de sus requerimientos funcionales, así como estableciendo la parte del programa que es posible albergar en el actual edificio sin sacrificar sus valores arquitectónicos y garantizando tanto la funcionalidad como la conexión del conjunto con cada una de las partes, consideramos que se debe mantener el edificio primitivo, tanto en sus fachadas como en sus crujías, limpio de aditivos posteriores, como es la ampliación del lado derecho, el edificio de cochera y el consultorio médico.

Considerando lo descrito e imaginando el solar que hoy ocupan los edificios anexos al primitivo, completamente libre, la idea de la nueva construcción, nace condicionada tanto por los niveles de conexión con el edificio actual, como de los requerimientos funcionales de los usos que alojara la nueva construcción, y de sus condiciones urbanísticas, surge el patio trasero, retranqueándose del muro de contención, con una distancia suficiente que dote a las estancias ubicada en la nueva edificación la ventilación e iluminación necesarias y la entreplanta, para alojar en el punto mas bajo del solar, los usos considerados como equipamiento en el programa (juzgado, correos, carnata agraria y oficina de turismo), que se les dota de acceso independiente, una escisión entre las dos edificaciones, nos dirige al referido patio donde se ubica el acceso a los mismos y del que toman la iluminación y ventilación necesaria.

La propuesta contempla la demolición de los edificios adyacentes tras haberse desechado la posibilidad de su restauración, evaluando sus niveles distintos a los del edificio actual, y la conexión entre ellos que hace imposible mantenerlos, para su adecuación al Decreto de eliminación de barreras, así como después de evaluar sus patologías y su escaso valor material y arquitectónico.

En el planteamiento del nuevo edificio se contempla que la solución permita, los requerimientos funcionales de los determinados usos del programa especificado, la conexión con el primitivo edificio eliminando las barreras, así como el cumplimiento de las condiciones urbanísticas y legales determinadas en el programa.

A tal efecto se ha desdoblado el programa en varias partes, una los usos que albergara el edificio actual, sin sacrificar sus valores arquitectónicos, otra agrupando los usos con sus requerimientos funcionales, y otra que trata de la conexión entre los dos anteriores, relacionando a su vez cada parte y la totalidad del conjunto.

Del desdoblamiento del programa, se reflejan dos cuerpos de edificación, el primero de dos alturas que se

adapta a la medianería del edificio actual, el segundo de tres alturas, entre ambos volúmenes se establece la comunicación entre ellos mediante pasarela, configurando así mismo entre los dos un acceso peatonal que une la parte trasera del solar, donde se ubica el patio limitado por el muro de contención.

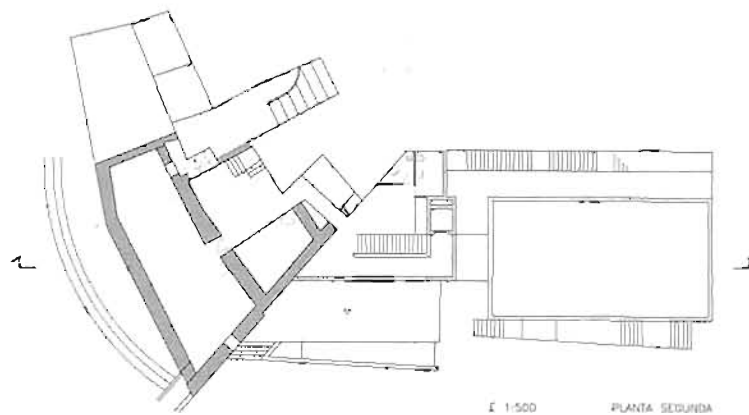
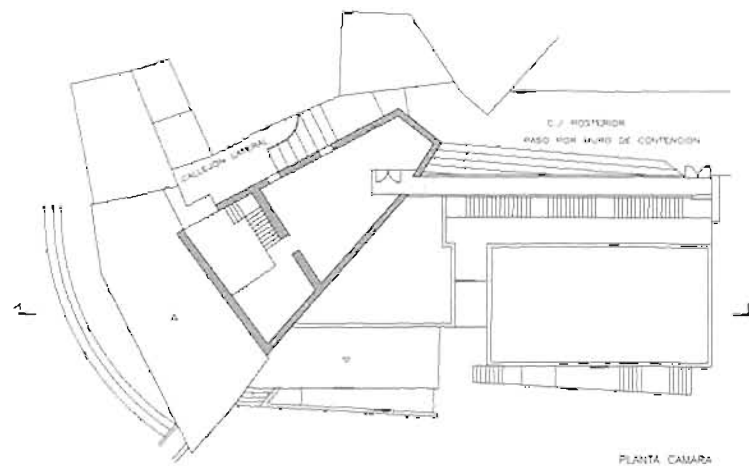
Desde el nivel del patio trasero se accede directamente a las oficinas de equipamiento, determinadas en el programa, con funcionamiento independiente y distinto al propio Ayuntamiento.

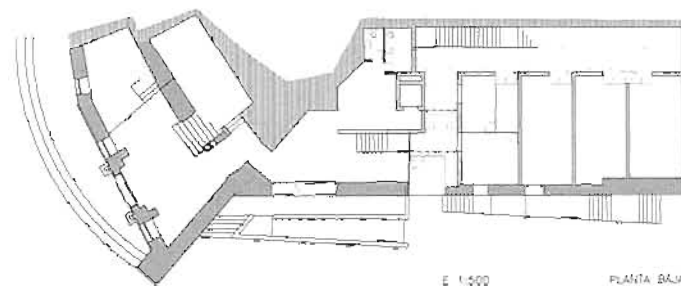
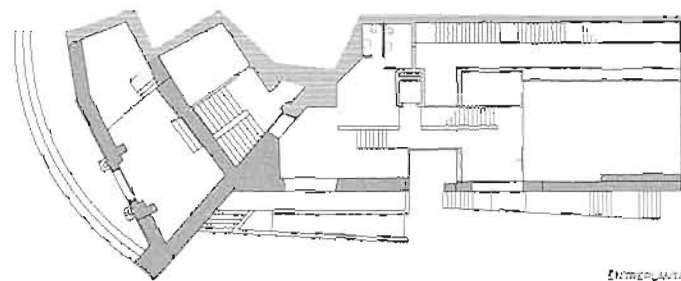
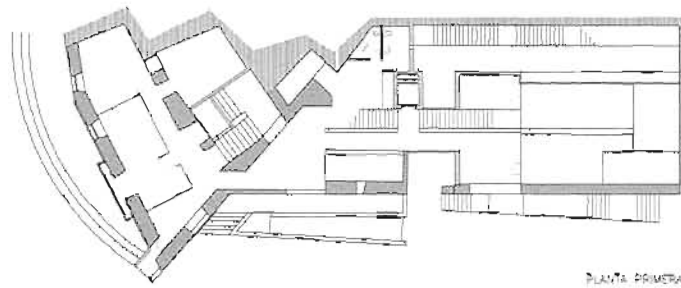
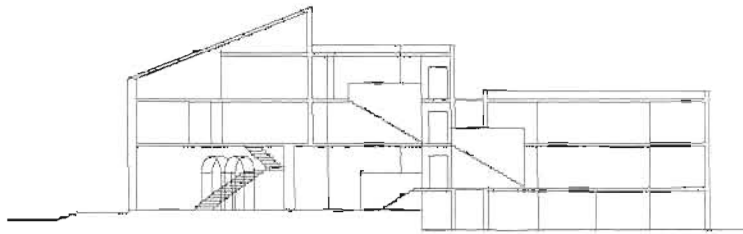
Conectando el nivel de acceso del edificio actual, a través de la nueva edificación adosada se accede a una entreplanta, donde se ubica el salón de sesiones.

Conectando con el nivel de planta primera del edificio actual, se ubican en la nueva edificación las oficinas, conectadas con la alcaldía y el área de asistencia social, que se ubican en el edificio primitivo.

Desde el patio trasero, existe la posibilidad de conectar o subir hasta la coronación del muro de contención, recuperándolo como adarve y acceso exterior a la sala de exposiciones. Ésta se construye de nueva planta sobre su ubicación actual, conectándola interiormente, con el Ayuntamiento tanto con el edificio primitivo como con la ampliación de nueva planta.

Buscando integrarse en las edificaciones del entorno, se utiliza como revestimiento exterior la piedra, así mismo se considera de gran importancia la calidad de la cerajería y carpintería exterior, como elementos que sirven de conexión con el entorno y como elementos moderadores de la escala del conjunto. La estructura se propone porticada, y las cubiertas según los casos serán planas o inclinadas.





## Málaga. Archidona

### Rehabilitación del Colegio menor de la Plaza Ochavada

Arquitectos:

Ramón Fernández-Alonso Borrajo

Arquitecto técnico/Aparejador:

Miguel Ángel Jiménez Dengra

#### Información facilitada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda

La Plaza Ochavada tiene su origen en 1780: atravesaba aquella época un momento de crisis social, y en el deseo de mitigarlo, se acordó el gasto de cien mil reales de las arcas del Pósito Público para realizar unas nuevas Casas Capitulares cuya construcción impulsara el saneado de alguna de las zonas más degradadas del centro de la población.

La plaza es un recinto cerrado, con tres entradas desde las calles San José, Salazar y Empedrada, cuya planta es un octógono irregular en la que no todos los lados tienen la misma longitud; sus fachadas son también todas diferentes en composición y altura, sin embargo, a pesar de esta asimetría, ofrecen un ritmo muy armonioso.

La construcción de la Plaza Ochavada desplazó el centro neurálgico de la villa, arrebatando a la Plaza Mayor (hoy Plaza de la Iglesia) su protagonismo de centro político y administrativo.

#### El edificio

El carácter público del edificio objeto de la intervención, impulsó la terminación de la Plaza Ochavada en 1786, debido a que las casas capitulares se hallaban en mal estado y era preciso disponer, con la mayor brevedad, de una nueva casa para Ayuntamiento de la villa. El edificio finalmente ocupó tres ochavas de la plaza, mientras que el resto de las ochavas se ocuparon con viviendas y comercios.

Madoz, en su Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España, destaca del interior del edificio "la grande anchura y comodidad de su escalera y su bello salón donde el Ayuntamiento celebra sus sesiones".

El edificio posteriormente pasó a ser escuela nacional; poco después se convirtió en Colegio menor (residencia juvenil).

El edificio es el resultado de múltiples ampliaciones y reformas efectuadas a lo largo del tiempo y por tanto, se puede decir que no responde con homogeneidad a ningún modelo tipológico claro.

Hay que distinguir en él dos partes claramente diferenciadas: el edificio de finales del XVIII que conforma tres de las ochavas de la plaza, y el resto de la edificación, —sin fachada a ésta— construida sobre parcelas colindantes agregadas durante la época de su utilización como Colegio menor para satisfacer las demandas de espacio del mismo.

La edificación histórica se desarrolla en tres alturas sobre rasante en las crujías con fachada a la plaza. La crujía posterior, con fachada a c/ San José, probablemente tan sólo tuviera originalmente dos alturas y un semisótano producto del desnivel existente entre la c/ San José y la Plaza Ochavada. Actualmente, en esta crujía de la ochava central, se distingue la ampliación en altura de una planta más.

El resto de la edificación se construye con cuatro plantas sobre la rasante de la c/ San José, conformando un volumen rotundo y un poco agresivo para el entorno de la plaza.

En la actualidad el edificio se encuentra abandonado, aunque conserva todavía legible su distribución interior.

Como resultado de las sucesivas ampliaciones y transformaciones que ha sufrido el conjunto de la edificación, nos encontramos un edificio de difícil lectura, con un recorrido interior laberíntico, mal comunicado entre sus diferentes partes y necesitado de una profunda intervención que asegure su funcionalidad.



En el cuadro adjunto, se indican las superficies construidas actuales del edificio.

Sup. construida	Pl. baja	Pl. primera	Pl. segunda	Pl. semisótano	Total
Edificio histórico	184	292	248	34	758
Resto del edificio	491	486	432	108	1517
Total	675	778	680	142	2.275

El edificio se resuelve constructivamente de acuerdo a los diferentes periodos de su ejecución.

La edificación agregada es de muy escasa calidad.

El edificio actualmente se encuentra en estado de abandono y si bien, la fachada a la Plaza Ochavada aparentemente presenta un estado aceptable, el estado del interior del edificio indica que es preciso una intervención que garantice su estabilidad estructural.

El Planeamiento vigente en Archidona viene regido por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente en 1988 si bien actualmente están en proceso de Aprobación Inicial la Revisión de estas Normas Subsidiarias.

El edificio está catalogado como Bien de Interés Cultural y pertenece al Conjunto Histórico-artístico de Archidona. En el apartado de anexos, se adjunta informe de la Delegación de Málaga de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Existen dos documentos notariales de las propiedades vecinas, según los cuales, la medianera paralela a la calle Puentezuela puede recibir tratamiento de fachada abriendo huecos sobre la propiedad vecina de la calle San José nº 8, no así sobre otra de las propiedades vecinas, con fachada a la calle Puentezuela, en cuyo tramo deberá recibir tratamiento de medianería.

El resto de patios interiores del edificio actual es compartido con las propiedades vecinas.

Objetivos específicos. Programa de usos

La intención de la Corporación Municipal es destinar el edificio para uso de centro cultural.

En este sentido, el programa de necesidades, tal como lo plantean los servicios técnicos del Ayuntamiento, es el siguiente:

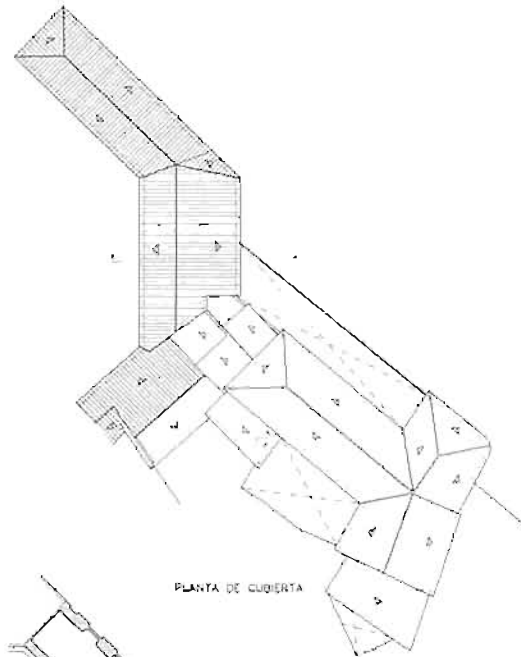
Vestíbulo	20 m <sup>2</sup>
Información	30 m <sup>2</sup>
Caletería-restaurante	220 m <sup>2</sup>
Almacén	200 m <sup>2</sup>
Salón de actos	270 m <sup>2</sup>
Biblioteca municipal	210 m <sup>2</sup>
Archivo histórico municipal	90 m <sup>2</sup>
Área de estudios de desarrollo local	145 m <sup>2</sup>
Fundación cultural Archidona	65 m <sup>2</sup>
Área municipal de cultura	90 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.340 m<sup>2</sup></b>

Las superficies útiles que se indican se consideran orientativas para cada uno de los usos planteados.

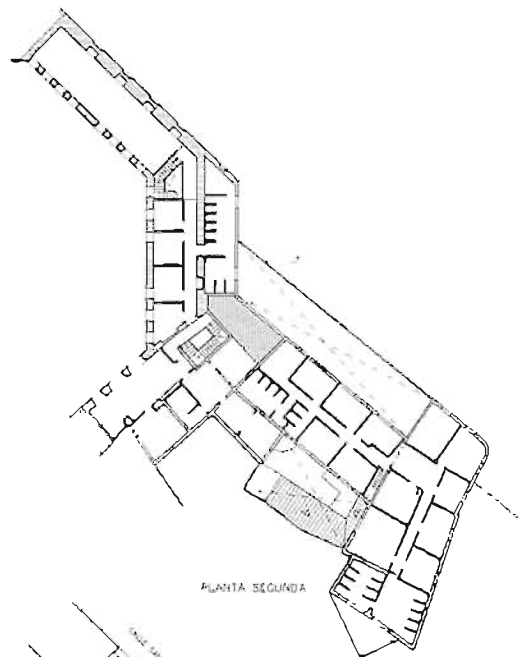
Las superficies construidas máximas en cada planta, suponiendo que agotarían el 100 % de ocupación, sería la siguiente:

	Pl. baja	Pl. primera	Pl. segunda	Total
Total superficie incluyendo patios	859	927	860	2.646

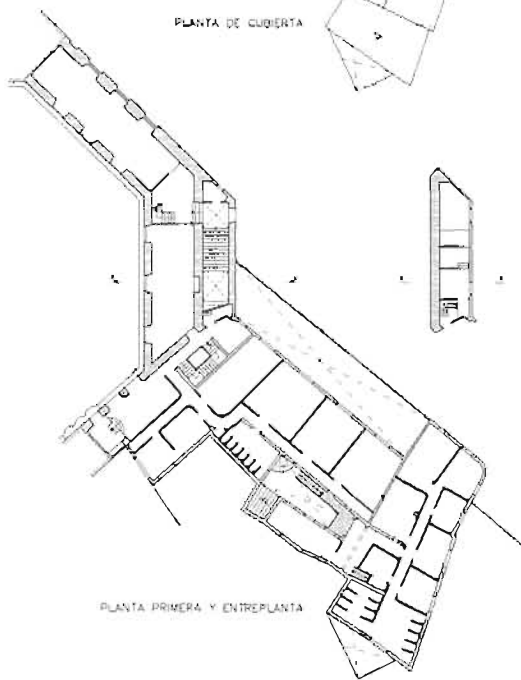
La superficie construida será la requerida para resolver, de forma ponderada, las necesidades del programa planteado.



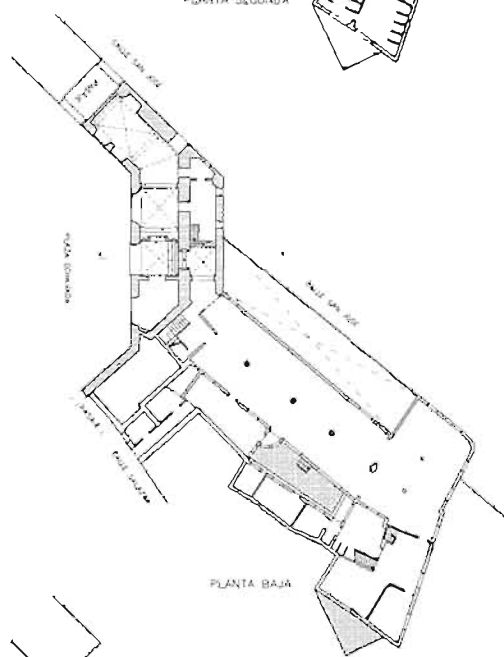
PLANTA DE CUBIERTA



PLANTA SEGUNDA



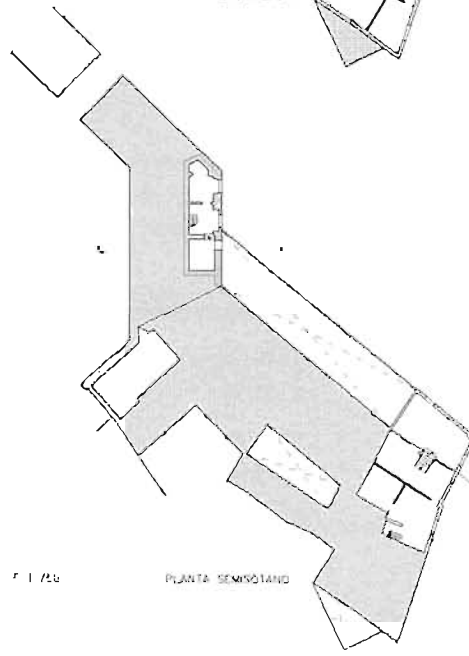
PLANTA PRIMERA Y ENTREPLANTA



PLANTA BAJA



SECCION



PLANTA SEMINOTAND

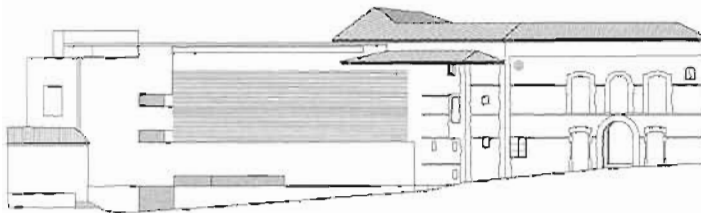
F. I. 726

### Propuesta

La intervención parte de un doble análisis: por un lado el histórico de un edificio característico de una época y elemento configurador de una pieza de mayor orden y de decisiva implantación dentro de la trama urbana de la ciudad como es la Plaza Ochavada, y por otro el tipológico que demanda el uso último al que se somete como centro cultural. Esta doble circunstancia hace que necesariamente lo veamos en dos facetas que en este caso son fácilmente diferenciadas: El edificio de finales del XVIII que conforma parte del perímetro de la plaza, concretamente tres ochavas, y el resto que no da fachada a la plaza a excepción de la segunda crujía de la ochava central que la da a la c/ San José salvo la planta alta añadida posteriormente. Esta última parte es el resultado de sucesivas ampliaciones y transformaciones sobre edificaciones adyacentes que han dado como resultado un edificio confuso y mal enlazado.

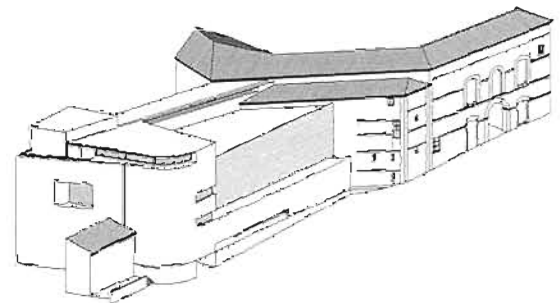
La propuesta trata de ordenar el programa de usos solicitados haciéndolos compatibles con las capacidades espaciales existentes en el edificio histórico y proponiendo otros nuevos para aquellas partes del programa que requieren más dimensión y mayor cualificación. Para ello se proponen dos tipos de intervenciones: Una encaminada a preservar y recuperar en lo posible el edificio del XVIII y otra a la sustitución de la parte más reciente para alojar el programa más específico del centro cultural: salón de actos, biblioteca, sala de exposiciones y restaurante. El resto del programa, menos condicionante espacialmente, se ubicará en el edificio histórico dando a la plaza, ahí se ubicarán las zonas dedicadas a la parte administrativa del área municipal de cultura y la Fundación Cultural Arcediano. La operación sobre este edificio histórico se centra fundamentalmente en la demolición del cuerpo superior añadido sobre la ochava central posterior y el restablecimiento de sus partes deterioradas.

Tras estas crujías que dan a la plaza se plantea el nuevo edificio manteniendo una configuración volumétrica similar al actual con ligeras diferencias. Nos parece oportuno seguir con el retranqueo que se produce a la c/ San José, esto nos permite plantear una fachada más libre, menos sujeta tipológicamente a la trama urbana existente y más atenta a la resolución volumétrica de la parte que enlaza con la zona alta del caserío a la que debe cobijar como pieza integrante de ese puzzle urbano. Para esta pieza, que debe mantener su altura para no dejar medianeras vistas sin tratar, hemos pensado retranquear el cuerpo superior al que además rebajamos de altura en la parte que no se adosa a las casa vecinas.

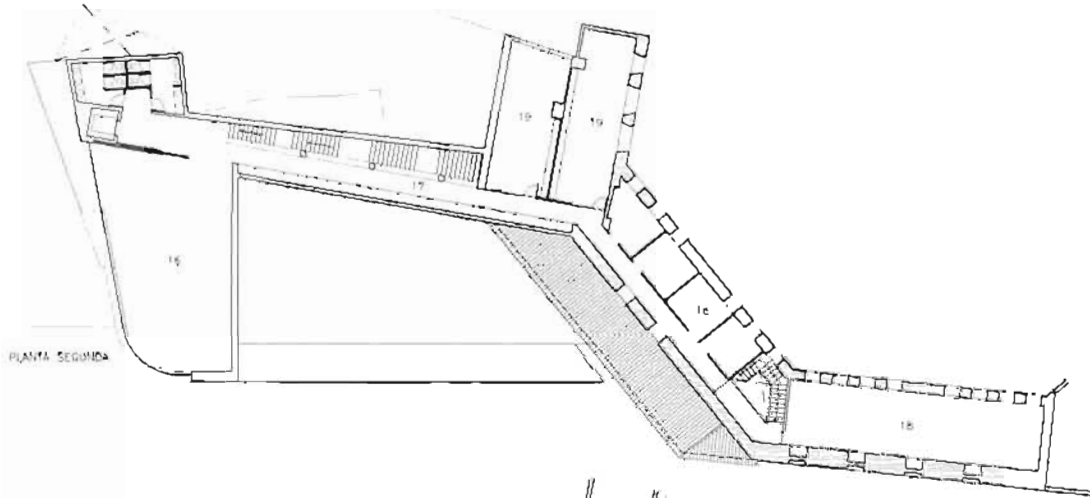


ALZADO Y VOLUMETRÍA HACIA LA CALLE SAN JOSÉ. PROPUESTA Y ESTADO ACTUAL

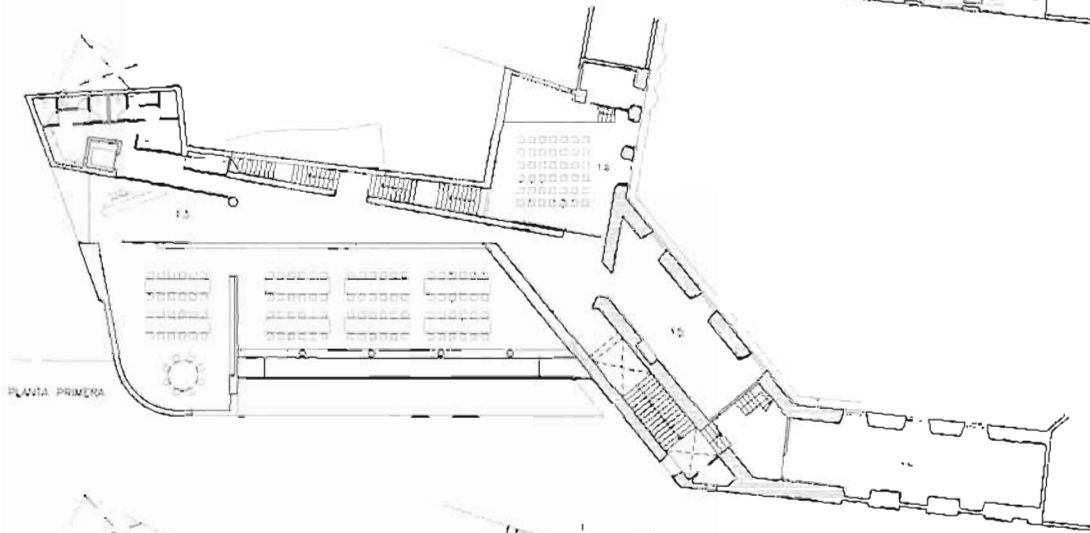
E 1:750



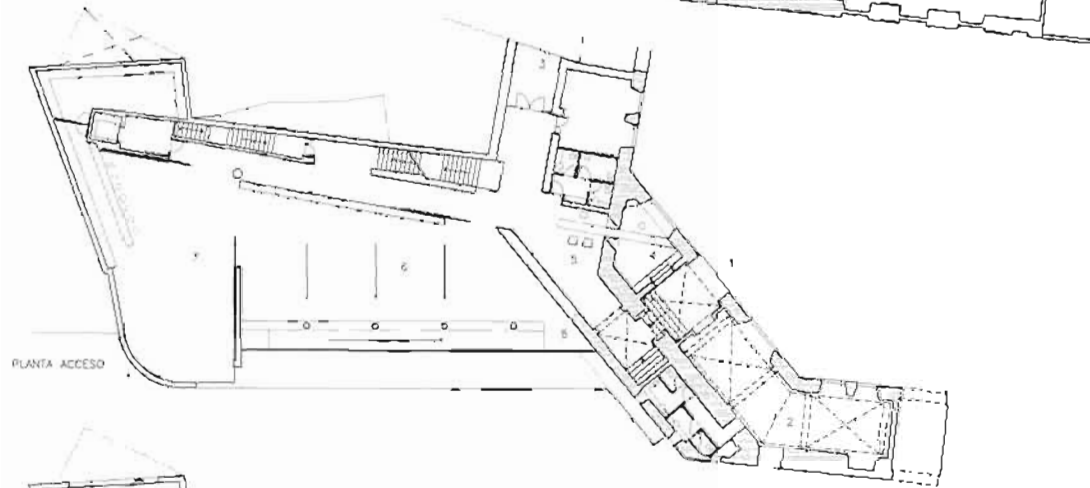




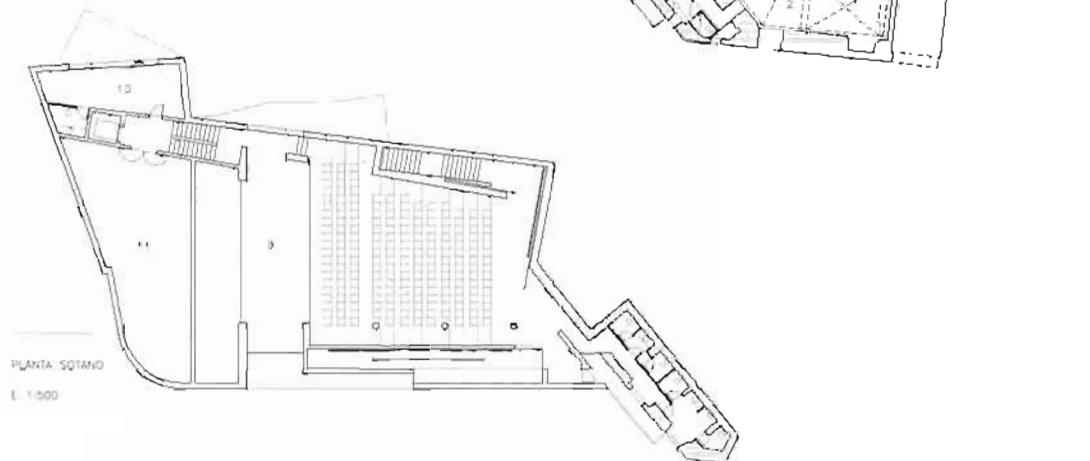
PLANTA SEGUNDA



PLANTA PRIMERA



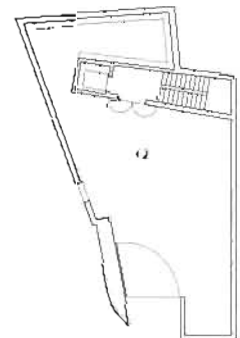
PLANTA ACCESO



PLANTA SÓTANO

E. 1:500

- 1.- ACCESO HISTÓRICO.
- 2.- ACCESO NIVEL CALLE.
- 3.- FUNDACIÓN CULTURAL ARCHIDONIA.
- 4.- INFORMACIÓN.
- 5.- CONTROL.
- 6.- SALA EXPOSICIONES.
- 7.- CAFETERIA-RESTAURANTE.
- 8.- BAJADA SALÓN DE ACTOS.
- 9.- SALÓN DE ACTOS.
- 10.- SALA / CAMERINO.
- 11.- ALMACÉN.
- 12.- ALMACÉN.
- 13.- BIBLIOTECA.
- 14.- CONFERENCIAS.
- 15.- ÁREA MUNICIPAL DE CULTURA.
- 16.- ÁREA DE ESTUDIOS DE DESARROLLO LOCAL.
- 17.- ARCHIVOS.
- 18.- ARCHIVO HISTÓRICO.
- 19.- SALA CONSULTA-LECTURA.



# Concurso de Proyectos **1999**

Dirección General de Arquitectura y Vivienda

Actuaciones Singulares de Vivienda



Son Actuaciones Singulares en materia de vivienda las de promoción pública de nueva planta o rehabilitación que revistan un interés social, arquitectónico o urbanístico específico.

El principal objetivo de este programa es resolver el problema de alojamiento de las capas sociales más desfavorecidas, recuperando al mismo tiempo el patrimonio arquitectónico mediante la reutilización de los edificios existentes en los centros históricos susceptibles de uso residencial.

Podríamos distinguir tres tipos de actuaciones:

- Actuaciones en inmuebles de mayor o menor interés que, aunque tenían un uso residencial, habían perdido su identidad arquitectónica.
- Actuaciones en inmuebles desocupados que originalmente tenían un uso de equipamiento de diferente tipo (colegios, conventos, cillas, cuarteles...) susceptibles de ser utilizados para vivienda.
- Actuaciones de recuperación de la trama urbana preexistente con edificaciones de nueva planta.

Cuando las circunstancias tipológicas o de integración de usos así lo aconsejen, se considera la incorporación de otros usos sociales, de tipo cultural o dotacional, asegurando que la superficie construida resultante tenga un uso residencial prioritario.

En general, las características de las viviendas, salvo las excepciones a que da lugar lo anteriormente reseñado, cumplen los criterios de diseño de viviendas de promoción pública en cuanto a programas funcionales, superficies, calidades...

A las Actuaciones Singulares convocadas en este concurso se han presentado los siguientes equipos de arquitectos:

Santúcar de Barrameda. Cádiz. Rehabilitación del antiguo cuartel de la Guardia Civil	20 viviendas	5 licitadores
El Puerto de Santa Marta. Cádiz. Rehabilitación del inmueble en calle Larga	11 viviendas	8 licitadores
Alcalá de los Gazules. Cádiz. Rehabilitación de la Casa de la Corte	6 viviendas	4 licitadores
Gorafe. Granada. Rehabilitación del antiguo cuartel de la Guardia Civil	5 viviendas	6 licitadores
Rus. Jaén. Rehabilitación de antiguas escuelas y viviendas de maestros	23 viviendas y local	6 licitadores
El Cuervo. Sevilla. Rehabilitación de la Casa de Postas	32 viviendas	5 licitadores
Dos Hermanas. Sevilla. Rehabilitación en Calle Real de Urera	18 viviendas	12 licitadores
Santiponce. Sevilla. Rehabilitación en calle Arroyo y La Fuente	12 viviendas	1 licitador

## Cádiz. Sanlúcar de Barrameda

### 20 viviendas en el antiguo Cuartel de la Guardia Civil

#### Arquitectos

Alfonso del Pozo y Barajas  
Guillermo Pavón Torrejón

#### Arquitectos técnicos/Aparejadores

Mariano Delgado Cordero  
Miguel Portilla Castillo

Información facilitada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda

El núcleo de Bonanza sigue de la presencia en el lugar del Puerto de Sanlúcar de Barrameda, que se encuentra situado en ese recodo del río. Como consecuencia de ello, en el año de 1821 se construye el edificio objeto de la intervención por la Compañía que daba servicio de viajeros hasta Sevilla, para alojamiento de los viajeros de la mencionada línea, circunstancia a la que debe su nombre popular de "casa del vapor". Hasta el año de 1831, fecha en la que se inicia la construcción de la aduana, es el único edificio que se sitúa en esta margen del Guadalquivir.

Con posterioridad, en fecha que no se ha podido determinar, se destina el inmueble a Casa Cuartel de la Guardia Civil, llegando a albergar hasta treinta guardias. Tras el cese en su uso por la Guardia Civil, el edificio queda abandonado, tal como se encuentra en la actualidad.

El edificio de la "casa del vapor", ocupa la parte izquierda de la parcela en la que se ubica, encontrándose el resto de la parcela vacía, con excepción de algunas pequeñas construcciones de muy poca calidad y sin interés.

El edificio se estructura en torno a un amplio espacio central, de planta circular, que se destaca hacia el exterior por un torreón octogonal que se levanta sobre el resto de la edificación. En torno a este espacio central se desarrolla una cruzija perimetral, de planta ochavada, en la que se desarrollan una serie de dependencias, éstas se encuentran muy transformadas, de forma que resulta difícil intuir el destino inicial de las mismas. Este cuerpo central presenta tres plantas de altura, repitiéndose en las distintas plantas una disposición similar a la de planta baja. En la fachada delantera, se dispone un arco de acceso a cuya terraza se accede desde la planta primera.

A este cuerpo principal se adosan dos cuerpos secundarios, con dos plantas de altura, ortogonales entre sí y que dejan entre ellos un patio de servicio, cerrado en los otros dos lados mediante una cruzija de una sola planta.

Los cuerpos secundarios se resuelven mediante triples crujiás, destinándose la central a circulaciones y las dos laterales a distintas dependencias. En el situado longitudinalmente respecto a la entrada se encuentra la escalera de acceso a las plantas superiores adosada al cuerpo central, y aparentemente debió albergar dependencias de servicio, encontrándose muy modificadas.

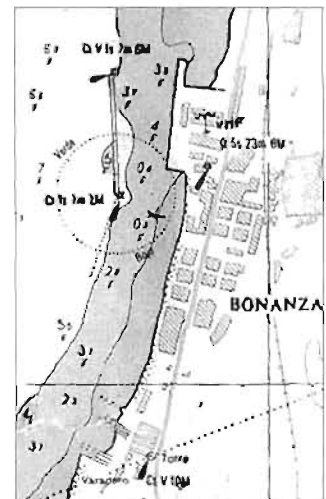
El cuerpo de la izquierda, presenta a ambos lados del pasillo una serie de dependencias, que aparentemente debieron destinarse a albergar a los viajeros, manteniéndose la disposición cuando pasaron a albergar a la Guardia Civil.

Las dos crujiás que cierran el patio aparentemente debieron destinarse a almacenes y servicios de la posada.

En la ficha de catalogación del edificio, se señalan como elementos a destacar el cuerpo ochavado y torreón de remate: como elementos a conservar se señala el conjunto de la arquitectura original del edificio: fachadas, cubiertas y disposición de crujiás.

La estructura portante del edificio se resuelve mediante muros de carga de fábrica de ladrillo macizo terminado con mortero de cal, aunque en algunas zonas se emplea el tapial.

Los forjados son de vigas de madera, alfajías y tablero de ladrillo por tabla, relleno y solería. La sala central presenta en planta baja bóveda abicada de doble hoja, sobre la que se disponía el forjado de planta pri-



El programa de necesidades expresado es el siguiente:

#### Ayuntamiento de barrio

- Sala de espera
- Oficina de información
- Salas oficinas administrativas
- Despachos de jefes de sección (4)
- Espacio área política y de presidencia
  - Sala de recepción
  - Despacho de presidencia
  - Despacho de secretaría
  - Sala de reuniones y juntas
- Varios salones de usos múltiples
  - Exposiciones
  - Charlas
  - Reuniones de trabajo
- Vivienda del conserje

mera. La cubierta es de azotea plana no accesible en el cuerpo central, en los cuerpos laterales son tejados a dos aguas, con armadura de madera y cubrición de teja cerámica curva.

Interiormente, la compartimentación se realiza con tabiquería de ladrillo macizo en la mayoría de los casos, aunque en actuaciones más recientes se emplea el ladrillo hueco. Las instalaciones y acabados interiores son prácticamente inexistentes dado el estado de abandono en que se encuentra el edificio.

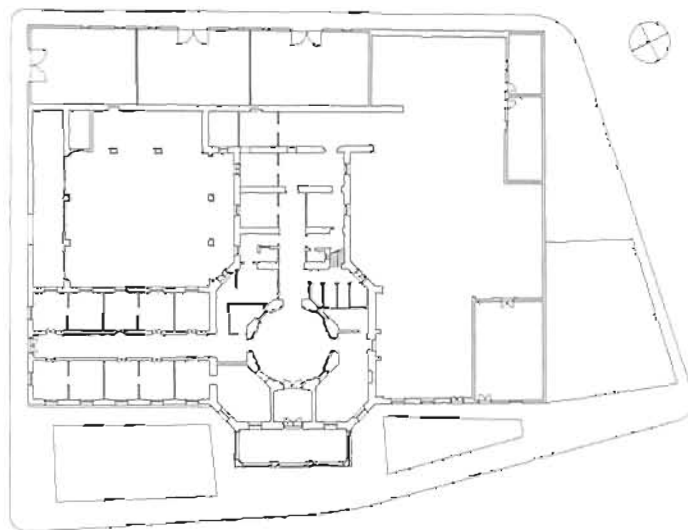
El conjunto del edificio se encuentra prácticamente en ruina, y dado el estado general de los forjados del inmueble, no ha sido posible acceder a las plantas superiores, excepto las zonas directamente registrables desde la escalera.

Aparentemente la cimentación no presenta patologías destacables, sin embargo en numerosas zonas los forjados se encuentran hundidos o han desaparecido, encontrándose la práctica totalidad de los existentes en precaria estabilidad, dado que la viga de madera presenta muestras de pudrición y ataques de insectos xilófagos generalizados.

Los muros portantes presentan en general descomposición de los morteros y diversas fisuraciones por empujes horizontales de los forjados hundidos, en concreto la zona superior del cuerpo ochavado se encuentra abierta por empujes horizontales de la cubierta. La cubierta de la crujía perimetral del cuerpo central se encuentra hundida en numerosos puntos y la del cuerpo de habitaciones ha desaparecido en su práctica totalidad.

La bóveda de la sala central de planta baja presenta un importante hundimiento en su clave al caer sobre la misma los forjados de plantas superiores.

Los revestimientos presentan el estado deducible de las anteriores patologías y las instalaciones y acabados son prácticamente inexistentes.



PLANTA GENERAL

E 1 750



ALZADO A C/ PUERTO DE BARRAVEDA



ALZADO A C/ DEL ARENAL

## Propuesta

### Características del solar y del edificio que aloja y su relación con el entorno urbano

El edificio sobre el cual órbita el proyecto es, seguramente desde su origen, un fragmento inacabado. La "casa del vapor", edificada en 1821 como estación de destino de los vapores que hacían el trayecto Sanlúcar/Sevilla, obedece en sus trazas a uno de tantos modelos tipológicos en cruz o en T que podemos encontrar, encajados en composiciones cuadradas o rectangulares, en los manuales de arquitectura de la época. Si acaso, le separa de ellos una cierta modestia de partida, que se traduce en su medido tamaño y, también, en una laxa indiferencia ante las depuradas sofisticaciones lingüísticas propias del periodo de su concepción.

Fue el primer edificio que se construyó en Bonanza. Primer emisario, pues, de lo urbano, sólo planteaba relaciones, tanto topológicas como funcionales, con el muelle y con el camino de Sanlúcar. Por su porte casi monumental y por esa condición de primigenio, el edificio debería haberse constituido en el *elemento primario* de la génesis urbana de Bonanza. Sin embargo, otro edificio casi coetáneo de mayor rango le arrebató ese papel: Fue la aduana, construida en 1831 sobre el muelle, con estricta perpendicularidad tanto al malecón como al camino de Sanlúcar.

De este modo la aduana, pequeña pero preclara en su implantación, ha sido la base de todo el crecimiento edilicio posterior de Bonanza, crecimiento que ha cercado, marginándola en su oblicua orientación, la "casa del vapor". Esta diferencia de orientaciones entre edificio y ciudad se ha resuelto con la aparición de un *hinterland* que orla al edificio, un halo destinado a absorber las distintas angulaciones, estimadas como molestias por el espíritu de la época.

### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Nuestra intervención se ciñe al perímetro actual del solar de la antigua "casa del vapor". Tras una atenta lectura de las condiciones urbanísticas, contrastada con el informe anejo relativo a los valores patrimoniales del inmueble, hemos detectado una incoherencia sobre la que conviene hablar, pues en su resolución estriba gran parte de la carga del proyecto. El error consiste en la atribución, por parte de la normativa municipal, de valores patrimoniales a la estrecha cinta de cocheras que se adosa al cuartel por su medianera oriental. Al decretar la conservación de su escasa volumetría a la vez que se otorga una cuantiosa edificabilidad al resto del solar no patrimonial, se propicia la aparición de arquitecturas que, sin duda, distorsionarán gravemente las intenciones de orden y simetría que permanecen implícitas en el antiguo edificio. Así, un excesivo celo en la extensión de los elementos físicos catalogados provoca deterioros inadmisibles de aspectos patrimoniales quizá menos tangibles, pero sin duda más valiosos.

Hemos optado por la vía de lo real, frente a la de lo oficial, al reutilizar la franja de las cocheras como argumento de proyecto. Allí, un esuecho monocrujía formado por 6+6 duplex reconstruye el límite del conjunto edificado, erigiéndose en plano de fondo del rehabilitado cuartel. El ala meridional del mismo, casi desaparecida, se transforma en un nuevo cuerpo construido donde tienen cabida las ocho viviendas restantes, a la vez que completa un patio similar en dimensiones, pero opuesto en significados, al existente. Con esta operación culmina la recuperación de las trazas de la antigua "casa del vapor", trocándose su carácter fragmentario en otro más complejo pero unitario y capaz de establecer relaciones inteligibles con su entorno urbano.

Tenemos, pues, tres elementos –cuartel, monocrujía y nuevo ala– que aspiran a establecer entre sí una movida conversación, un juego de sutiles oposiciones, armonías e inarmonías en cuya medida ambigüedad encontramos un posible filón de significados del proyecto.

**Adecuación al programa y tipos de viviendas**

Disponemos de veinte viviendas dispuestas en dos edificios, en cuyo diseño se han respetado las condiciones de programa. Tenemos así doce viviendas de tres dormitorios (en torno al 60%), en el edificio A, y ocho en el edificio B, de las cuales dos son de cuatro dormitorios, tres de dos dormitorios y tres de un dormitorio. La relación de superficies sigue a continuación

	VIVS. 3D	VIVS. 4D	VIVS. 2D	VIVS. 1D
Edificio A	doce (69,98 m ú.t.)	ninguna	ninguna	ninguna
Edificio B	ninguna	dos (90 m ú.t.)	tres (60,43)	tres (31,36)

	EDIFICIO A	EDIFICIO B	TOTAL
SUPERFICIE ÚTIL (incl. circulación)	933,45 m <sup>2</sup>	495,39 m <sup>2</sup>	1.428,84 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA (i. c)	1.204,61 m <sup>2</sup>	565,42 m <sup>2</sup>	1.790,03 m <sup>2</sup>

En cuanto al edificio del vapor el programa desarrollado es el que sigue:

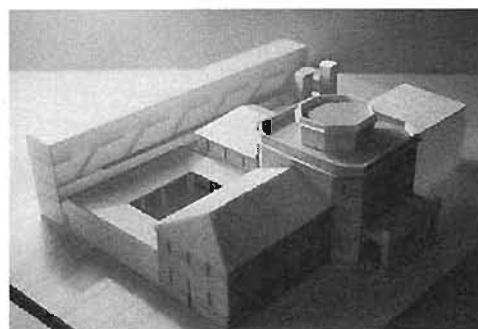
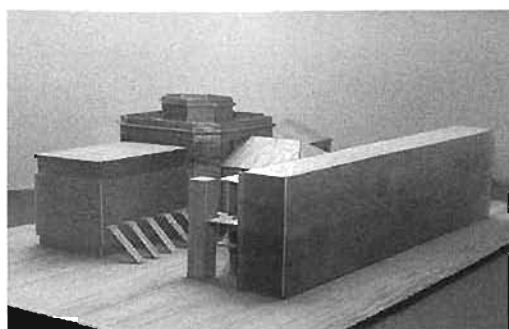
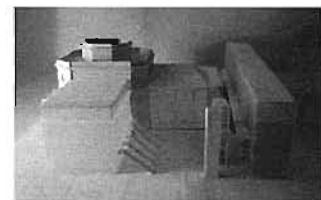
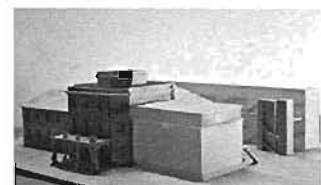
	S. CONSTRUIDA	S. ÚTIL	USOS
PLANTA BAJA	1.018 m <sup>2</sup>	635,54 m <sup>2</sup>	Acceso y recepción, salas de trabajo y despachos de jefes de sección, aseos, sala de espera, sala de exposiciones y archivo
PLANTA PRIMERA	560,68 m <sup>2</sup>	42790 m <sup>2</sup>	Despachos de presidencia y secretaria, salas de reuniones, sala de usos múltiples y vivienda del conserje
PLANTA SEGUNDA	266,80 m <sup>2</sup>	153,70 m <sup>2</sup>	Salas de reunión y de charlas.

**Características constructivas**

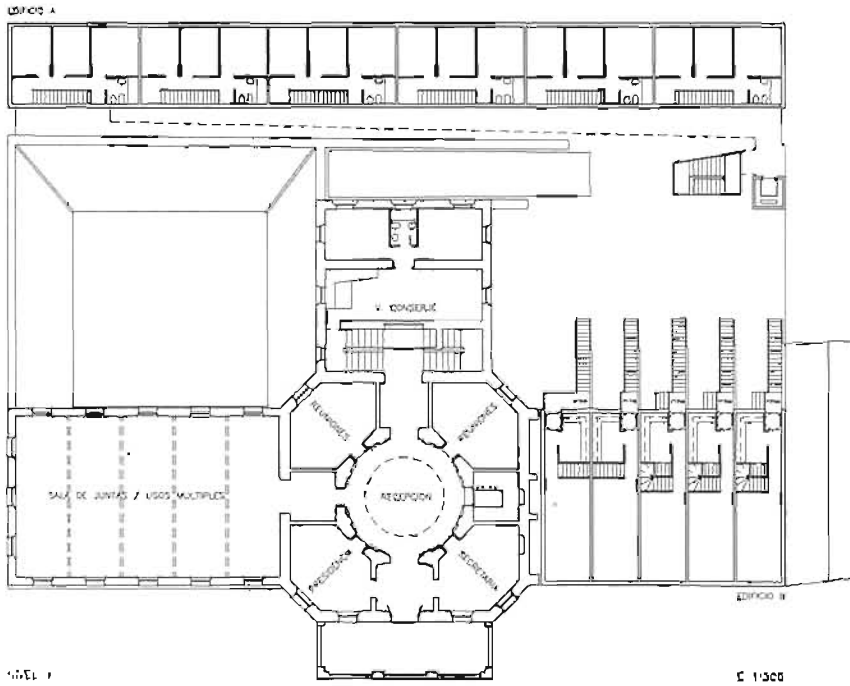
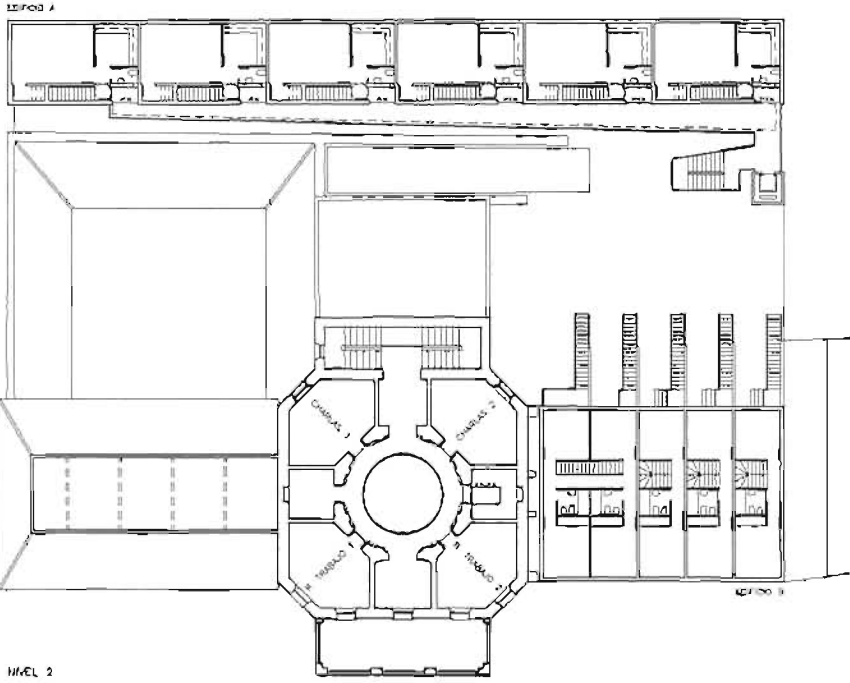
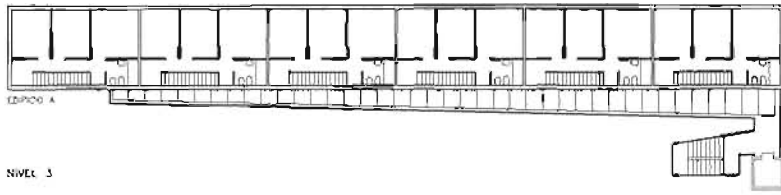
La naturaleza bifronte del proyecto, que por un lado demanda la edificación de un conjunto destinado al uso residencial, y por otro la restauración y rehabilitación de otro existente a fin de albergar usos de carácter administrativo y cultural, exige dos estrategias de aproximación, y la voluntad de concertarlas.

Características constructivas de la intervención sobre el edificio del vapor.

Dado el alto grado de deterioro alcanzado por el edificio, la intervención deberá atender en primer lugar a la consolidación de los elementos constructivos existentes mediante el zunchado de los muros y el apeo de las estructuras horizontales. fase inicial que consideramos urgente y que se ha de producir incluso antes de la redacción del proyecto de ejecución. En una segunda fase la restauración atenderá a la recuperación de los elementos estructurales previamente consolidados, para lo cual proponemos la utilización de soluciones constructivas originales, muros de fábrica de ladrillo macizo tomado con mortero de cal, forjados de vigas de madera, alfarjías y núcleo de hormigón armado, cubierta de azotea plana en el cuerpo principal y tejado a dos aguas en los cuerpos laterales. Por último se recuperarían los revestimientos originales.

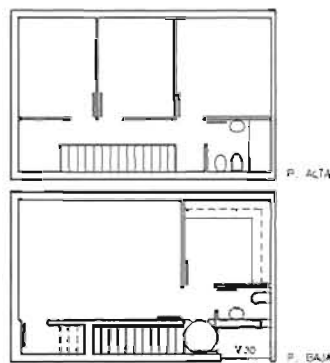
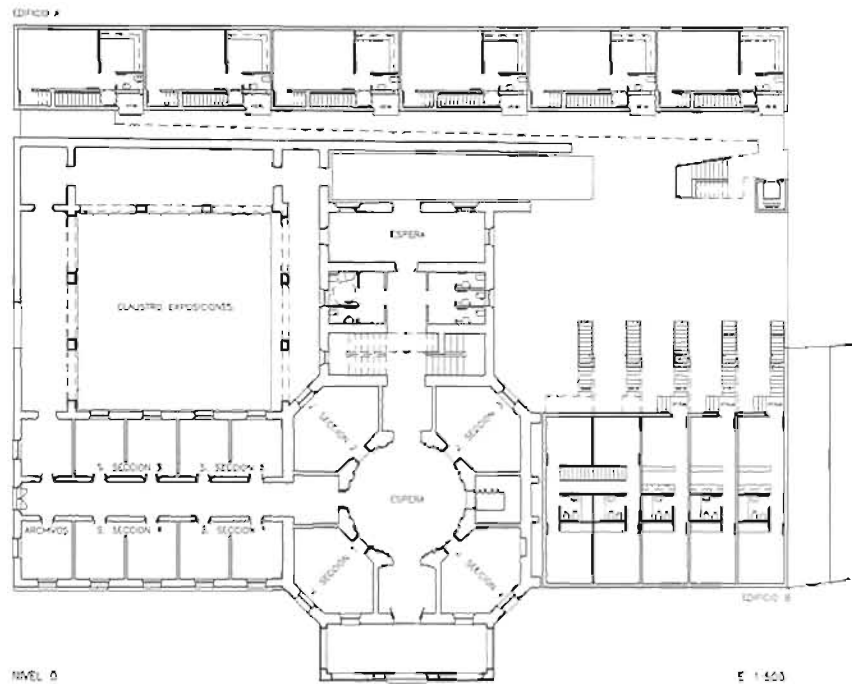
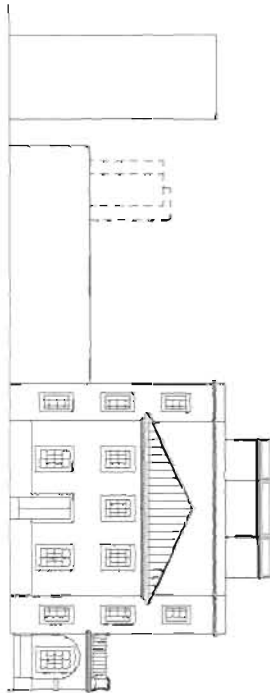




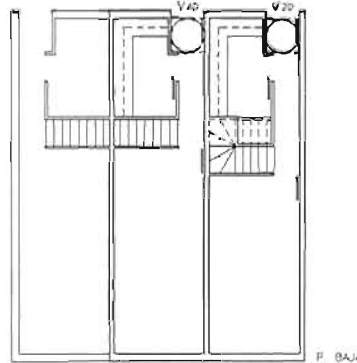


La "casa del vapor" fue, desde su origen, un fragmento inacabado, un edificio fallido y marginado luego por el crecimiento edilicio de Bonanza.

Al recuperar sus restos y sus trazas e integrarlos en un complejo necesariamente diverso, pero unitario, se obtiene una nueva entidad, capaz de explicarse a sí misma y de establecer relaciones inteligibles con su entorno urbano.



EDIFICIO A  
12 VIVIENDAS DE 3 DORMITORIOS  
SUP. CONSTRUIDA: 1204,81 m<sup>2</sup>  
SUP. ÚTIL: 333,45 m<sup>2</sup>



EDIFICIO B  
2 VIVIENDAS DE 4 DORMITORIOS, 3 VIVIENDAS DE 2 + 3 VIVIENDAS DE 1  
SUP. CONSTRUIDA: 585,42 m<sup>2</sup>  
SUP. ÚTIL: 495,39 m<sup>2</sup>



TOTAL SUPERFICIES DE NUEVA PLANTA  
SUP. CONSTRUIDA: 1790,23 m<sup>2</sup>  
SUP. ÚTIL: 1428,84 m<sup>2</sup>

E 1:200

## Cádiz. El Puerto de Santa María

### Rehabilitación de inmueble en calle Larga para 12 viviendas sociales

Arquitectos

Elena Romero Sánchez  
José Román Ruiz Esteban

Arquitecto técnico/Aparejador:

Miguel Saucedo Zayas

Información facilitada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda

El inmueble ocupa la parcela de esquina entre las calles Larga y Federico Rubio. Se trata de un edificio de finales del siglo XVII, comienzos del XVIII, como ya se ha dicho, desarrollado en tres plantas de altura y con una entreplanta en las crujeas de fachada para servicio de los locales de planta baja.

Responde a la tipología de "casa de cargadores", con locales que ocupan la planta baja, planta principal residencial y una segunda planta o sobrado de menor altura. El inmueble se estructura en torno a un patio central, alrededor del cual se disponen cuatro crujeas, de las cuales las de fachada tienen tres plantas y la del fondo únicamente dos.

El acceso se realiza a través de un zaguán centrado en la fachada principal, desde el que se accede al patio de forma tangencial, se trata de un patio con arquerías de medio punto sobre columnas de mármol en tres de sus lados completándose en el fondo con medias columnas adosadas al cerramiento.

A la planta primera se accede por una escalera de dos tramos situada en la crujía de la izquierda, también de forma tangencial al patio. La planta primera se desarrolla mediante una galería en torno al patio, que en la actualidad se encuentra ocupada parcialmente.

Desde esta planta se accede a la segunda o sobrado, a través de una escalera secundaria que se sitúa en la crujía del fondo, en su extremo izquierdo. La planta segunda ocupa únicamente las dos crujeas de fachada, con un castillete situado sobre la escalera principal.

Las cubiertas son planas en la crujía del fondo y galerías del patio, y de teja cerámica curva, con característico alero de canes de madera en las crujeas de fachada y escalera, aunque en algunas zonas se ha sustituido la teja por placas de fibrocemento.

Las fachadas presentan composición simétrica y claramente modulada. La fachada a c/ Larga se estructura en torno a una portada de amplias dimensiones, realizada en piedra, con jambas almohadilladas y dintel de dovelas asimismo almohadilladas, éste se remata con el escudo nobiliario de la familia Santisteban-Echarren y sobre el dintel se dispone una cornisa sobre la que se abre el balcón principal.

La estructura portante del edificio se realiza a base de muros de carga paralelos a ambas fachadas fabricados con ladrillo y tapial, en las esquinas se disponen sillares para traba de las hojas. Las columnas del patio son de mármol, mientras que las medias columnas del fondo están realizadas con fábrica y mortero de cal. La escalera principal presenta peldaños de mortero de cemento, aunque presumiblemente bajo el mismo se encuentre el primitivo, el pasamanos del segundo tramo presente balastrada de madera torneada y sobre la escalera se abre una interesante despensa-fresquera cerrada mediante celosía de madera.

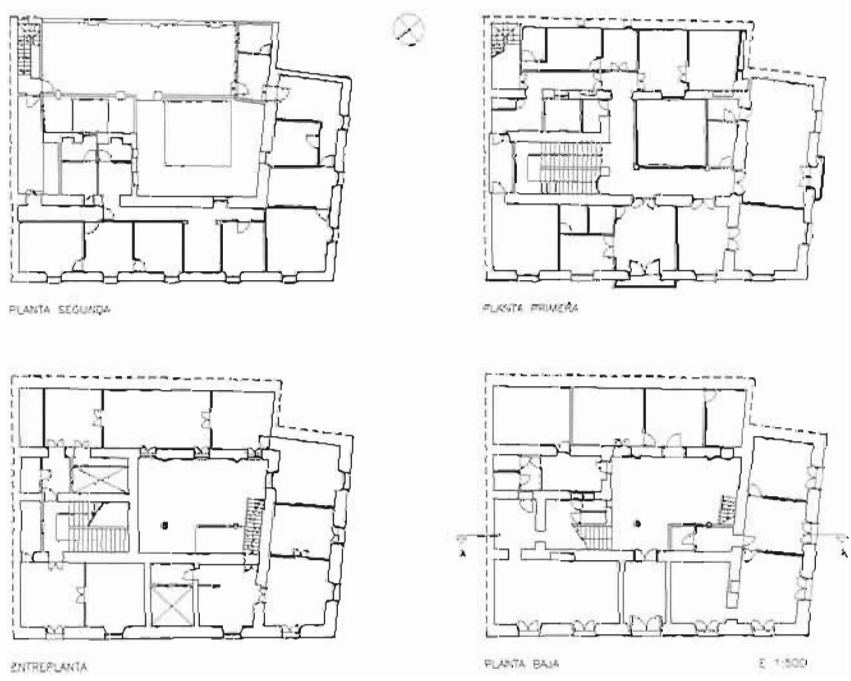
Los forjados de las distintas plantas están contruidos con viguería de madera, con alfajías y tablero de ladrillo macizo por tabla. La mismas características presenta la cubierta de las galerías del patio, en las que es de destacar las carreras y zapatas de madera que descansan sobre los pies derechos.

Las solerías son de muy variados tipos, destacando la solería de mármol rojo y negro del patio principal. La cubierta es de teja árabe, en las crujeas de fachada y planas en el resto.

La fachada está formada por el propio muro de carga de la estructura, con cerrajería de simples cuadradillos de forja, las carpinterías son en su mayoría de madera, aunque algunas se han sustituido por perfiles de aluminio anodizado.

El edificio actualmente se encuentra muy deteriorado, presentando además problemas como consecuencia de la falta de mantenimiento a que se ha visto sometido. Aparentemente no presenta problemas de cimentación, ni estructurales. Los problemas estructurales más graves se centran en el estado de la cubierta que presenta diversas filtraciones y pudrición de la armadura de madera de soporte.

Los forjados en general presentan aceptable estado, aunque resultaría necesario proceder a su consolidación general. Los principales problemas patológicos del inmueble derivan de su transformación en casa de vecinos.



## Propuesta

### Características del edificio y relación con el entorno

El edificio objeto de la intervención es una vivienda señorial del siglo XVIII representativa al mismo tiempo de las actividades comerciales de la época, desarrollándose la vivienda principal en la segunda planta, estando la entreplanta de servicio para los locales de la planta baja y los sobrados para la principal. La vivienda se estructura entorno a un patio central con cuatro crujías alrededor de él. En una de ellas se encuentra la escalera principal y un pequeño patio de luces. El sistema constructivo es de muros de carga con entresuelos de vigas de madera y ladrillo por tabla. Las cubiertas son a un agua destacando las vigas de madera en el voladizo de fachada. El edificio se integra en la trama urbana del casco histórico del Puerto de Santa María en donde alternan viviendas señoriales con otras de arquitectura popular. Actualmente la vivienda está ocupada como casa de vecinos y se encuentra en general bastante alterada respecto a su configuración inicial, habiéndose incluso colmatado el pequeño patio de luces y parte de la azotea.

### Objetivos

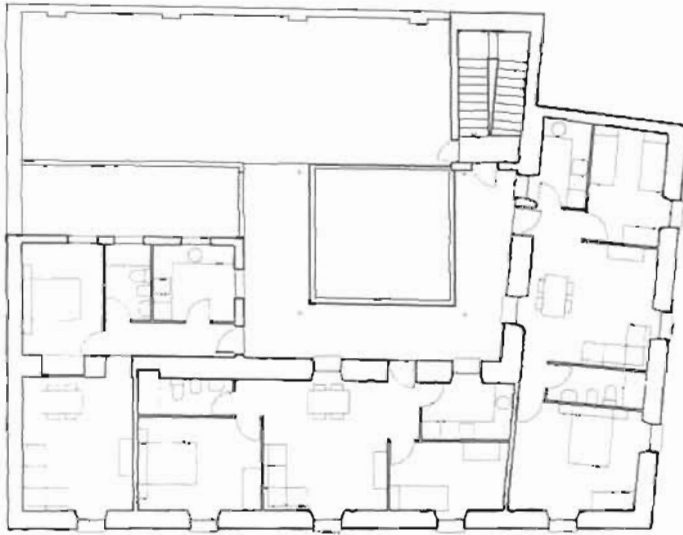
Para la redacción de la propuesta se han tenido en cuenta los siguientes objetivos:

hacer compatible el cumplimiento del programa de viviendas de VPP con las características espaciales y proporciones de las estancias de cada planta. Recuperación y potenciación de todos aquellos elementos que definen la tipología original de esta vivienda y eliminación de todo aquello postizo y secundario tales como los añadidos en patios y azoteas. Creación de nueva escalera secundaria desde la planta principal a la azotea, así mismo como también creación de galería en azotea para seguir con la tipología de accesos a las viviendas de las plantas inferiores. La intervención trata de crear un tipo de vivienda común, con pequeños matices dependiendo de la crujía de la que se trate, buscando siempre una seriación y tipología común en el conjunto.

Se proyectan 11 viviendas con la siguiente distribución: 1D 1 vivienda; 2D 3 viviendas; 3D 7 viviendas.

### Características constructivas

La propuesta contempla el análisis y el refuerzo del forjado mediante una microlosa conectada a las escuadras, así como la sustitución de aquellas vigas que se encuentren en mal estado, en especial en la cubierta, por otras de características similares. La cubierta, su aislamiento y su impermeabilización merecerá un estudio singular, proponiéndose soluciones alternativas según el estado real existente que en estos momentos es imposible valorar. Los morteros y los revestimientos serán de cal grasa aérea. Se recuperarán aquellos elementos constructivos como los sillares de la esquina de la vivienda, así como otros revestimientos originales siempre que sea posible. La carpintería será de madera similar a la existente.



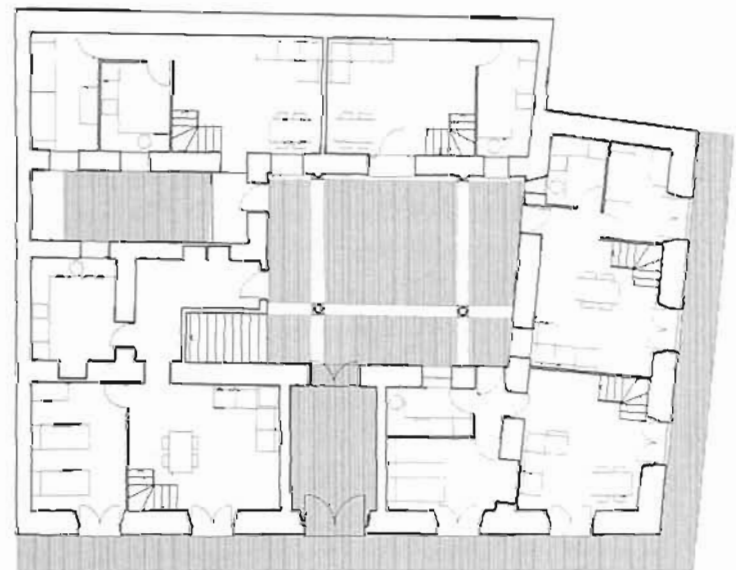
PLANTA SEGUNDA



PLANTA PRIMERA



ENTREPLANTA



PLANTA BAJA

E 1:250

## Cádiz. Alcalá de los Gazules

### 6 viviendas en la Casa de La Corte

Arquitecto:  
Víctor Díaz López

Arquitecta técnica/Aparejadora:  
Dolores Rincón Millán

Información facilitada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda

La Casa La Corte es una edificación señorial fechable en el s XVIII, con patio interior y dependencias anejas, se encuadra en el Barroco popular. Fue residencia originaria de la familia de los La Corte, siendo su último morador D. Jerónimo La Corte.

Originalmente presentaba cuatro escudos nobiliarios en fachada, actualmente sólo se conserva uno.

El edificio se ubica en una parcela de forma sensiblemente rectangular. Posee una crujía paralela a fachada y otra perpendicular, dejando un espacio libre entre las dos crujías que da lugar a un patio, al fondo de éste patio se sitúa una crujía en la que se localiza la escalera de acceso a la primera planta, detrás de ésta crujía existe otra de menor entidad y anchura. La diferencia de cotas entre la primera crujía y el patio da lugar a la localización de un semisótano en esta primera crujía. Todas las crujías tienen dos plantas de altura, salvo la primera que como ya se ha dicho posee un semisótano.

La planta es muy simple, con dos salas dando a la fachada principal, una en la zona intermedia de la crujía perpendicular a la fachada y otra al fondo de ésta crujía que aunque originariamente parece haber pertenecido a la crujía perpendicular, actualmente la cubierta ha sido sustituida y dividido interiormente. En la crujía que cierra el patio en su zona posterior se localiza la escalera de forma intermedia, una sala a cada lado y a través de la sala que presenta fachada al callejón se accede a una crujía posterior formada por dos salas. El acceso a la crujía lateral se realiza originariamente por un pequeño balcón de situado en una esquina del patio. Actualmente tiene otro acceso por la sala final de la crujía lateral, lo que da lugar a un despiece de peldaños algo confuso.

La fachada principal no presenta una composición ordenada, más bien cada hueco se sitúa sin un orden preestablecido. Como elemento a destacar está el escudo, situado debajo de uno de los huecos de planta primera, sin referencias claras con la planta baja. El semisótano presenta su acceso por ésta calle, a través de una pequeña puerta a la izquierda de la fachada. La planta baja posee un cierre como elemento principal de características muy sencillas, en el cuerpo de la izquierda y un pequeño hueco en el cuerpo de la derecha. La planta segunda presenta dos huecos de pequeñas dimensiones sin relación aparente entre ellos.

La fachada lateral presenta composición similar a la principal, desordenada; sin embargo es la que posee el acceso al edificio. La puerta de acceso ha sido transformada recientemente, presentando ésta un hueco transformado, al que se le ha colocado una puerta metálica. Esta fachada presenta también otro acceso a las crujías posteriores y dos pequeños huecos, uno en planta baja que presenta reja y otro muy pequeño sobre éste.

La estructura portante del edificio, se resuelve mediante muros de carga de mampostería y tapial, configurando todas las crujías. Los forjados son unidireccionales de rollizos de madera apoyados en los muros sobre carreras del mismo material, en la planta primera no existe forjado de cubierta quedando vista la armadura de las cubiertas inclinadas.

La cubierta es inclinada formada por rollizos de madera apoyado sobre carreras del mismo material con entramado de madera, rematándose con teja cerámica curva como material de cobertura. Las carpinterías son de madera, con excepción de la puerta de acceso que es metálica. El tramo final de la crujía perpendicular a fachada y la de la escalera actualmente son de chapa de fibrocemento.

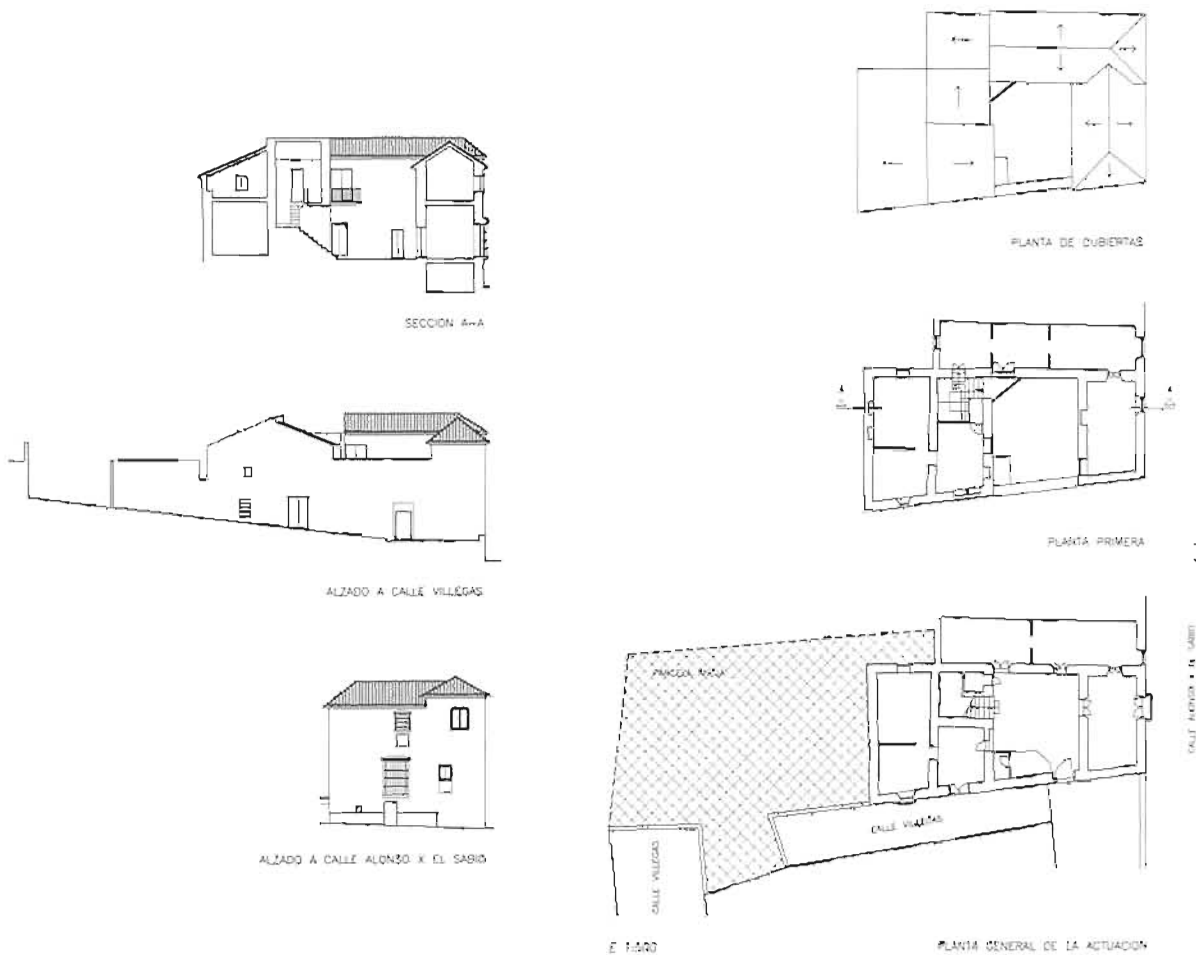
La fachada se encuentra enfoscada con mortero bastardo y pintada a la cal con un zócalo de mortero recorriendo la crujía de fachada. Las solerías son de barro o de monero

Las instalaciones son las habituales dado su uso como vivienda.

El estado general de la edificación es bastante malo encontrándose parte de la misma con las cubiertas derruidas. El principal problema patológico del edificio se centra en las humedades de filtración, motivadas fundamentalmente por los desperfectos que han sufrido las cubiertas; en el caso de la crujía posterior, la falta de anclaje de los empujes horizontales ha producido importantes desperfectos, llegando a hundirse parcialmente la cubierta y presentando el resto de la armadura de madera un avanzado estado de pudrición unido a ataques de hongos y xilófagos. En las crujías delanteras, al estar alirantados los pares el estado es algo mejor, aunque el mal estado del material de cubrición, con tejas rotas y falta de piezas localizadas, ha dado lugar también a filtraciones, aunque menores que en el caso anterior.

La estructura portante presenta síntomas de descomposición en los materiales de agarre, aunque es de destacar la ausencia de fisuras por patologías estructurales de importancia.

Las carpinterías exteriores se encuentran en mal estado, siendo inadecuados los niveles de aislamiento y estanqueidad. Las instalaciones interiores son obsoletas y los acabados interiores presentan síntomas de envejecimiento y ausencia de muchos de ellos.





### Propuesta

La actuación dividida en dos áreas, la actuación de rehabilitación en la Casa de La Corte, donde cada vivienda se ajusta a los sistemas constructivos de crujeas de muros, incluso siendo reforzada por la lectura de los volúmenes propios de los tejados. La 1ª de estas, en la cruja paralela a la calle Alonso X el Sabio se desarrolla en tres plantas, ocupando el único sótano. La vivienda 2ª es completamente interior, y la 3ª da a la calle Villegas.

Las tres viviendas restantes se plantean sobre el solar de ampliación. Se organizan en torno a un patio prolongación del pasaje indicado en las ordenanzas municipales como continuidad de la calle Villegas. No se agota todo el volumen de ocupación permitido, potenciando una mayor calidad urbanística y ambiental. De este modo se consigue la comunicación exterior de las tres viviendas. La 4ª ocupa en su planta superior el pasaje. La 5ª cierra el patio tronco-piramidal, la 6ª se apoya en la medianera del fondo del solar.

#### VIVIENDAS EN CASA DE LA CORTE:

1ª Vivienda / 3 dormitorios	Superficie útil	79,22 m <sup>2</sup>
2ª Vivienda / 3 dormitorios	Superficie útil	83,74 m <sup>2</sup>
3ª Vivienda / 4 dormitorios	Superficie útil	89,67 m <sup>2</sup>

#### SOLAR DE LA AMPLIACIÓN

4ª Vivienda / 3 dormitorios	Superficie útil	73,09 m <sup>2</sup>
	Superficie construida	98,20 m <sup>2</sup>
	Relación útil/construida	1,34
5ª Vivienda / 2 dormitorios	Superficie útil	54,61 m <sup>2</sup>
	Superficie construida	73,57 m <sup>2</sup>
	Relación útil/construida	1,33
6ª Vivienda / 4 dormitorios	Superficie útil	79,08 m <sup>2</sup>
	Superficie construida	04,25 m <sup>2</sup>
	Relación útil/construida	1,30

En la Casa de La Corte se procederá al remozado de forjados y cubiertas, zunchando los sistemas constructivos existentes, se abrirán los huecos necesarios para las nuevas distribuciones siempre con el máximo respecto a la tipología existente. Para el aprovechamiento del sótano de la vivienda primera, se rebajara el suelo de este hasta conseguir la altura exigidas por la normativa específica de vivienda.

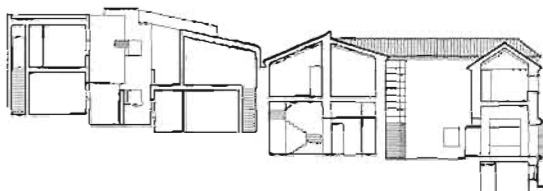
Las viviendas a ejecutar en el solar previsto en la ampliación se ejecutarán con muros de carga de ladrillón forjados de viguetas de hormigón semiresistentes y cubiena plana a la andaluza.



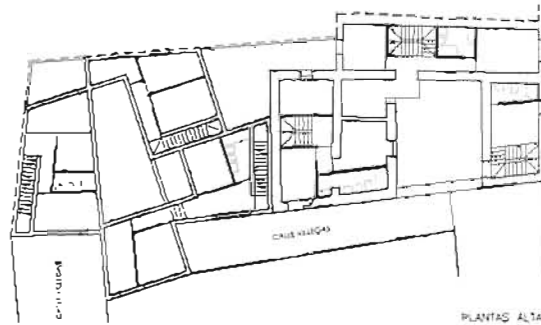
ALZADO A CALLE ALONSO X EL SABIO



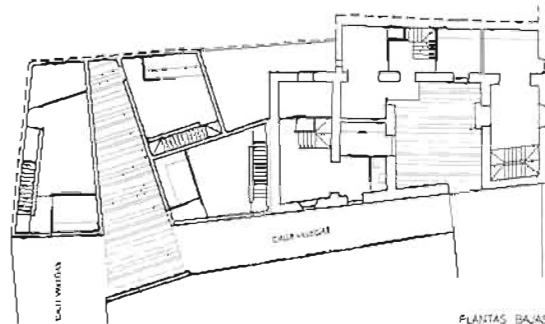
ALZADO A CALLE VILLEGAS



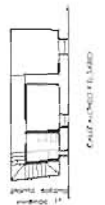
SECCION TRANSVERSAL PARALELA A C/ VILLEGAS



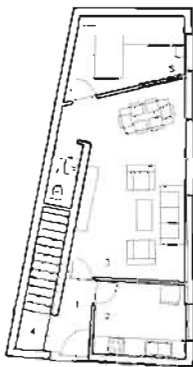
PLANTAS ALTAS



PLANTAS BAJAS



E 1:500



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

VIVIENDA 5/4 d

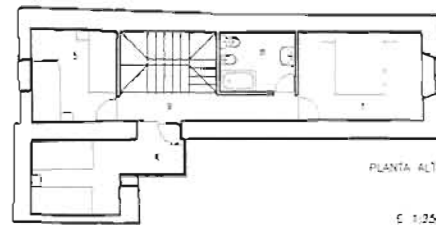
PLANTA BAJA

1 Hall	3,58
2 Cocina	7,28
3 Sala	27,87
4 Baño	4,20
5 Dormitorio	8,21
6 Almac	1,90

PLANTA ALTA

1 Dormitorio I	8,23
2 Dormitorio II	6,00
3 Dormitorio III	10,33
4 Baño	3,25
5 Pasillo	4,91

USO P. Baja 48,14  
 Generador P. Baja 37,15  
 USO P. Alta 33,94  
 Construido P. Alta 41,13  
 TOTAL USU 82,08  
 TOTAL CONSTRUCCIONES  
 UTIL/CONSTRUIDA 1,50



PLANTA ALTA

E 1:250

VIVIENDA 2/3 d

PLANTA BAJA

1 Hall	2,10
2 Cocina	6,24
3 Sala	18,45
4 Baño	7,41

PLANTA ALTA

1 Dormitorio I	8,13
2 Dormitorio II	6,02
3 Dormitorio III	10,33
4 Baño	3,25
5 Pasillo-Baño	4,91

USO P. Baja 27,00  
 USO P. Alta 21,54  
 TOTAL USU 48,54



PLANTA BAJA

## Granada. Gorafe

### 5 viviendas en antiguo Cuartel de la Guardia Civil

Arquitecto:

Francisco Ramón Maeso López

Arquitecto técnico/Aparejador:

Francisco Javier Rodríguez Rubia

Información facilitada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda

Originalmente el edificio se destina a almacén de grano, efectuándose el acceso desde la calle posterior. En los años setenta el edificio se habilita como Casa-Cuartel de la Guardia Civil. No ha sido posible determinar la existencia previa del forjado intermedio, aunque aparentemente se trata de una reforma introducida en la habilitación del inmueble como Casa-Cuartel.

La Casa-Cuartel se ubica en una parcela de forma irregular, en la parte derecha se encuentra la edificación, alineada a vial en su fachada delantera y dejando un pequeño paso, a modo de patio inglés en la parte trasera. A la izquierda se sitúa un patio de forma prácticamente triangular, deprimido respecto a la calle Real, que linda con una serie de construcciones con acceso por la calle Escuelas, no incluidas en la actuación.

El edificio presenta planta sensiblemente rectangular, con una de sus esquinas achaflanada. Se resuelve mediante tres crujiás paralelas a fachada de ancho similar todas ellas. La estructura portante es de muros de fábrica de ladrillo perimetrales, un muro intermedio de separación de la crujiá del fondo y pilasstras de ladrillo separando las dos crujiás delanteras.

Esta disposición estructural hace pensar en la existencia de un forjado intermedio en la crujiá del fondo, mientras que las dos delanteras mantenían la altura total del edificio. La cubierta es inclinada a dos aguas, manteniendo el hastial del muro pinón a la izquierda y resolviéndose a cuatro aguas en la zona derecha.

La fachada principal presenta una buena composición, simétrica y modulada con huecos rematados en arcos rebajados, con excepción de la puerta de acceso, que es adintelada, aparentemente fruto de la reforma efectuada en los años setenta.

La fachada de la derecha presenta composición similar a la principal, mientras que la de la izquierda, dado su carácter de hastial es de composición más sencilla, aún manteniendo el mismo tipo de huecos. La fachada posterior muestra claramente su carácter secundario.

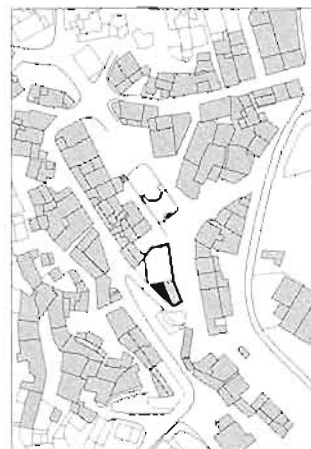
La distribución interior del inmueble consiste en dos viviendas en planta baja, que acoge también dos despachos. La planta superior se distribuye en tres viviendas, una ocupando la crujiá trasera y dos en las crujiás delanteras a ambos lados de la escalera de acceso.

La estructura portante del edificio, como se ha señalado se resuelve mediante muros de carga de fábrica de ladrillo, de tapial en algunos sectores, y pilasstras de ladrillo que configuran las tres crujiás. Los forjados son unidireccionales de rollizos de madera apoyados en los muros en la tercera crujiá, mientras que en las dos primeras se resuelve mediante cargaderos de madera sobre pilasstras intermedias de ladrillo. La cubierta es inclinada con entramado de madera y cañizo, rematándose con teja cerámica curva como material de cobertura. Las carpinterías son de madera, con excepción de la puerta de acceso que es metálica.

La fachada se encuentra enfoscada con mortero bastardo y pintada a la cal con un zócalo corrido a la tirollesa. Las solerías son de terrazo y todo el interior presenta escayola en los techos.

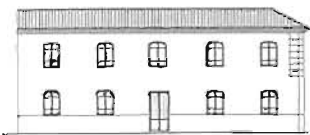
Las instalaciones son las habituales dado su uso como vivienda.

El principal problema patológico del edificio se centra en las humedades: La cubierta presenta algunas filtraciones, aunque se encuentran localizadas. La planta baja presenta importantes humedades de capilaridad, que afectan a la práctica totalidad de los muros, con especial incidencia en la zona trasera, esta circunstancia ha obligado a abandonar las viviendas de planta baja, permaneciendo ocupados actualmente solo los pabellones de planta primera

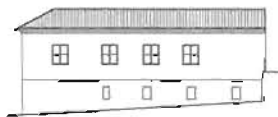


La estructura portante presenta aparentemente un estado de conservación aceptable, siendo de destacar únicamente la presencia de dos fisuras en los arcos de los huecos superiores de la fachada derecha, debidos aparentemente a empujes horizontales de la cubierta en ese punto y la carencia de zunchado de coronación de los muros.

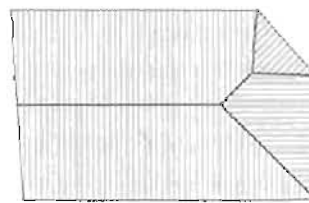
Las carpinterías exteriores se encuentran en mal estado, siendo inadecuados los niveles de aislamiento y estanqueidad. Las instalaciones interiores son obsoletas y los acabados interiores presentan síntomas de envejecimiento.



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO POSTERIOR A PATIO INGLÉS



PLANTA DE CUBIERTAS



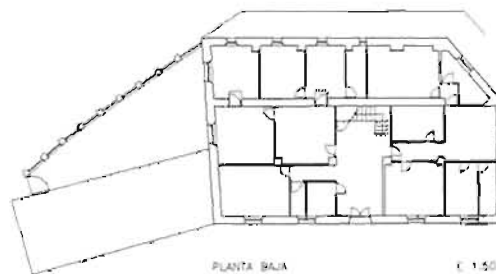
ALZADO LATERAL A CHAFLAN



ALZADO LATERAL A PATIO



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA

E 1:500

## Propuesta

### Análisis previo. (Características del edificio y su relación con el entorno)

La Casa Cuartel de la Guardia Civil, antiguo almacén de grano, está situado en el centro neurálgico del municipio; es un edificio de cierta notoriedad en el contexto urbano, derivada tanto de su implantación en un espacio abierto de marcado carácter y vitalidad como de su rotundidad arquitectónica. La austeridad y claridad volumétrica confieren al edificio su singular impronta, a pesar de las desafortunadas manipulaciones que sufrió en su habilitación como cuartel. Mantiene una marcada presencia, aunque dañada por la falta de mantenimiento.

Respecto del estado general del edificio, la estructura portante parece encontrarse en buen estado. Se detectan algunas patologías relevantes en cuanto a acabados, instalaciones y carpinterías, destacando por su gravedad y profusión la existencia de humedades de capilaridad en planta baja.

### Conclusiones y bases justificativas de la intervención

Dos conclusiones derivadas del análisis efectuado tratan de fundamentar las sucesivas decisiones que rigen la intervención propuesta. La primera se refiere a la asociación del edificio a lo militar, con una contundente presencia en la memoria colectiva, y al nuevo uso residencial que se le impone. La segunda idea, se sitúa en el terreno de la composición arquitectónica y dentro de la lógica de la austera geometría, el rigor del trazado y la simetría, que sientan las premisas de partida y determinan los elementos compositivos base de la propuesta.

La adaptación tipológica y constructiva del edificio se valora muy adecuada para el uso propuesto y el programa establecido se ajusta a la capacidad del edificio. El dotarlo de un uso residencial como el que se plantea es sin duda una decisión acenada que deberá atender en todo caso, tanto a las obras de restauración, como a la puesta en valor de su singular condición urbana.

### Síntesis general de la propuesta

Se toma en consideración en primer lugar los elementos a conservar, reestructurar o sustituir, entendiendo desde el inicio el proyecto como un hecho unitario, ligando las necesidades de restauración con las de programa derivadas del nuevo uso residencial.

Así, el conjunto de operaciones que comprende la propuesta, aborda la actuación con una visión global, lo que deviene en determinadas intervenciones y acuerdos morfológicos que intentan aportar un mayor grado de cualificación al espacio resultante.

Con estas consideraciones, básicamente la intervención se ha centrado en los siguientes aspectos:

A) Ubicar en el edificio como contenedor, las viviendas exigidas en el programa de la manera más racional posible, adaptándose a las tres crujeas existentes y aprovechando los huecos que actualmente componen el orden de la fachada. La estrategia parte del vaciado del edificio existente, liberándolo de las reformas que sobre el inmueble se realizaron en su habilitación como casa cuartel.

B) Manteniendo el acceso principal se modifica la zona central del edificio proponiéndose la creación de un espacio a modo de patio galería que recibe luz cenital y desde donde se produce el ingreso a las viviendas.

C) Restauración del edificio existente, entendiendo su estructura no sólo como soporte constructivo sino como material de proyecto a la hora de definir una nueva pauta estructuradora de los espacios. Se propone conservar todos los elementos estructurales y formales de la edificación, manteniendo las tres crujeas existentes, respetando muros de carga y pilastras.

### Desglose justificado de las actuaciones a realizar

A) Se parte de la reinterpretación de la tipología existente proponiendo viviendas unifamiliares de dos plantas, con acceso desde un patio común, núcleo central del edificio y que vertebra la operación.

La propuesta trata de adecuar el edificio al uso residencial respondiendo a las necesidades requeridas y buscando la mejor orientación con apertura al exterior de las estancias principales y la más lógica distribución. Alineando los núcleos de escaleras se persigue la claridad conceptual de la intervención. La agrupación en línea de los espacios húmedos, asociados en lo posible verticalmente disminuye la longitud de los trazados de instalaciones y reduce la problemática de bajantes. La seriación de los componentes ha de redundar en la simplificación del proceso constructivo y en la regularidad de la estructura, donde la implantación de las escaleras tiene un sencillo acomodo. El tipo edificatorio propuesto para esta situación singular es el dúplex. En total se distribuyen 5 viviendas de las que se disponen una unidad de cuatro dormitorios, 2 de tres dormitorios y 2 de dos dormitorios.

B) La nueva estructura que se propone se ajusta a la tipología de casa con patio. Un zaguán en la primera crujía da acceso al patio, desde el que se produce el acceso a las viviendas. Este vestíbulo se dota de doble puerta para hacer más habitable el patio interior frente al rigor climático de la zona.

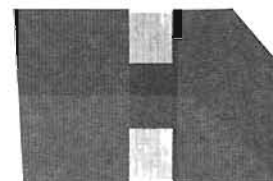
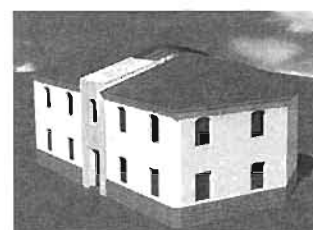
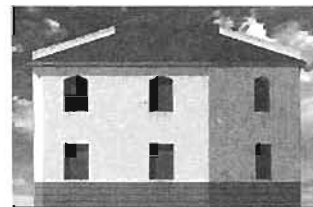
Se interviene en la zona central de la cubierta construyendo una montera-lucernario a dos aguas sobre el patio, que ventila e ilumina los espacios servidos al mismo. A través del nuevo patio de acceso en doble altura se producen permeabilizaciones visuales y de comunicación que respetan la configuración histórica del edificio y atienden a las necesidades de los nuevos usos. El lucernario queda integrado en un elemento que recoge la portada y se constituye en un nuevo volumen con un tratamiento de piel diferenciado, realizado con aplacado de mármol blanco Macael. Con esta actuación se pretende potenciar el eje compositivo central del edificio, formalizando el volumen que marca el acceso principal y la galería secuencial: portazaguán-patio, proponiendo un diálogo agradable en este espacio de transición entre el exterior y el interior, entre la simple y doble altura, entre lo comunitario y lo privado...

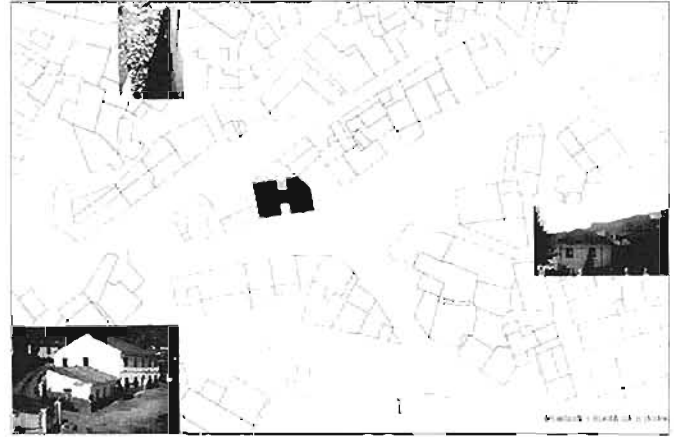
La intervención propuesta conlleva a que viejas y nuevas arquitecturas convivan en equilibrio, realzando estas últimas los valores de las primeras. Se pretende dotar al edificio de un nuevo programa de necesidades a la vez que se potencia la recuperación histórica con una lectura simplificada y actualizada de los materiales originales. En este sentido la propuesta de actuación que se presenta atiende a restablecer un nuevo equilibrio que contemple tanto los aspectos valorables del edificio existente y su condición histórica como las determinaciones propias de su nuevo uso, proponiendo un diálogo fluido y sugerente entre los nuevos contenidos y las viejas fábricas.

C) Respecto del alcance de las obras a ejecutar la intervención se centrará en subsanar todas las deficiencias patológicas acaecidas y en la renovación de sus instalaciones y revestimientos. La operación contempla la reposición de los forjados de rollizos de planta primera y cubierta con forjado de viguetas unidireccionales mediante cajado y zunchado perimetral de apoyo y atado. Igualmente se propone la ejecución de forjado antihumedad en planta baja. Se repondrá la cubierta sobre el nuevo forjado, insertando el volumen que incluye la montera. En los nuevos paños, que respetarán las pendientes existentes, se reutilizarán las tejas desmontadas, preferentemente en cobijas. Igualmente se dotarán de los debidos aislamientos e impermeabilización.

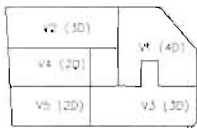
Como peculiaridad constructiva en este tipo de obras ha de anotarse la necesidad de tratar los muros para eliminar sales procedentes de la descomposición de morteros antiguos, a fin de que se asegure la adherencia de los nuevos revestimientos y pinturas, y la conveniencia de utilizar morteros de cal. Estas precauciones junto a la ejecución del forjado antihumedad, consideramos, son necesarias para la supresión de las humedades de capilaridad existentes. Se mantiene la composición exterior de la fachada, mejorando la calidad de los distintos elementos constructivos que la componen. Se prevé revestimiento de mortero, zócalo de Sierra Elvira, portada y remates de lucernario en mármol blanco Macael y carpintería en madera y aluminio anodizado en gris oscuro, solados interiores de vivienda en microterrazo y en zaguán y patio de Sierra Elvira abujardado.

Se propone la simplificación formal de la fachada reduciendo los elementos ornamentales deteriorados y potenciando el hueco como unidad formal compositiva. La intervención propuesta ha considerado la actuación en base al presupuesto disponible, incluyéndose en la misma la renovación de todas las instalaciones, revestimientos y carpintería.

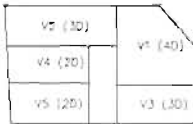




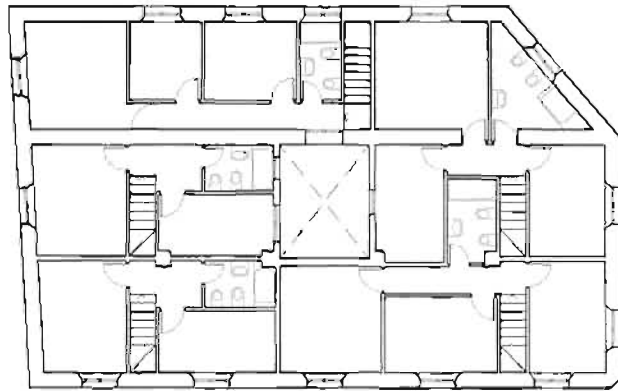
SECCIÓN TRANSVERSAL E 1:500



PLANTA PRIMERA

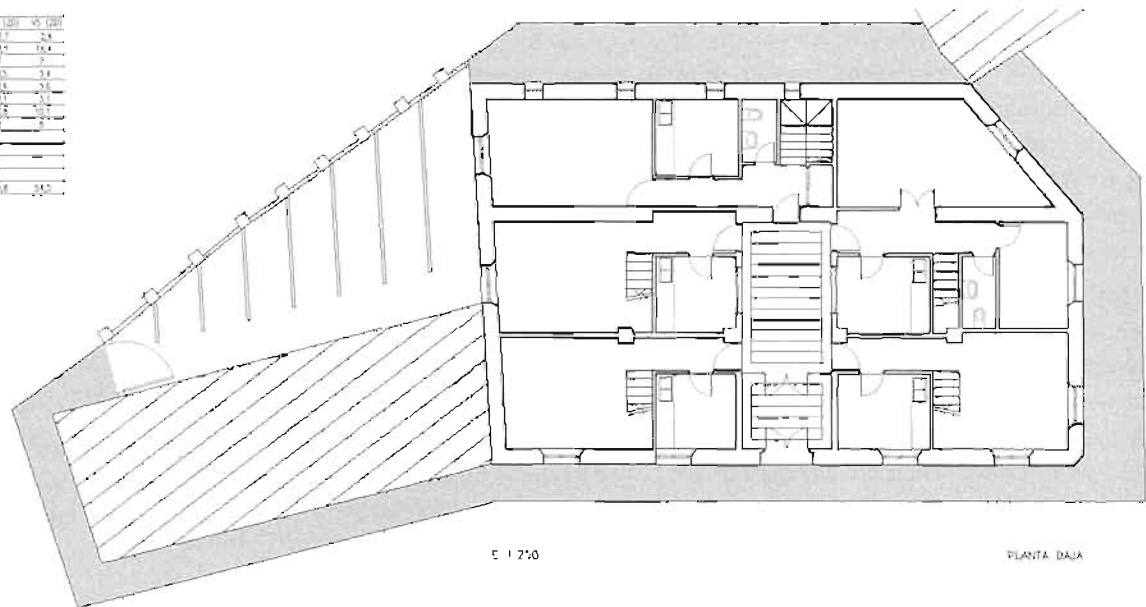


PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

	V1 (40)	V2 (30)	V3 (30)	V4 (20)	V5 (20)
Area Bruto	3.5	3.5	3.4	3.7	3.4
Utilizabilidad	1.0	1.1	1.1	1.1	1.1
Cocina	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Baño	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Servicio	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Comedor	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Cuadro de distribución	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Corredor	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Cuarto	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Superficie cubierta	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Superficie descubierta	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Superficie total	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Superficie solar	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Superficie solar descubierta	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Superficie solar cubierta	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Superficie solar total	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Superficie solar descubierta cubierta	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Superficie solar descubierta descubierta	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Superficie solar descubierta total	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Superficie solar cubierta descubierta	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Superficie solar cubierta cubierta	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Superficie solar cubierta total	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Superficie solar total descubierta	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Superficie solar total cubierta	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Superficie solar total	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3



E 1:250

PLANTA BAJA

## Jaén. Rus

### 23 viviendas y rehabilitación de Antiguas Escuelas

Arquitectos:

Francisco Santisteban Costán  
Ernesto Martínez García Cano

Arquitecto técnico/Aparejador:

Antonio Gómez Rodríguez

#### Información facilitada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda

Las condiciones urbanísticas anteriormente señaladas constituyen un resumen de la normativa urbanística que afecta a la/s parcela/s objeto de la propuesta, suficiente para la elaboración de la propuesta técnica del concurso, pero que el adjudicatario del contrato habrá de completar de manera que en la redacción del correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución se contemple la totalidad de normas urbanísticas que sean de aplicación.

El edificio objeto de intervención es el Grupo Escolar Camino de Caneca, propiedad del Ayuntamiento, situado entre las calles Moreas y Teatro.

El edificio se construye en el año 1959, pudiendo constatarse por las características del mismo que su construcción data efectivamente de esa época.

El antiguo grupo escolar se ubica en una parcela delimitada por dos calles entre las que existe un fuerte desnivel del terreno. La calle Teatro, desde la que se accede al grupo escolar, a una cota más baja y la calle Moreas, que a una cota superior no tiene conexión con el interior de la parcela.

Las edificaciones interiores ocupan dos zonas diferenciadas según tipologías, con accesos independientes desde la calle Teatro. Por un lado las viviendas de los maestros se disponen adaptándose al desnivel del terreno, con fachada a una calle interior perpendicular a las calles Moreas y Teatro. Esta calle interior peatonal, se resuelve mediante varios tramos de escalinatas, aprovechándose las mesetas intermedias para los accesos a las viviendas que se sitúan a ambos lados de la misma.

Las viviendas, unifamiliares de una planta de altura, están pareadas, dando las fachadas laterales a calles también peatonales, perpendiculares a la calle escalonada y que conectan con la zona de aulas.

Las aulas se agrupan en dos bloques lineales de una planta de altura, que se disponen de forma paralela. Los accesos se efectúan también desde una calle interior peatonal y escalonada, lateral a los bloques y paralela a la existente en la zona de viviendas de los maestros.

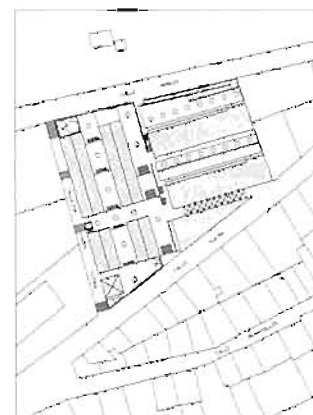
Desde las mesetas intermedias se accede a los bloques de aulas mediante calles perpendiculares. Cada bloque cuenta con un espacio libre adosado resuelto mediante relleno y muros de mampostería, que hacía las funciones de patio de las aulas.

Viviendas existentes: las antiguas viviendas de los maestros, siete en total, son viviendas unifamiliares. Una de dos plantas de altura, aislada y con fachada a la calle Teatro, tiene un programa de tres dormitorios y una superficie aproximada de 75 m<sup>2</sup>. Las seis restantes son de una planta de altura y presentan fachadas a las calles interiores, cuatro de ellas adosada dos a dos y las dos restantes aisladas. Cada una de ellas tiene un programa de tres dormitorios y una superficie construida de 72 m<sup>2</sup>.

La fachada de cada una de ellas se retraquea en el tercio central para dejar un patio de parcela de unos 20 m<sup>2</sup>, por el que se accede a la vivienda. La cubierta es inclinada a dos aguas, cortándose el faldón delantero en la zona del patio.

Aulas: se agrupan en dos bloques lineales y paralelos de unos 10 x 30 m, con una planta de altura. Se estructuran mediante dos crujeas paralelas, la delantera alberga tres aulas y la posterior el pasillo de acceso a estas y las zonas de servicio como remate de cada bloque, en su extremo izquierdo se sitúa una sala.

Urbanización: el viario interior del grupo, peatonal en su totalidad, está resuelto mediante rellenos y muros de contención, que dan lugar a distintas plataformas escalonadas comunicadas entre sí mediante escaleras





El lenguaje arquitectónico empleado refleja claramente las tendencias presentes en la época de la construcción, por un lado las viviendas presentan claras connotaciones y características de la arquitectura rural popular, mientras que los bloques de las aulas adoptan algunos elementos más propios de la arquitectura racionalista.

Los bloques de aulas presentan una sección en la que combinan la cubierta plana de la crujía de servicios y la inclinada de las aulas, de forma que en el salto que se produce entre ambas permite disponer una serie de huecos que combinados con los de fachada permiten la iluminación doble de las aulas. Las fachadas presentan composición modulada, con una sucesión de huecos iguales, de proporciones verticales en la fachada principal.

Las viviendas presentan estructura de muros de carga de ladrillo que constituyen las propias fachadas. La crujía es más ancha en los extremos, reduciéndose en el tercio central. Los forjados son de viguetas de hormigón con piezas de entrevigado también de hormigón. La cubierta es inclinada a dos aguas en los extremos, suprimiéndose en el tramo central el faldón delantero, como material de cobertura se emplea la teja cerámica curva.

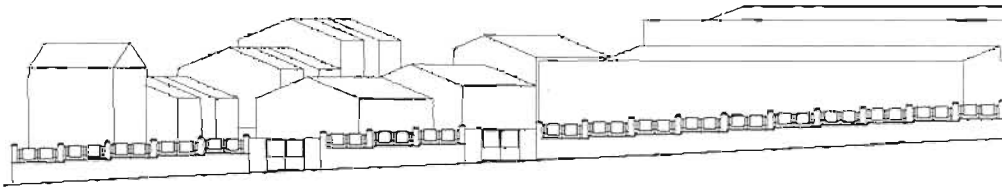
Interiormente la campanimentación se realiza con tabiquería de ladrillo, enfoscándose y pintándose la totalidad de los paramentos. Las instalaciones y acabados interiores son los habituales en viviendas de nivel económico, habiendo sufrido multitud de modificaciones. Las carpinterías interiores y exteriores son de madera.

Los edificios de las aulas se resuelven mediante dos crujías paralelas, resueltas también mediante muros de carga de fábrica de ladrillo que configura a su vez los cerramientos exteriores y el muro de separación entre aulas y pasillo. El forjado de cubierta es de viguetas de hormigón con piezas de entrevigado de hormigón, en la crujía delantera el forjado es inclinado, constituyendo el tablero de la cubierta; en los pasillos y cuerpo de la izquierda es plano. La cubierta es de teja sobre el forjado inclinado y azotea plana no visitable sobre los pasillos y cuerpo de la izquierda. Esta disposición de cubiertas permite situar una serie de huecos de iluminación entre ambos forjados que permiten la iluminación cruzada de las aulas. Las carpinterías son de madera tanto las interiores como las exteriores. Exteriormente los edificios de las aulas presentan un zócalo corrido de mampostería. Exteriormente, las calles se encuentran pavimentadas con soletería hidráulica con bordillos de hormigón. En el conjunto se dispone una serie de arriates resueltos mediante citaras de ladrillo.

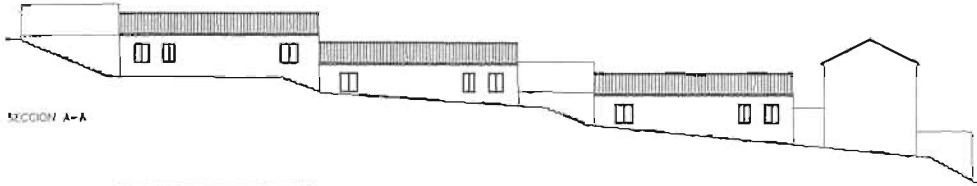
El conjunto de edificios presentan serias patologías, las cimentaciones presentan síntomas de deslizamientos, debidos a corrimientos del terreno que aparentemente es de tipo arcilloso, esta circunstancia se refleja en fisuras de diverso grado en los cerramientos, fundamentalmente en los encuentros de jambas y alfeizares y dinteles. También aparecen diversos hundimientos de las soleterías, aparentemente con el mismo origen.

La totalidad de las cubiertas presenta deficiente impermeabilidad, con numerosas muestras de filtraciones hacia el interior. Los materiales de acabado presentan mal estado generalizado.

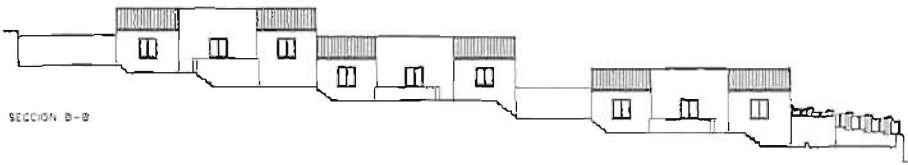
Las carpinterías exteriores presentan muestras de pudrición generalizada y las instalaciones interiores son claramente obsoletas. En lo que se refiere a la urbanización, se encuentra en estado similar a las edificaciones, con claros síntomas de abandono y falta de mantenimiento. A esto hay que añadir los hundimientos y deslizamientos que se han producido en los rellenos por falta de compactación e hinchamientos periódicos de las arcillas, que unidos a la falta de una base para las soleterías han dado lugar a numerosos desperfectos y empujes.



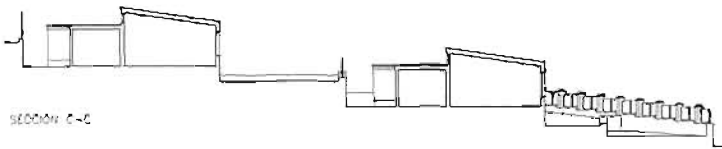
ALZADO A CALLE TEATRO



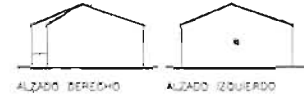
SECCION A-A



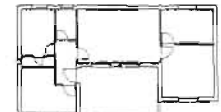
SECCION B-B



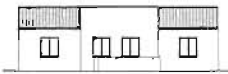
SECCION C-C



ALZADO DERECHO ALZADO IZQUIERDO



PLANTA DE VIVIENDA TIPO



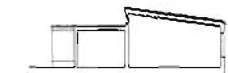
ALZADO PRINCIPAL



ALZADO POSTERIOR



PLANTA BAJA PLANTA ALTA VIVIENDA DE DOS PLANTAS



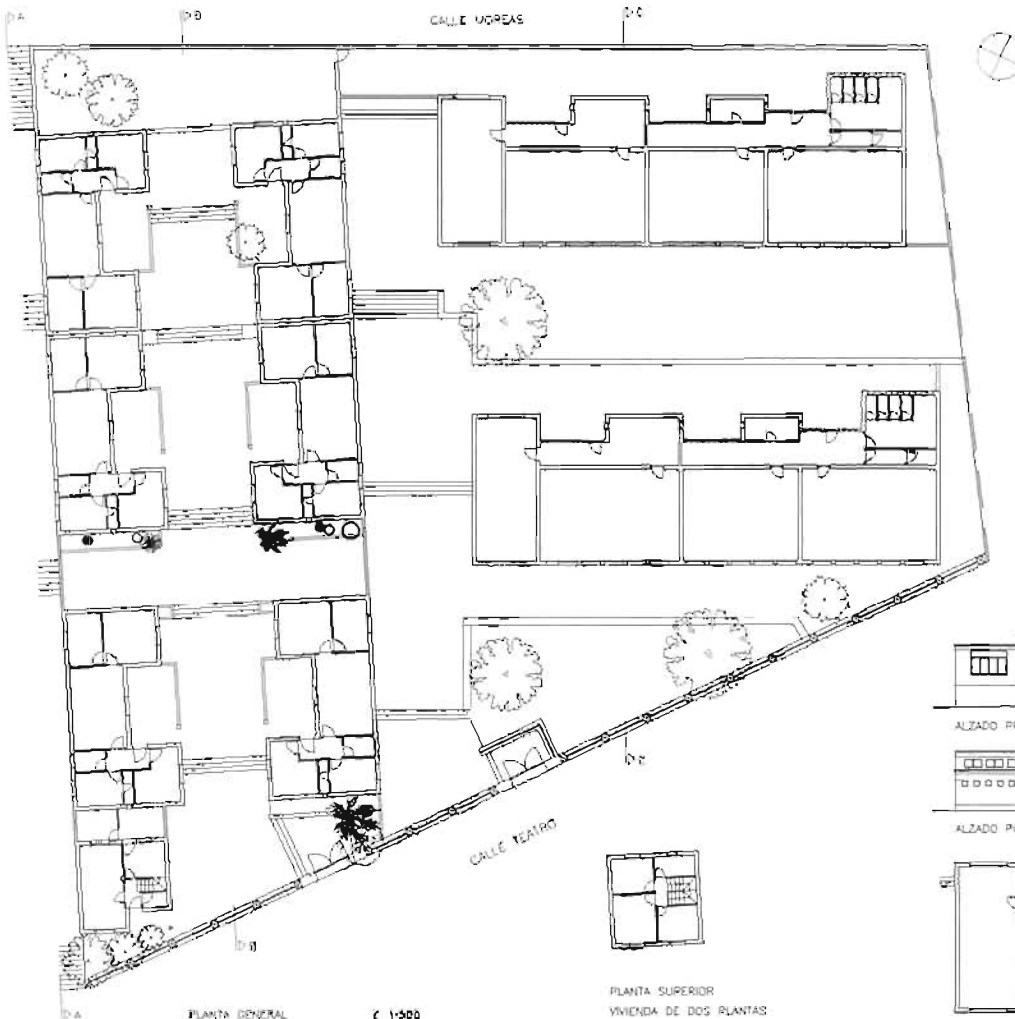
SECCION TRANSVERSAL



ALZADO LATERAL DERECHO



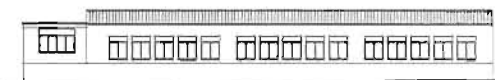
ALZADO LATERAL IZQUIERDO



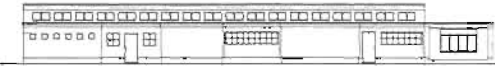
PLANTA GENERAL C 1:500



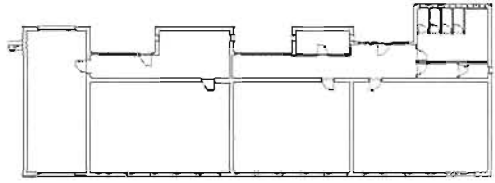
PLANTA SUPERIOR VIVIENDA DE DOS PLANTAS



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO POSTERIOR

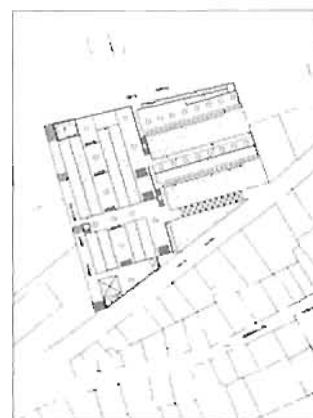


PLANTA DEL BLOQUE DE AULAS

**Propuesta**

**Características del solar, relación con el entorno urbano y descripción de las edificaciones existentes**

Se trata de una parcela con forma de trapecio irregular que discurre entre las calles Moreas y Teatro, de la localidad de Rus, Jaén. La cota media de altimetría existente entre ambas calles es de unas 750 m y en ella se ubica un grupo escolar compuesto por dos bloques lineales, paralelos, de aulas y un conjunto de alojamientos de maestros con un total de siete viviendas de tres dormitorios, cocina, baño y estar-comedor, seis de ellas desarrolladas en una planta, y una con dos alturas. Las viviendas, se adaptan al terreno simétricamente siguiendo un eje ortogonal a las calles antedichas, en el que se conforman en distintos niveles las bancadas de acceso a las viviendas, que poseen una superficie construida de unos 72 m<sup>2</sup>.



**Ordenación general propuesta y justificación de su relación con el entorno**

La ordenación propuesta, gira en torno a los objetivos de conservación, ampliación y mejora de las viviendas existentes, y de ordenación del conjunto de espacios libres, tras la implantación de dos bloques de nueva planta de viviendas de Promoción Pública y un espacio destinado a equipamiento sociocultural, alojado en la planta baja de uno de ellos y un edificio anexo, conectados entre sí.

El acceso a los bloques de nueva planta queda garantizado a personas con incapacidad física, a pesar de la accidentada topografía de la parcela, de manera que desde la calle Moreas, situada en la cota +/- 0,00 m., se produce la entrada a cada uno de los dúplex de tres y cuatro dormitorios proyectados, mediante galería abierta, desarrollada a esta cota, y que se corresponde con la planta primera del primer bloque. Asimismo, desde la calle Moreas se accede, mediante rampa, a la planta baja de este bloque, situada a la cota -3,00 m., donde se ubican las viviendas proyectadas para un programa de dos dormitorios. Desde esta cota, igualmente, se accede a las viviendas dúplex situadas en la planta primera del siguiente bloque, que alberga programas de tres y cuatro dormitorios, alojadas sobre el local solicitado para equipamiento sociocultural que se encuentra a cota -6,00 m., con entrada directa a igual cota desde la calle Teatro, mediante pasaje peatonal de que lo une al edificio anexo antes mencionado.

El eje de pasarelas-puente que discurre paralelamente a la calle de nueva formación, situada en paralelo al eje de las viviendas existentes, relaciona el nivel +/- 0,00 m. de la calle Moreas con el nivel -765 m de la calle Teatro, proporcionando acceso a los niveles intermedios proyectados a cotas -6,00 m, -3,00 m y +/- 0,00 m, concebidos en "saltos" de una planta de altura.

**Adecuación al programa y tipos de vivienda**

En el anexo nº 1 del P.C.A.P. del concurso, se estima un número de 23 viviendas a implantar, entre las de nueva planta y las siete existentes, a rehabilitar, así como la creación de un espacio entre 300 y 500 m<sup>2</sup>, destinado a equipamiento sociocultural.

La edificabilidad máxima permitida es de 2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre una superficie de 2.836 m<sup>2</sup> de parcela.

La presente propuesta de actuación, contempla la remodelación, ampliación y limpieza de restos añadidos, de las viviendas existentes a rehabilitar, que pasarían de una superficie construida de 72 m<sup>2</sup>, a una más adecuada a un programa de tres dormitorios de 85,30 m<sup>2</sup>, excepto la de dos plantas que solo se clarifica con la eliminación de patinillos adosados, permaneciendo tal como se manifiesta en la actualidad

El bloque situado junto a la calle Moreas, es de tres plantas, si bien presenta al frente de la misma una altura de dos plantas, al establecer la planta baja a la cota -3,00 m. Dicho bloque contiene en su nivel de planta baja cuatro viviendas de dos dormitorios y en planta primera, proyectadas en dúplex, cinco viviendas de tres dormitorios y una de cuatro dormitorios.

El bloque ubicado frente a la calle Teatro, manifiesta tres plantas a la misma, ocupando la planta baja de este y el local anexo, separado mediante pasaje cubierto, el espacio destinado al equipamiento sociocultural, solicitado, y en planta superior, al igual que el bloque anterior, cinco viviendas de tres dormitorios y una vivienda de cuatro dormitorios, desarrolladas en dúplex.

VIVIENDA TIPO	Nº VIV.	%
Viviendas 4 D	2	9
Viviendas 3 D	7-10	24
Viviendas 2 D	4	17
TOTAL	23	100

VIV. TIPO	S. ÚTIL	S. CONST.	REL.
Viv. 4 D	83,85 m <sup>2</sup>	9217 m <sup>2</sup>	1,16
Viv. 3 D	70,17 m <sup>2</sup>	82,23 m <sup>2</sup>	1,17
Viv. 3 D (Rehab.)	70,77 m <sup>2</sup>	85,30 m <sup>2</sup>	1,20
Viv. 3 D (Rehab. 2pl)	56,58 m <sup>2</sup>	72,52 m <sup>2</sup>	1,28
Viv. 2 D	55,03 m <sup>2</sup>	63,73 m <sup>2</sup>	1,16
Local socio-cult.	377,07 m <sup>2</sup>	422,32 m <sup>2</sup>	1,12

Por todo ello, la presente propuesta contempla la edificación de 16 viviendas de Promoción Pública, de nueva planta y de 7 viviendas de Promoción Pública en la rehabilitación de las existentes, lo que supone un total de 23 viviendas de Promoción Pública y Local para equipamiento sociocultural, solicitadas, con las siguientes características.

#### Características constructivas

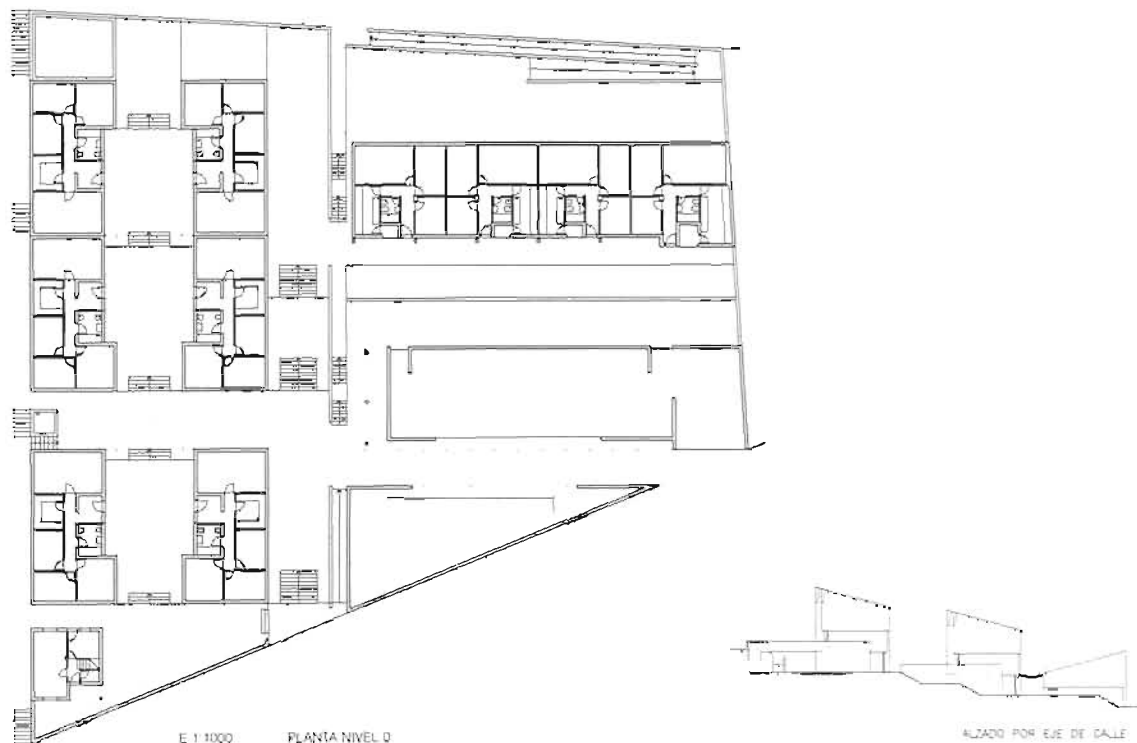
Todas las viviendas de nueva planta, dispondrán de una estructura de hormigón armado con pórticos planos atados ortogonalmente y pilares del mismo material, apoyados puntualmente en zapatas situadas sobre pozos de hormigón en masa hasta la cota de cimentación, con las condiciones que establezca el preceptivo Informe Geotécnico, previo.

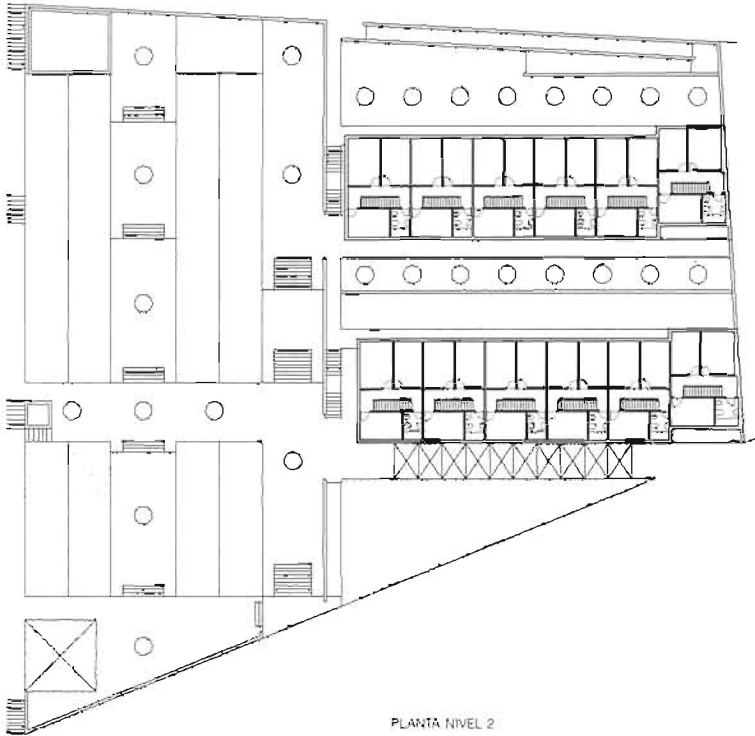
Las viviendas a rehabilitar, se recalzarán en su actual cimentación, con el objeto de detener las patologías que sufren en la actualidad, procediéndose a la reparación y cosido de grietas en los muros, que actualmente presentan. La ampliación se efectuará con zapata corrida y muro de carga. Interiormente, se ejecutará una solera armada, apoyada en bovedillas de hormigón, dispuesta sobre sub-base de albero compactado y lámina de polietileno, para evitar, en la medida de lo posible, humedades de capilaridad.

Las cubiertas de los bloques de nueva planta, se ejecutarán con teja cerámica curva, a un agua, y faldón posterior con terminación en ladrillo prensado de 14x28 cm. El resto de cubiertas a rehabilitar, se ejecutarán al igual que la existente, con teja cerámica curva, a dos aguas, excepto en el caso de la vivienda existente, desarrollada en dos niveles, que se rematará con cubierta de pabellón a cuatro aguas, con el mismo tipo de teja.

El resto de materiales de revestimientos, instalaciones, carpinterías y acabados serán de las calidades medias que habitualmente se proyectan en viviendas de Promoción Pública.

Para el tratamiento de los espacios libres la propuesta se centra en la disposición de los materiales y su durabilidad, ya que siempre es posible obtener una buena imagen con materiales modestos bien ordenados.

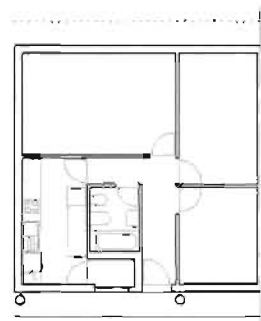




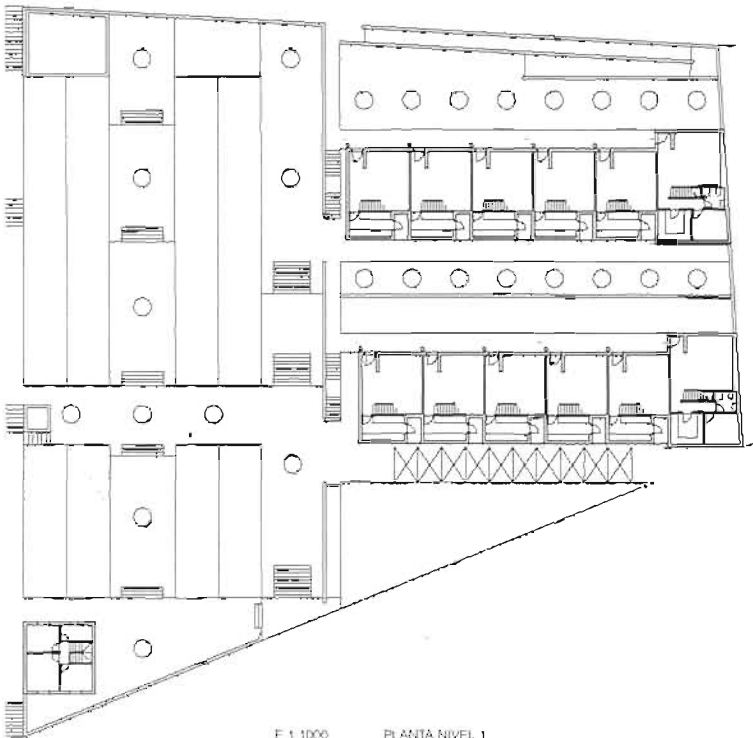
PLANTA NIVEL 2



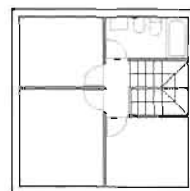
VIVIENDA 30 (REHABILITACION 1P)  
 SUPERFICIE UTIL: 70,77 M<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 85,28 M<sup>2</sup>



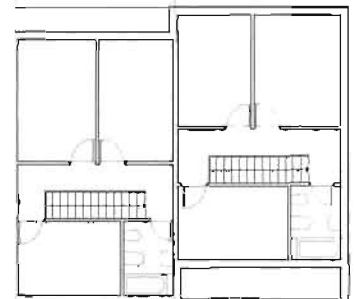
VIVIENDA 20  
 SUPERFICIE UTIL: 50,03 M<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 63,73 M<sup>2</sup>    E 1:250



E 1:1000 PLANTA NIVEL 1



PLANTA ALTA



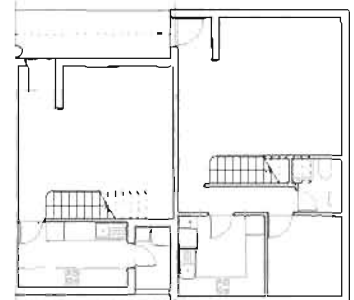
PLANTA ALTA

PLANTA ALTA



PLANTA BAJA

VIVIENDA 30 (REHABILITACION 2P)  
 SUPERFICIE UTIL: 14,58 M<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 22,52 M<sup>2</sup>



PLANTA BAJA

PLANTA BAJA

VIVIENDA 30    VIVIENDA 40  
 SUPERFICIE UTIL: 70,17 M<sup>2</sup>    SUPERFICIE UTIL: 43,85 M<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 82,14 M<sup>2</sup>    SUPERFICIE CONSTRUIDA: 97,17 M<sup>2</sup>

## Sevilla. El Cuervo

### 37 viviendas y equipamiento social-administrativo y rehabilitación de Casa de Postas

Arquitectos:

Ignacio Capitán Carmona  
Antonio Ángel Haro Greppi

Arquitecto técnico/Aparejador,

José Luis Álvarez-Ossorio Micheo

Información facilitada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda

El edificio objeto de intervención es un típico ejemplar de arquitectura rural, híbrido entre Casa de Postas y Posada, que se utilizaba no sólo para recambio de caballerías sino como albergue de viajeros.

Es un edificio que se puede datar de principio del siglo XVIII, en su patio original, según se deduce de la planta y de sus soluciones constructivas. A lo largo de su vida ha ido sufriendo diversas ampliaciones, siendo las últimas reformas de los años cincuenta del presente siglo.

Su interés radica en su conjunto, en los espacios cubiertos con cerchas de madera de dimensiones considerables y en ser uno de los pocos vestigios de este tipo de arquitectura que se conserva.

El edificio se puede definir como un espacio cuadrado con una construcción perimetral al que se le inscribe otro cuadrado en una de sus esquinas, dando como resultado dos patios, una de grandes dimensiones con forma de L y otro cuadrado y de menor dimensión: ambos conectados por paso cubierto y patio.

El edificio presenta una sola planta, ligeramente por debajo del nivel actual de la calzada de la carretera.

La antigua posada-mesón, con dependencias, responde a la construcción original de la crujía perimetral, resuelta su cubierta a dos aguas, patio central y pozo. Su construcción data de principios de XVIII. Posteriormente se añade al fondo un gran almacén con cubierta a dos aguas, resuelta con cerchas de madera y tirantes metálicos, solución a tres paños de orientación mudéjar, cuyo uso era el almacenaje de carruajes y parte de caballerizas. El último añadido a principios de siglo es un almacén de grano, el tipo de ladrillo y aparejo, con cubierta de cercha de madera triangulada de escaso interés arquitectónico.

Es notable la gran diferencia estilística y constructiva de la resolución de la cubierta de la casa de Postas original, con las posteriores construcciones, salvo el destinado a almacén de carruajes.

Los alzados son el resultado de la volumetría constructiva lo que los hace muy acordes con el uso, sin elementos a destacar más que los alibajos que producen las distintas cubiertas, sus interacciones y sus diferentes alturas.

Los alzados laterales se han tratado como medianeras no presentando ningún hueco a fachada.

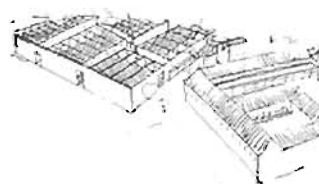
Como se ha indicado el sistema estructural es de muros de carga, realizados de fábrica de ladrillo, enfoscados y pintados. Sobre éstos apoyan cerchas de madera de grandes dimensiones en la nave principal y de pares e hilera en el resto, con tirantes metálicos en alguno de los casos, sobre las que se dispone alfarjas en el caso de la nave principal y directamente la tablazón en el resto y sobre esta la teja árabe.

La soleira en general han desaparecido, siendo las que se conservan cerámicas.

Las carpinterías son de madera, siendo de destacar el portón de acceso con el sistema original de goznes. La mayoría de ellas han sido sustituidas.

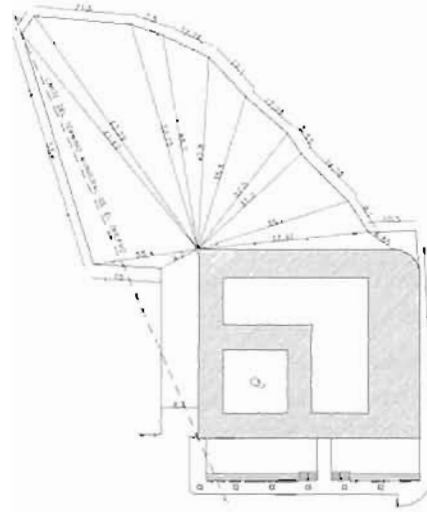
El estado de conservación es malo, a raíz de su utilización como taller mecánico de camiones, como almacén de grano y como garaje, lo que ha provocado diversas modificaciones y apertura de huecos.

La nave principal, esto es, la que se sitúa en todo el ala derecha del conjunto de edificios que constituye la Casa de Postas es la que presenta mayor deterioro, siendo muy graves en la cubierta, no sólo en el aspecto de cubrición sino también en el estructural. Esta presenta un acusado desprendimiento de los paños en dirección a los muros acompañado de pérdida y movimiento de tejas, hundimiento de la tablazón y fuerte flechas de los formeros o alfarjas. Algunas de sus cerchas principales han perdido su apoyo.



El resto del edificio donde se pretende ubicar dependencias municipales, su estado de conservación es relativamente mejor, siendo las intervenciones necesarias de mejora en instalaciones, carpinterías, revestimientos y puntualmente en elementos estructurales y de cubición.

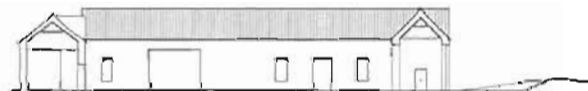
El edificio en general ha sufrido distintas restauraciones, ya que actualmente se utiliza como escuela taller y para su puesta en uso de determinadas zonas ha sido necesario su reforma.



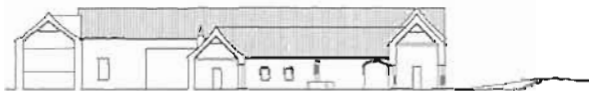
PLANTA GENERAL DE LA ACTUACION



ALZADO



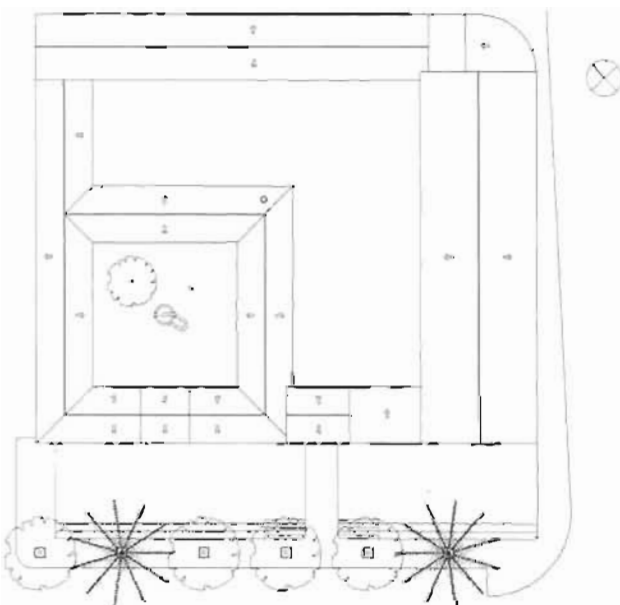
SECCION B-B'



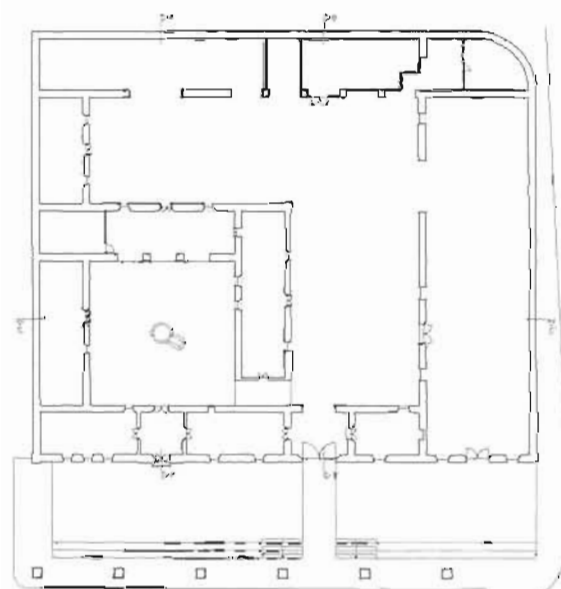
SECCION B-B'



SECCION C-C'



PLANTA DE CUBIERTAS



PLANTA DE LA CASA DE POSTAS

E 1/750

## Propuesta

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

La edificación se encuentra ubicada en el límite del suelo urbano. Se distinguen dos zonas claramente diferenciadas, por un lado la Casa de Postas con una superficie de 1.260 m<sup>2</sup> y por otro la parcela aneja con una superficie de 2.513 m<sup>2</sup>.

### Ordenación general de la propuesta

La condición de borde urbano que detectamos tanto en la Casa de Postas como en la parcela adyacente nos hizo pensar en la posibilidad de construir en dicha parcela un nuevo objeto-construcción que respondiendo a la misma escala de la citada Casa, ambos asumieran el papel de elementos singulares de remate del núcleo urbano, manteniendo un ajustado equilibrio de fuerzas entre uno y otro a través de un pequeño giro que garantiza la independencia de los dos objetos a la vez que nos permite cuadrarnos con el límite del término municipal del Cuervo. Ya en el interior del objeto las casas se disponen según la trama que los envuelve pero construyendo espacios de relación de distinta cualidad y garantizando la diversidad propia de un organismo vivo. En la Casa de Postas la actuación a rematado la estrategia de lo que nos encontramos fosilizándola más si cabe. Básicamente la propuesta resuelve el recorrido interior de todo el edificio garantizando la independencia de todas zonas. Las características del objeto descrito junto con las exigencias de racionalidad y bajo coste que imponen los programas de promoción pública han sido los determinantes de nuestra propuesta.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

La propuesta propone 32 viviendas adosadas de dos plantas de altura y 3 m de ancho. Se parte de una vivienda tipo de 3 dormitorios, proponiendo las soluciones de dos y cuatro dormitorios para los encuentros singulares de la trama con sus bordes. El programa de viviendas se ajusta a la base de 3 dormitorios resueltos en torno a un núcleo de escalera de forma que el salón-cocina-comedor se entiende en la generalidad de los casos como una sola estancia abierta a los distintos "modos" de sus habitantes. Los dormitorios aparecen distribuidos entre las dos plantas, uno abajo de uso intermedio y dos en la planta superior siempre definitivos. La vivienda tipo se ajusta al marco normativo que regula el diseño de la viviendas de Promoción Pública así como al de las viviendas de Protección Oficial. La vivienda es de tres dormitorios.

### Características constructivas

El sistema estructural previsto es de estructura de muros de hormigón y fábrica con acabados de enfoscados blancos. La carpintería exterior será toda de aluminio anodizado en su color incluso las persianas de los dormitorios. La cubierta será inclinada y resuelta con chapa.





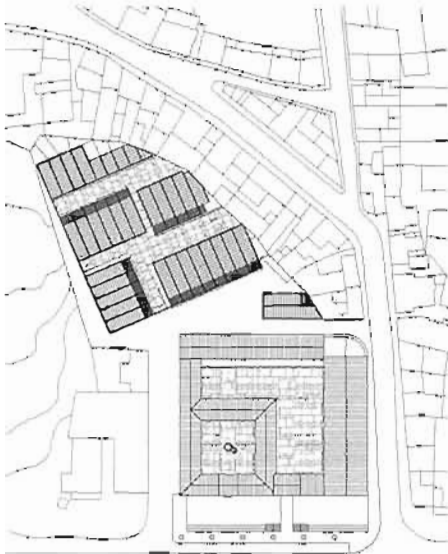


PLANTA BAJA

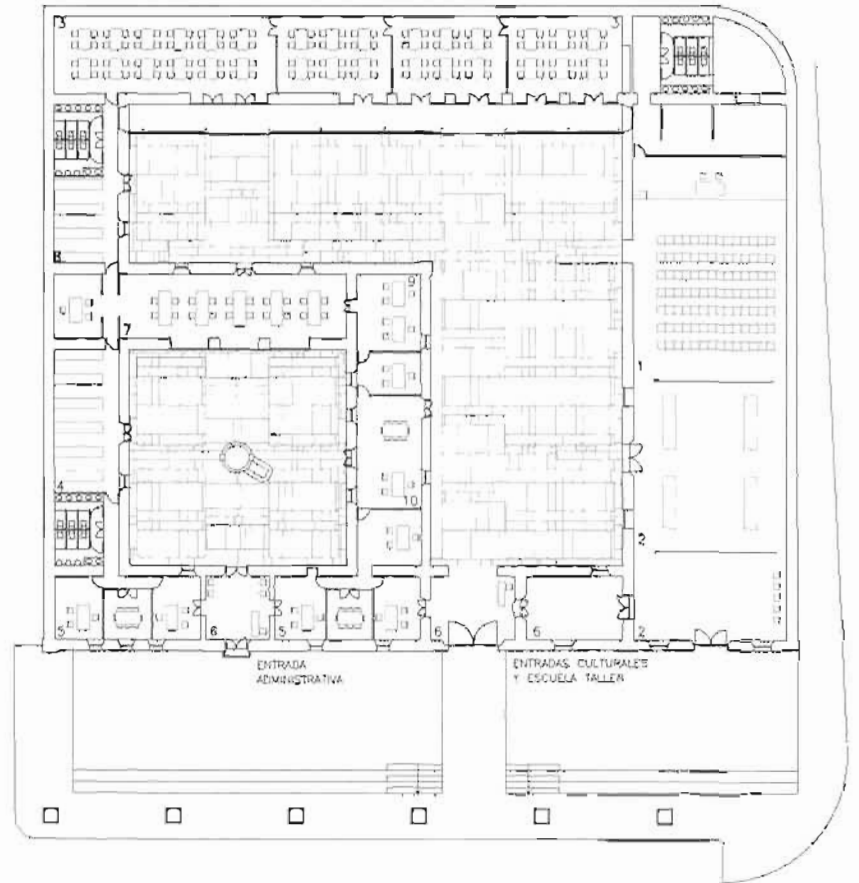


PLANTA ALTA

E 1:1500

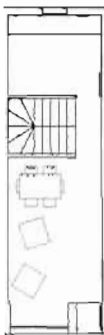


PLANTA DE CUBIERTAS

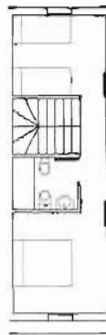


DISTRIBUCION DE USOS EN LA REHABILITACION DE LA CASA DE POSTAS

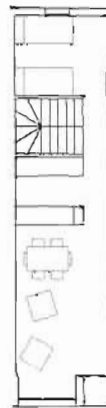
E 1:500



PLANTA BAJA  
TIPC 20



PLANTA ALTA



PLANTA BAJA  
TIPC 30



PLANTA ALTA  
E 1:250

- EQUIPAMIENTO SOCIAL-ADMINISTRATIVO
1. SALA USOS MÚLTIPLES
  2. SALA EXPOSICIONES
  3. SALAS ESCUELA TALLER
  4. ARCHIVO GENERAL
  5. DESPACHO TÉCNICOS
  6. SALA DE ESCRIBA + RECEPTION
  7. SALA DE DELINCUENCIA
  8. ARCHIVOS
  9. OFICINA GESTIÓN CATASTRAL
  10. DESPACHO DELEGADO

## Sevilla. Dos Hermanas

### 20 viviendas en calle Real de Utrera

Arquitecto:  
Jose Alberto Torres Galán

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Fernando Camacho Medina

#### Información facilitada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda

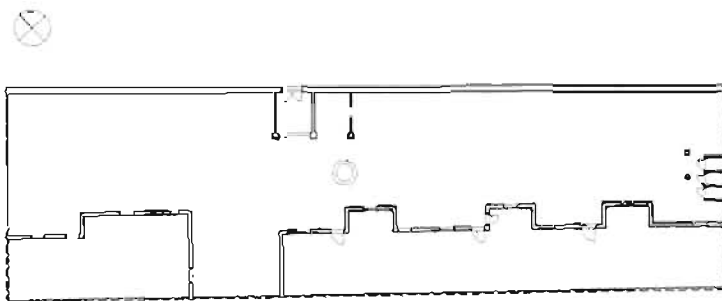
El solar está ocupado por una actuación municipal de viviendas para alojar vecinos de escaso poder adquisitivo, con un modelo de ocupación similar al de un corral de vecinos, aunque con células independientes de habitación.

La edificación carece totalmente de interés arquitectónico y/o constructivo, por lo que tiene un interés más relacionado con la memoria histórica de la ciudad que con el modelo mismo. En la actualidad gran parte de ellas han sido demolidas quedando en pie tan sólo las pocas que están ocupadas. Su inclusión como actuación singular obedece al hecho de ubicarse en una zona del casco consolidado.

La parcela es sensiblemente rectangular, de unos 50 metros de fachada y 15,5 metros de fondo medio, con una superficie de unos 720 m<sup>2</sup>.

Tipológicamente se trata de un tipo muy elemental. Es una edificación de una planta de altura, en torno a un patio central, en la que se incluyen 10 viviendas, y unos servicios comunes situados en ambos extremos del mismo. El acceso al patio se realiza por un pasaje cubierto, situado en el centro de la edificación. A él se vuelcan todas las viviendas, incluso las que se apoyan en el muro de fachada, que es tratado como muro medianero, no abriéndose prácticamente ningún hueco a la calle. En cada vivienda la crujía principal se destina a una sala central, desde la que se accede a dos dormitorios. A esta crujía se le añade en fachada, en cada vivienda, un módulo destinado a porche de entrada y cocina.

Actualmente quedan 4 viviendas y un módulo de servicios, en general, en mal estado. Las restantes edificaciones han sido demolidas o están en ruinas, previéndose el mismo fin tanto para estas como para las que actualmente están ocupadas en el momento que sean desalojadas.



PLANTA DE LA PARCELA

## Propuesta

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar está situado en la calle Real de Ureia de Dos Hermanas, integrado en una manzana de gran longitud y de veinte metros de fondo, de los que la mitad están ocupados por él. Posee una superficie de 732 m<sup>2</sup> con 50 m de longitud de fachada y 15,5 m de fondo medio. Su fachada está orientada al noreste

Históricamente y hasta la fecha ha tenido la ocupación de un corral de vecinos aunque, contradictoriamente, el espacio libre esté dispuesto paralelo a la fachada.

Al patio situado en el centro de la edificación, se accede por un pasaje cubierto, donde vuelcan todas las dependencias, incluso las que se acunan contra el muro de la fachada, que es tratado como medianera por sus escasos huecos.

La edificación tiene una planta de altura y gran parte de las viviendas están demolidas. Careciendo de interés arquitectónico se propone la sustitución total.

### Ordenación general propuesta

Las características del solar y el análisis de la tipología existente, que forma parte de la memoria histórica de la ciudad nos lleva a proponer una edificación alineada a vial y con un patio (corral) interior paralelo a fachada.

Al patio se accede atravesando un pasaje que lo relaciona con la calle, y desde él a las viviendas. Las de planta baja tienen entrada directa desde el patio. A las de planta primera se llega desde tres escaleras que, situadas al fondo del patio, construyen la medianera y mediante tres pasarelas que penevan en el volumen edificado se alcanza los tres núcleos centrales de escaleras para acceder a la segunda planta.

Las estancias comunes, salas de estar y cocinas, han buscado la mejor orientación posible y la íntima presencia del patio ajardinado con naranjos, mientras que la banda de dormitorios con sus huecos construye la fachada.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Hemos proyectado 18 viviendas en tres plantas con dos viviendas por núcleo de escalera con fachadas al patio y a la calle, de las cuales 10 viviendas tienen tres dormitorios, 5 dos dormitorios y 3 cuatro dormitorios.

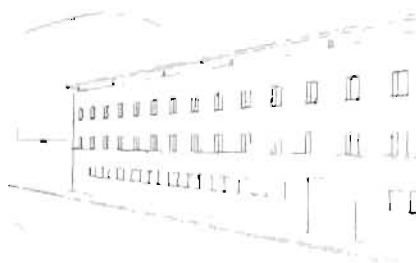
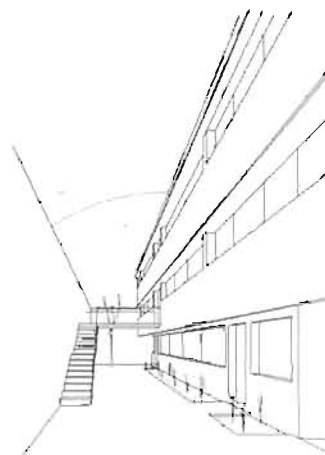
En todas las viviendas se sitúa el baño en el centro de la planta, las cocinas y las salas de estar en la crujía del patio y los dormitorios en la de fachada.

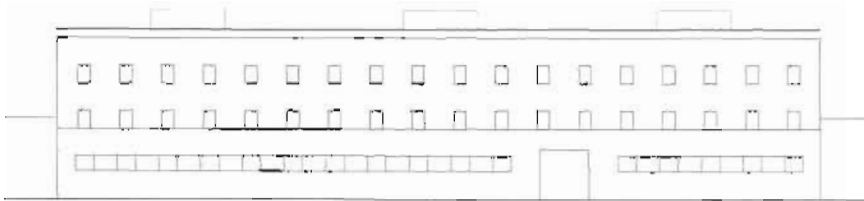
Las viviendas de tres dormitorios tiene un área útil interior a 70 m<sup>2</sup>.

### Características constructivas

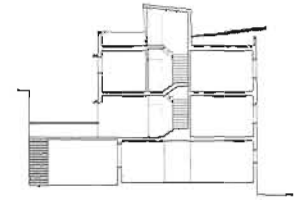
La estructura será de pilares y forjados de hormigón.

La cubierta será la mitad visitable y el resto, hasta la fachada, llevará sobre el forjado una chapa prefabricada con pendiente hacia el interior, recordando las cubiertas inclinadas existente en el corral, y volando sobre el pretil hacia la calle para coronar la edificación, además de construir una cámara de aire para el mejor aislamiento de los dormitorios de la última planta.

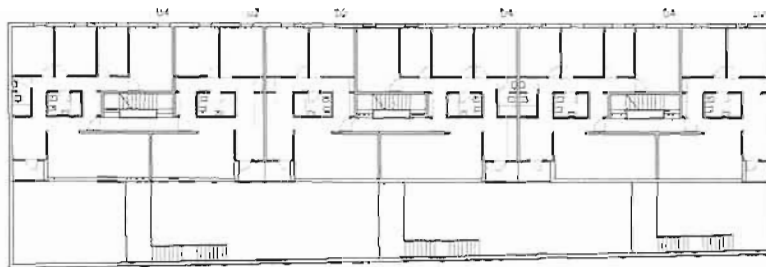




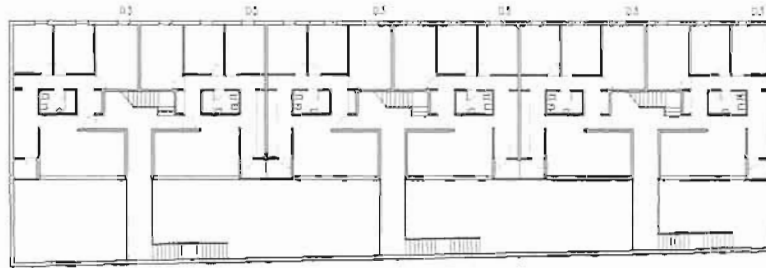
ALZADO



SECCIÓN AA'



PLANTA SEGUNDA

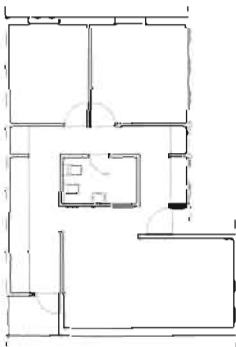


PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA

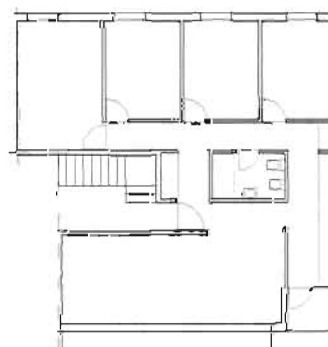
E 1:400



PLANTA SEGUNDA TIPO 20



PLANTA PRIMERA TIPO 30



PLANTA SEGUNDA TIPO 40

			SUP. UTE	SUP. CONSTR.
02	2	0084	16	26.16 m <sup>2</sup>
03	2	0084	10	20.72 m <sup>2</sup>
04	4	0084	1	41.04 m <sup>2</sup>

E 1:250

## Cádiz. Santiponce

### 12 viviendas en calles Arroyo y La Fuente

Arquitecta:  
Olga Fajardo González

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Juan Manuel Merchante Hernández

#### Información facilitada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda

Un número en torno al 50% del total de las viviendas proyectadas habrán de ser de 3 dormitorios. El resto serán de 2 y 4 dormitorios, prevaleciendo el número de las primeras sobre las segundas.

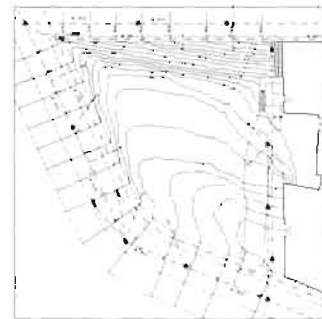
Para determinar las habitaciones o locales necesarios, tanto en cada tipo de vivienda como en las zonas comunes del edificio, caso de ser plurifamiliar, así como las dimensiones y superficies orientativas de los mismos, se utilizará como referencia el marco normativo que regula el diseño de las viviendas de Protección Oficial.

La superficie útil máxima de las viviendas de 3 dormitorios será de 70 m<sup>2</sup>. En las viviendas de 2 y 4 dormitorios esta superficie habrá de ser menor y mayor respectivamente, de manera que la superficie útil media por vivienda de la promoción no supere los 70 m<sup>2</sup>.

La superficie construida resultante de la promoción será tal que la relación entre la superficie construida y útil de cada una de las viviendas se aproxime a 1,25.

El diseño de las viviendas atenderá en todo momento a la mayor racionalidad y economía, de manera que se garantice la calidad a la vez que la adecuación de los costes a los topes económicos fijados en el apartado siguiente. No se proyectarán trasteros, anexos a las viviendas o garajes, salvo estos últimos en el caso de que las ordenanzas municipales indiquen tal obligatoriedad. La ubicación de los edificios dentro de la/s parcela/s disponible/s se hará de manera que se evite una excesiva urbanización.

La actuación se desarrolla en un solar sobre el que no existe datos de alguna edificación anterior.



## Propuesta

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar objeto de la propuesta está situado en el borde del núcleo histórico de Santiponce, en una esquina con fuerte pendiente que desciende 10 metros del norte

al sur. Esta condición topográfica le proporcionan unas buenas vistas hacia el sur y hacia el parque que franquea la calle Arroyo y La Fuente donde nos situamos.

### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Lo expuesto en el punto anterior y las directrices marcadas por el estudio de detalle de la parcela en cuanto a alineaciones y rasantes, dan lugar a la ordenación general que se propone.

El fuerte desnivel de 10 m existente en la parcela, marca la pauta del proyecto, dando lugar a dos pastillas de viviendas adosadas que se desarrollan cada una en tres niveles, adaptándose la sección lo más posible al terreno. Aprovechando la diferencia de cota de acceso entre las dos pastillas, y la disposición de las parcelas, se garantiza las vistas desde la zona de día de todas las viviendas hacia el parque inmediato y hacia el sur más lejano.

Todas las viviendas tienen su acceso principal desde la fachada norte y además las viviendas que dan fachada a la calle Sillio tienen otro acceso desde la plaza intermedia. Estos accesos principales se estructuran desde un patio a la cota de la vivienda que sirve de filtro con el exterior a la vez que ilumina y ventila un dormitorio y permite la doble ventilación de los salones.

Con el fin de crear la máxima transparencia en la pastilla sur, se disponen en ella las cuatro viviendas de dos dormitorios –cuya planta alta es la menos construida– en las cotas más altas, dejando las dos viviendas de cuatro dormitorios en las dos parcelas con menos cota.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Como ya se ha especificado, el tipo de vivienda se organiza en tres niveles. El acceso principal a la cota intermedia es el punto desde el que se visualiza toda la vivienda, tanto la zona de día, deprimida 1,40 m con respecto a dicho acceso, como los dormitorios, elevados 1,40 m desde el mismo.

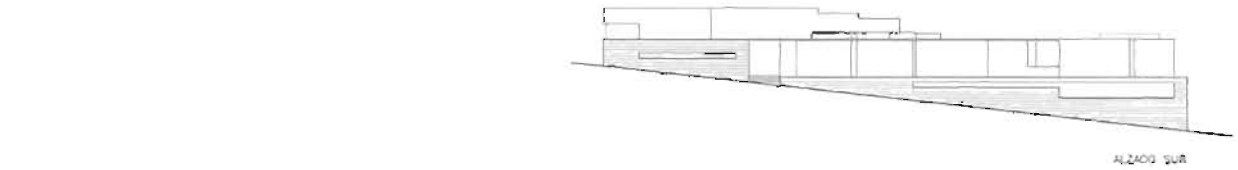
Los dos niveles de planta baja de todas las viviendas tienen idéntica distribución: desde la cota de entrada se accede a un dormitorio y al aseo, bajando desde aquí a la zona de día de la vivienda o subiendo a la zona de dormitorios que completa el programa con uno, dos o tres dormitorios.

VIVIENDAS 2D: (4)		VIVIENDAS 3D: (6)		VIVIENDAS 4D: (2)	
S. útil P. baja:	41,19 m <sup>2</sup>	S. útil P. baja:	43,19 m <sup>2</sup>	S. útil P. baja:	45,19 m <sup>2</sup>
S. útil P. alta:	17,43 m <sup>2</sup>	S. útil P. alta:	25,14 m <sup>2</sup>	S. útil P. alta:	33,26 m <sup>2</sup>
TOTAL s. útil:	58,62 m <sup>2</sup>	TOTAL s. útil:	68,33 m <sup>2</sup>	TOTAL s. útil:	78,45 m <sup>2</sup>
S. const. P. baja:	49,24 m <sup>2</sup>	S. const. P. baja:	51,24 m <sup>2</sup>	S. const. P. baja:	53,24 m <sup>2</sup>
S. const. P. alta:	22,30 m <sup>2</sup>	S. const. P. alta:	31,47 m <sup>2</sup>	S. const. P. alta:	37,70 m <sup>2</sup>
TOTAL S. CONST.	71,54 m <sup>2</sup>	TOTAL S. CONST:	82,71 m <sup>2</sup>	TOTAL S. CONST:	90,94 m <sup>2</sup>

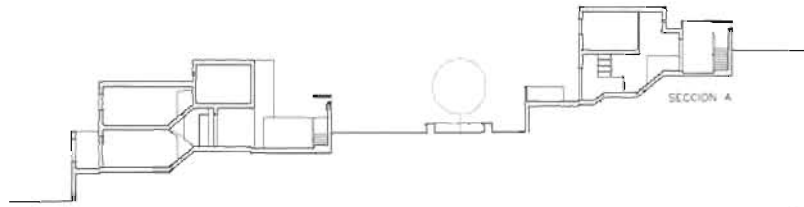
### Características constructivas

Con la finalidad de plantear un proceso constructivo fácilmente adaptable a la topografía y al lugar, se plantea:

- Estructura mediante muros de carga
- Cerramientos exteriores revestidos en blanco
- El resto de calidades constructivas se ceñirán al presupuesto disponible.



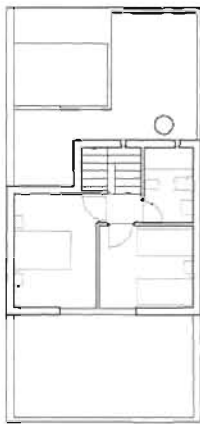
ALZADO SUR



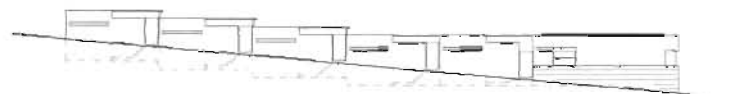
SECCION A



PLANTA ALTA



PLANTA ALTA TIPO 3D  
S. CONSTRUIDA = 31,41 M<sup>2</sup>

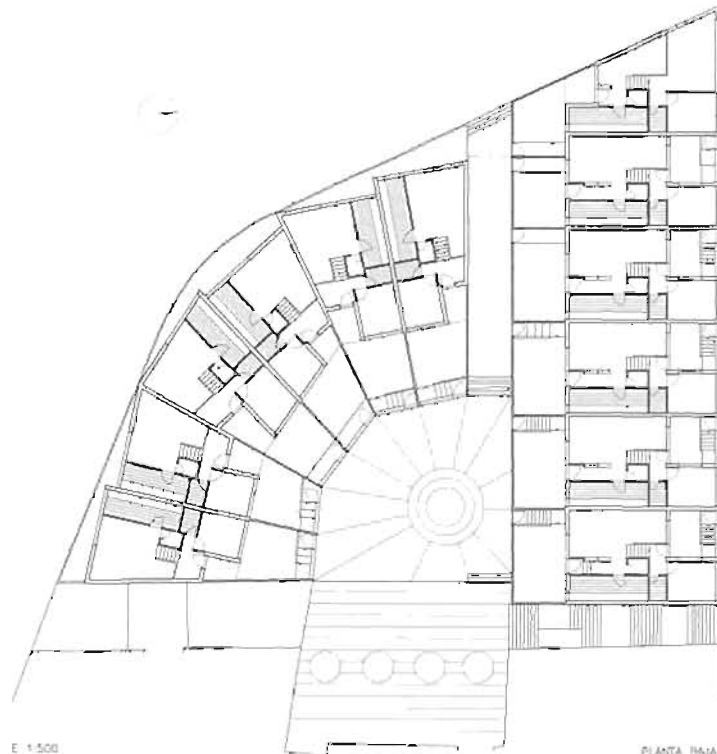


ALZADO NORTE



PLANTA BAJA TIPO 3D E. 1.250  
S. CONSTRUIDA = 31,24 M<sup>2</sup>

TOTAL SUPERFICIE CONSTR. VIVIENDA A3	=	30,34 M <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE CONSTR. VIVIENDA B3	=	42,91 M <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE CONSTR. VIVIENDA C3	=	71,34 M <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	=	144,59 M <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE UPL. VIVIENDA A3	=	78,45 M <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE UPL. VIVIENDA B3	=	48,33 M <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE UPL. VIVIENDA C3	=	58,62 M <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE UPL.	=	185,40 M <sup>2</sup>



PLANTA BAJA

E. 1.500

# Concurso de Proyectos **1999**

Dirección General de Arquitectura y Vivienda

Promoción Pública de Viviendas de Nueva Planta





La promoción pública de viviendas se plantea como una solución al problema de habitación de los sectores de la población que no tienen posibilidad de acceso a las viviendas que suministra el mercado, ni aun en las bandas de mayor protección.

Este objetivo social prioritario se pretende compatible con el de asegurar una mayor cualificación de las viviendas promovidas, tanto en lo relativo a emplazamiento, dimensión y distribución de las promociones, en atención a las condiciones urbanísticas de los núcleos de población, como respecto al diseño arquitectónico y construcción de las propias viviendas.

La producción de estas viviendas se realiza en su totalidad con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma, sobre suelos urbanizados de titularidad pública, cedidos gratuitamente o puestos a disposición de la Comunidad Autónoma por los Ayuntamientos. La ejecución de las viviendas es asumida de forma directa por la Consejería de Obras Públicas y Transportes que actúa como promotor, si bien, cuando así se convenga, este papel también puede ser asumido por los propios Ayuntamientos.

Mediante convenios se posibilita el que la gestión de las viviendas promovidas sea asumida por los Ayuntamientos, contemplándose así mismo la posibilidad de cesión a los mismos de la titularidad de las viviendas.

El régimen de acceso a las viviendas por parte de los usuarios es el de alquiler. De esta forma se mantiene la posesión pública de las mismas; así, si cambian las circunstancias de los adjudicatarios, se posibilita la redistribución de las viviendas, con lo que se garantiza que estas siempre estén asignadas a las familias más necesitadas.

Las viviendas se conciben con criterios de racionalidad y economía, moviéndose en un entorno próximo a los 65m<sup>2</sup> de superficie útil media y con una distribución acorde a las distintas composiciones familiares. La necesidad de situarse por debajo de topes de coste de ejecución prefijados obliga a la racionalización y optimización de distribuciones interiores y zonas comunes, así como a la sencillez constructiva y de calidades.

Mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía 42 y 43 de fechas 10 y 13 de abril de 1999, fueron licitados los trabajos de redacción de proyecto, estudio de seguridad y salud y dirección de obra correspondientes a un total de 1.426 viviendas distribuidas en 58 promociones a realizar en 48 municipios andaluces.

Entre las condiciones que regularon la concurrencia al concurso para la adjudicación de estos trabajos, se establecían aquéllas que habrían de contemplar las propuestas arquitectónicas a presentar por los distintos licitadores. Así, además de las condiciones más determinantes entre las establecidas por el planeamiento específico en cada uno de los solares, se fijaron unas condiciones genéricas de diseño. Estas condiciones pretendían que las propuestas presentadas, aun sin ahondar en la exhaustiva normativa que regula el diseño de las viviendas de promoción pública, se situaran en un ámbito próximo al marco normativo que habrían de contemplar los proyectos a redactar por los adjudicatarios.

A continuación se relacionan las actuaciones que fueron objeto de licitación, así como el número de equipos profesionales y/o empresas que concurren a cada una de ellas:

Panaloya. Almería	7 viviendas	8 licitadores
Abla. Almería	18 viviendas	6 licitadores
Benalup. Cádiz	36 viviendas	19 licitadores
Espera. Cádiz	46 viviendas	32 licitadores
Córdoba. Córdoba	18 viviendas	4 licitadores
Córdoba. Córdoba	70 viviendas	15 licitadores
Montoro. Córdoba	31 viviendas	7 licitadores
Córdoba. Córdoba	12 viviendas	5 licitadores
Córdoba. Córdoba	15 viviendas	4 licitadores
Alamedilla. Granada	18 viviendas	4 licitadores
Torre-Cardela. Granada	25 viviendas	11 licitadores
Villanueva de las Cruces. Huelva	16 viviendas	6 licitadores
Cortegana. Huelva	12 viviendas	5 licitadores
Galaroza. Huelva	16 viviendas	10 licitadores
Puebla de Guzmán. Huelva	37 viviendas	16 licitadores
Nerva. Huelva	50 viviendas	10 licitadores
Zalamea la Real. Huelva	15 viviendas	4 licitadores
Rus. Jaén	12 viviendas	7 licitadores
Génave. Jaén	11 viviendas	5 licitadores
Jódar. Jaén	20 viviendas	3 licitadores
Escañuela. Jaén	6 viviendas	7 licitadores
Vilches. Jaén	15 viviendas	3 licitadores
Linares. Jaén	25 viviendas	5 licitadores
Linares. Jaén	12 viviendas	3 licitadores
Santisteban del Puerto. Jaén	6 viviendas	4 licitadores
Jimena. Jaén	10 viviendas	2 licitadores
Siles. Jaén	22 viviendas	5 licitadores
Arjona. Jaén	10 viviendas	7 licitadores
Torredonjimeno. Jaén	15 viviendas	9 licitadores
Truela (La). Jaén	10 viviendas	2 licitadores
Chilluevar. Jaén	15 viviendas	9 licitadores
Jaén. Jaén	100 viviendas	11 licitadores
Linares. Jaén	33 viviendas	10 licitadores
Linares. Jaén	30 viviendas	13 licitadores

Cortes de la Frontera, Málaga	12 viviendas	5 licitadores
Sedella, Málaga	10 viviendas	4 licitadores
Benamocarra, Málaga	10 viviendas	6 licitadores
Cuevas del Becerro, Málaga	8 viviendas	5 licitadores
Canama, Málaga	16 viviendas	1 licitadores
Cortes de la Frontera, Málaga	18 viviendas	3 licitadores
Pizarra, Málaga	18 viviendas	7 licitadores
Alameda, Málaga	26 viviendas	11 licitadores
Teba, Málaga	20 viviendas	7 licitadores
Antequera, Málaga	60 viviendas	20 licitadores
Cañete la Real, Málaga	16 viviendas	9 licitadores
Antequera, Málaga	125 viviendas	21 licitadores
Jimera de Líbar, Málaga	10 viviendas	4 licitadores
Caníllana, Sevilla	36 viviendas	16 licitadores
Cañada Rosal, Sevilla	15 viviendas	13 licitadores
Guadalcanal, Sevilla	14 viviendas	10 licitadores
Villafranco del Guadalquivir, Sevilla	28 viviendas	12 licitadores
Castilleja de la Cuesta, Sevilla	8 viviendas	8 licitadores
Sevilla, Sevilla	55 viviendas	7 licitadores
Sevilla, Sevilla	29 viviendas	8 licitadores
Umbrete, Sevilla	13 viviendas	13 licitadores
Alcalá de Guadaira, Sevilla	24 viviendas	6 licitadores
Sevilla, Sevilla	41 viviendas	21 licitadores
Palacios y Villafranca (Los), Sevilla	20 viviendas	9 licitadores

## Almería. Partaola

7 viviendas

Arquitectos:

Jorge Ernesto Nofuentes Bonilla

Luis Castillo Villegas

Arquitecta técnica/Aparejadora:

María Inmaculada Rubio Viciano

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar disponible está situado en el límite del casco urbano de Partaola, allí donde lo urbano se desintegra para penetrar en el paisaje rural. Esta sensación se ve acrecentada por la urbanización incompleta de esta parte del pueblo y por la proliferación de almacenes, cocheras y otras edificaciones de carácter residual. Tiene forma de trapecio irregular, con una pequeña meseta en el lado noroeste y pendiente acusada hacia la esquina noreste, descendiendo bruscamente en los últimos seis metros. La orientación predominante es la sudeste.

### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Partiendo de los condicionantes impuestos por las Normas Subsidiarias Provinciales, el proyecto se articula en torno a dos intenciones fundamentales. Por un lado crear una pieza coherente que contribuya a generar un orden inexistente en la zona y sirva para consolidar el límite del casco urbano del pueblo. Por otro lado aprovechar la meseta que existe en la mayoría de la superficie del solar para evitar tener que edificar sobre las zonas con pendiente más fuerte y así abaratar el coste de la construcción. Se respeta el paso entre el límite del solar y las edificaciones existentes, ensanchándolo para tratar de dignificar el espacio residual actual.

El conjunto de las viviendas, parcialmente adosadas, se presenta como un todo ordenado y compacto. La geometría onogonal adoptada introduce un factor de racionalidad en el desordenado contexto, aportando el espacio sobrante a la pequeña calle peatonal a la que dan los patios, a la vez que permite una rigurosa modulación de las viviendas. El carácter unitario del conjunto se muestra en el alzado a la calle San José, allí donde es más necesaria la continuidad para indicar la posible prolongación de la calle en el futuro. Las viviendas aparecen algo más desfragmentadas en la fachada opuesta para adaptarse a las edificaciones dispersas que las rodean.

Así mismo la esquina norte del conjunto se configura de un modo diferente para, aprovechando la forma del solar y la topografía de terreno, introducir un tipo de mayor superficie. Para salvar el fuerte desnivel existente se propone una escalera que prolongue el paso peatonal con la calle.

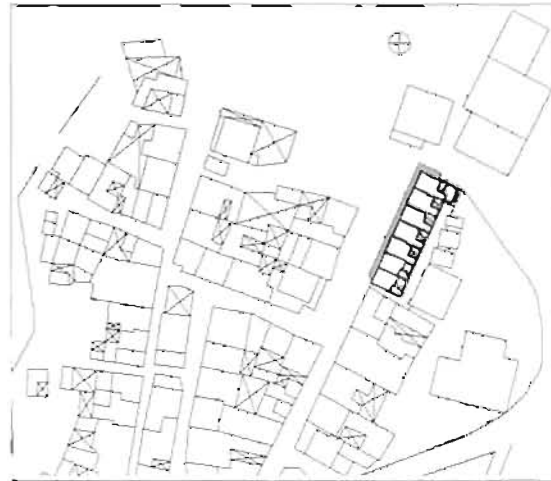
### Adecuación al programa y tipos de vivienda

Tanto en el número de viviendas como en las tipologías empleadas, la adecuación al programa es absoluta. De las 7 viviendas 4 son de 3 dormitorios, 2 viviendas de 2 dormitorios y 1 de 4 dormitorios.

El interior de las mismas se distribuye mediante dos crujeas desiguales, una de ellas contiene todos los servicios: aseo, cocina, baño, escaleras, así como una terraza en el tipo de 2 dormitorios que se convierte en 1 dormitorio en los tipos de 3 y 4 dormitorios. La otra crujía, de mayores dimensiones, se ocupa con las habitaciones principales: sala de estar, comedor y dormitorios. En planta baja se aprovecha la profundidad de la parcela para generar un espacio fluido y continuo que permita la conexión espacial del cuarto de estar con los patios. Estos patios dotan a las viviendas de la necesaria privacidad al estar desconectados unos de otros y encontrarse a una cota superior a la de las edificaciones vecinas. Es por ello que los huecos de las estancias se abren a los patios allí donde es posible.

**Características constructivas**

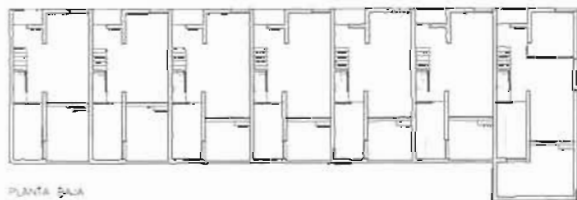
Se piensan en técnicas constructivas y materiales sencillos, propios de lugar. La estructura será de muros de carga y forjados de hormigón. Se prevé forjado sanitario. Los revestimientos serán de mortero monocapa de diferentes colores, con predominio del blanco. Los solados serán de terrazo y los alicatados de azulejo. Las carpinterías serán de aluminio lacado. La cubierta inventada no transitable.



ALZADO A CALLE SAN JOSÉ



PLANTA PRIMERA

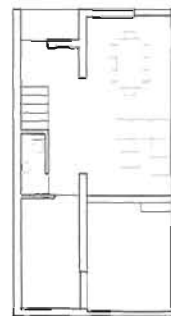


PLANTA BAJA

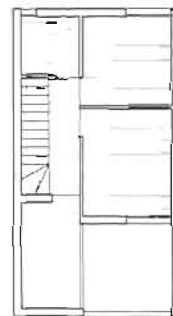


ALZADO

E 1:500



PLANTA BAJA 20



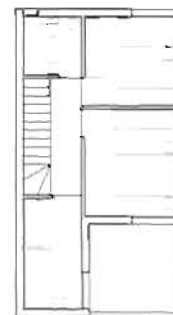
PLANTA PRIMERA 20

Superficies Útiles

Estor-comedor	17,11 m <sup>2</sup>
Cocina	7,00 m <sup>2</sup>
Aseo	1,60 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	10,19 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	8,44 m <sup>2</sup>
Distribuidor	5,95 m <sup>2</sup>
Baño	3,61 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>63,91 m<sup>2</sup></b>



PLANTA BAJA 50 E 1:250



PLANTA PRIMERA 50

Superficies Útiles

Estor-comedor	19,23 m <sup>2</sup>
Cocina	7,00 m <sup>2</sup>
Aseo	1,60 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	10,19 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	8,44 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	7,00 m <sup>2</sup>
Distribuidor	1,96 m <sup>2</sup>
Baño	3,61 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>63,03 m<sup>2</sup></b>

## Almería. Abla

18 viviendas

Arquitectos:

José María García Ramírez  
Francisco Salvador Granados  
José Manuel Sánchez Alonso

Arquitecto técnico/Aparejador:

Miguel Ángel Sánchez Alonso

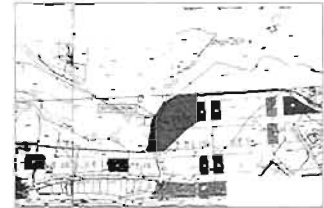
### Situación geográfica

El solar se encuentra situado en el núcleo de Abla, en una antigua depuradora que penenece al Excmo Ayuntamiento de Abla y que hoy día se le denomina U.E. 15-B.

### Topografía, superficie y linderos

La topografía del solar es apta para la edificación, presentando dos plataformas con un salto de 1 m, está flanqueado por el camino del Morellón que lo recorre en sentido ascendente.

La superficie total del solar es de 2.116,20 m<sup>2</sup>, y se sitúa dando fachada a la calle paralela al camino del Morellón



### Ordenación general

La ordenación general del conjunto viene dada por dos factores:

- a) La topografía, situación y orientación del terreno.
- b) Las determinaciones de las N.N.S.S. de Abla.

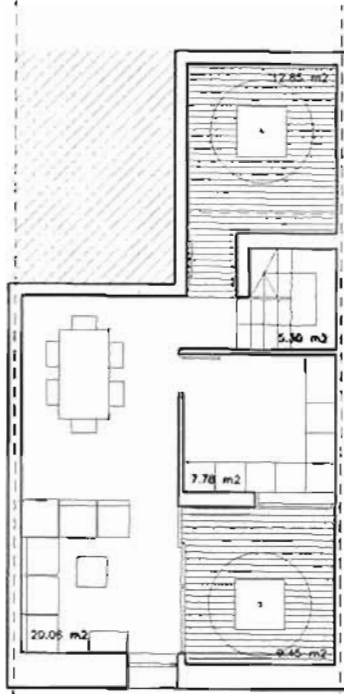
Se ha previsto la realización de dos edificaciones con una calle entre ellas. Con esto se obtienen dos parcelas, una de 270 m<sup>2</sup> y otra de 536 m<sup>2</sup> y siguen el trazado previsto por las N.N.S.S. de Abla.

En la parcela 1 se construyen 6 viviendas (3 de 4 dormitorios y 3 de dos dormitorios) y en la parcela 2 se construyen 12 viviendas (6 viviendas de 3 dormitorios y 6 viviendas de 2 dormitorios), lo que hace un total de:

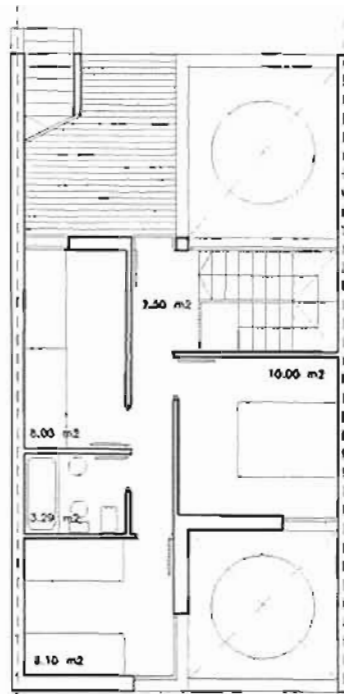
- 9 viviendas de 2 dormitorios
- 6 viviendas de 3 dormitorios.
- 3 viviendas de 4 dormitorios.

Se cumplen todas las determinaciones exigidas por las N.N.S.S. del Término Municipal definidas en el apartado 1.1.3 y justificadas en Ficha Urbanística adjunta.

VIVIENDA TIPO 3D  
 Sc: 89.50 m<sup>2</sup>  
 Su: 69.23 m<sup>2</sup>

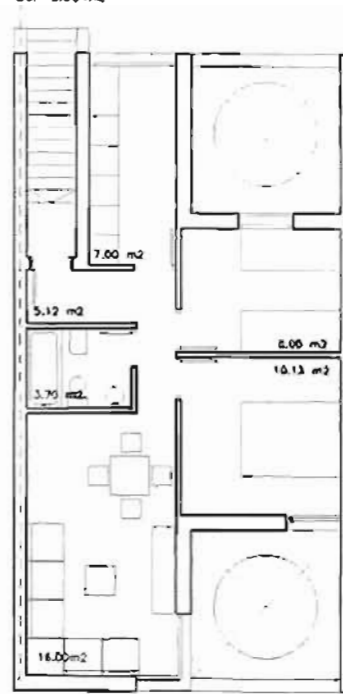


PLANTA BAJA  
 Sc: 40.85 m<sup>2</sup>



PLANTA PRIMERA  
 Sc: 48.65 m<sup>2</sup>

VIVIENDA TIPO 2D  
 Sc: 59.07 m<sup>2</sup>  
 Su: 49.95 m<sup>2</sup>

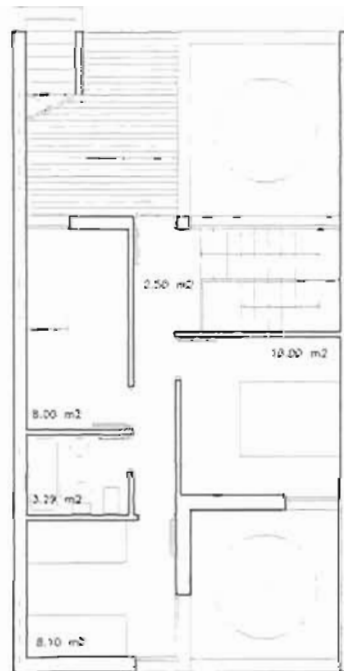


PLANTA SEGUNDA  
 Sc: 59.07 m<sup>2</sup>

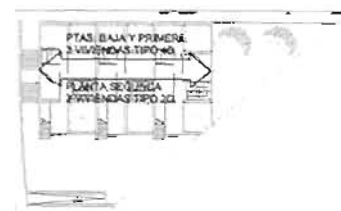
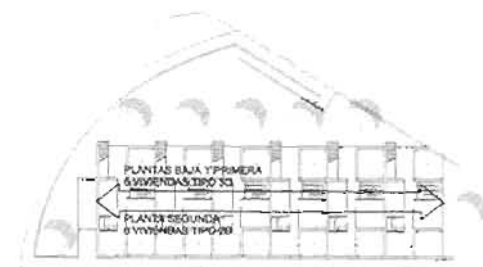
VIVIENDA TIPO 4D  
 Sc: 101.75 m<sup>2</sup>  
 Su: 79.60 m<sup>2</sup>



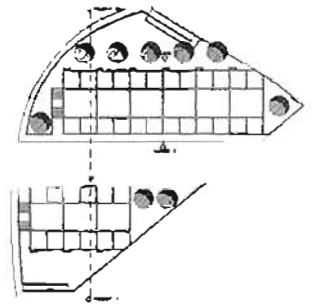
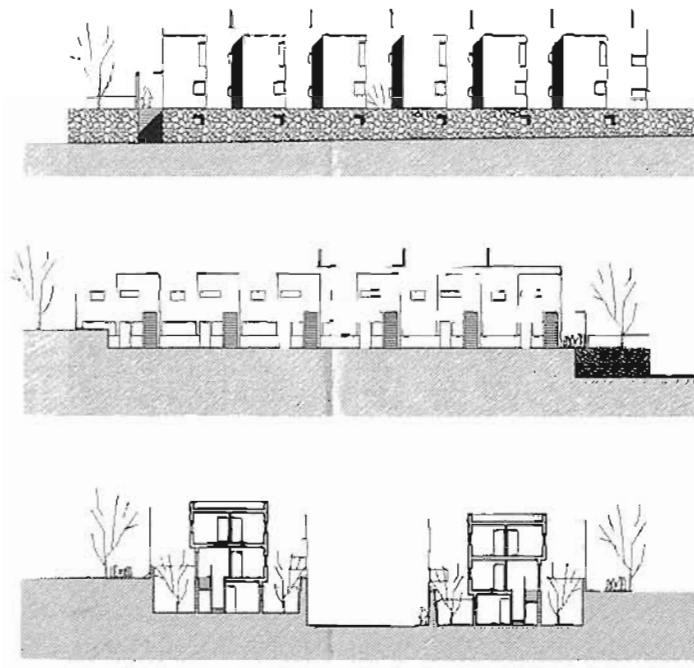
PLANTA BAJA  
 Sc: 53.10 m<sup>2</sup>



PLANTA PRIMERA  
 Sc: 48.65 m<sup>2</sup>



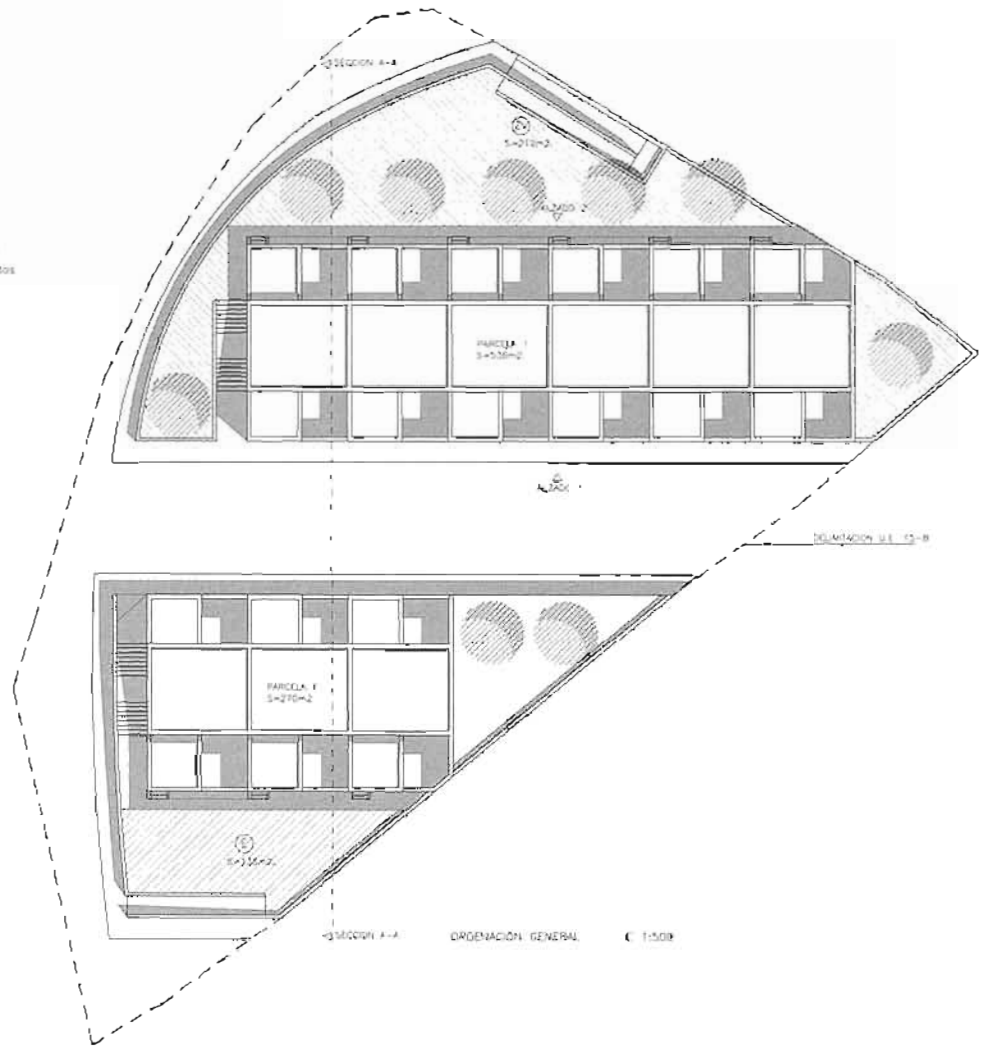




**DAIOS U.T. 15-B**

Superficie	2.116m <sup>2</sup>
Suelo Edificable	806m <sup>2</sup>
Red Vial	960m <sup>2</sup>
Espacios Libres	212m <sup>2</sup>
Equipamientos	138m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>2.116m<sup>2</sup></b>

Superficie Construida máxima= 1.798,60m<sup>2</sup> construidos  
 Superficie Construida proyectada= 1.373,25m<sup>2</sup> construidos



## Cádiz. Benalup

36 viviendas

Arquitectos.

Teresa Morillo Romero

José Carlos Sánchez Romero

Arquitecto técnico/Aparejador:

Ramón Sánchez Gomar

### Características del solar y su relación con el medio urbano

El solar está enclavado en la zona nove de nuevo crecimiento del municipio, denominada "Las Canteras" próxima a las carreteras de acceso desde Medina Sidonia. Constituye el borde urbano, limitando con el paisaje natural.

En este sector se está desarrollando un Plan Parcial, el cual ordena conjuntamente el terreno, a partir de una trama de calles en redícula, dispone la convivencia de los distintos usos; residencial, equipamiento, espacios libres, así como tipologías edificatorias diversas.

El solar objeto del proyecto forma parte de una manzana delimitada por las calles Paterna, Barbate y Medina. Dicha manzana se divide en tres rectángulos por dos calles peatonales en T. Actualmente, se encuentra construido y en uso un pabellón de deportes, en el lateral de cota superior, así como urbanizada la calle peatonal contigua a este edificio.

Las principales características de la parcela son: geometría regular (polígono rectangular de lados 27,50 m y 44,00 m), topografía levemente inclinada, presenta un desnivel de 2,5 m en el lado de mayor longitud. Se apoya en cuatro calles, dos peatonales que compartirá con el resto de la manzana y las otras dos rodadas.

El entorno edificatorio cercano a nuestra zona de actuación lo constituyen las promociones de vivienda, en construcción o de reciente terminación, conviviendo diversas tipologías; unifamiliares entre medianeras, adosadas en manzana cerrada.

### Ordenación general propuesta y su justificación en relación al entorno urbano

Las condiciones de partida para la elaboración de esta propuesta han sido, la situación y características geométricas de la parcela, su relación con el entorno, la normativa urbanística y el programa de necesidades.

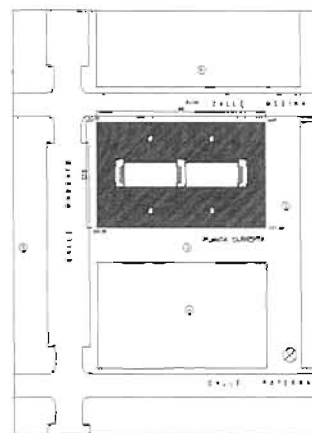
A partir de una ordenación en manzana cerrada, el proyecto persigue la permeabilidad del bloque y su adaptación al terreno, para ello dentro de un mismo volumen de tres plantas se plantean tres niveles diferentes para las viviendas y dos para los patios interiores. El tratamiento de los cuatro lados del edificio se diversifica en función de las características de la vía con la que limita, de manera que se establece mayor conexión con la calle peatonal donde se alojará el futuro equipamiento. En este lateral se establecen los tres accesos principales, mientras en el resto se busca una imagen más cerrada, dotándolos sólo de un portal.

Se proyectan tres ejes principales que contienen las comunicaciones verticales, dando cada uno servicio a cuatro viviendas por planta. Las piezas de escalera organizan los distintos niveles y los relacionan visualmente.

La disposición y diseño de viviendas ha perseguido la máxima seriación y racionalidad, atendiendo a los criterios de economía que caracterizan a estas promociones.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Se proyectan 36 viviendas, de ellas 18 son de tres dormitorios, 10 de dos dormitorios y 8 de cuatro dormitorios. Las superficies útiles de las mismas son respectivamente, 65,40 m<sup>2</sup>, 54,86 m<sup>2</sup>, 74,61 m<sup>2</sup>. Se distribuyen de manera que en las tres plantas existan de todos los tamaños.



Los tipos se han unificado, siguiendo los mismos criterios para los cuatro resultantes, como son: la separación clara entre zona de día y de noche, la colocación de las salas de estar y dormitorio principal a fachadas exteriores, agrupación de baños y cuartos húmedos.

Las azoteas se proponen como espacios abiertos transitables para su uso comunitario.

Formalmente se proponen tratamiento de huecos diferentes en exterior de manzana e interior de patios, siendo aquéllos más abiertos y éstos más recogidos.

#### Características constructivas

La economía y austeridad son los criterios adoptados a la hora de elegir las soluciones estructurales y constructivas del conjunto, como corresponde a este tipo de programaciones.

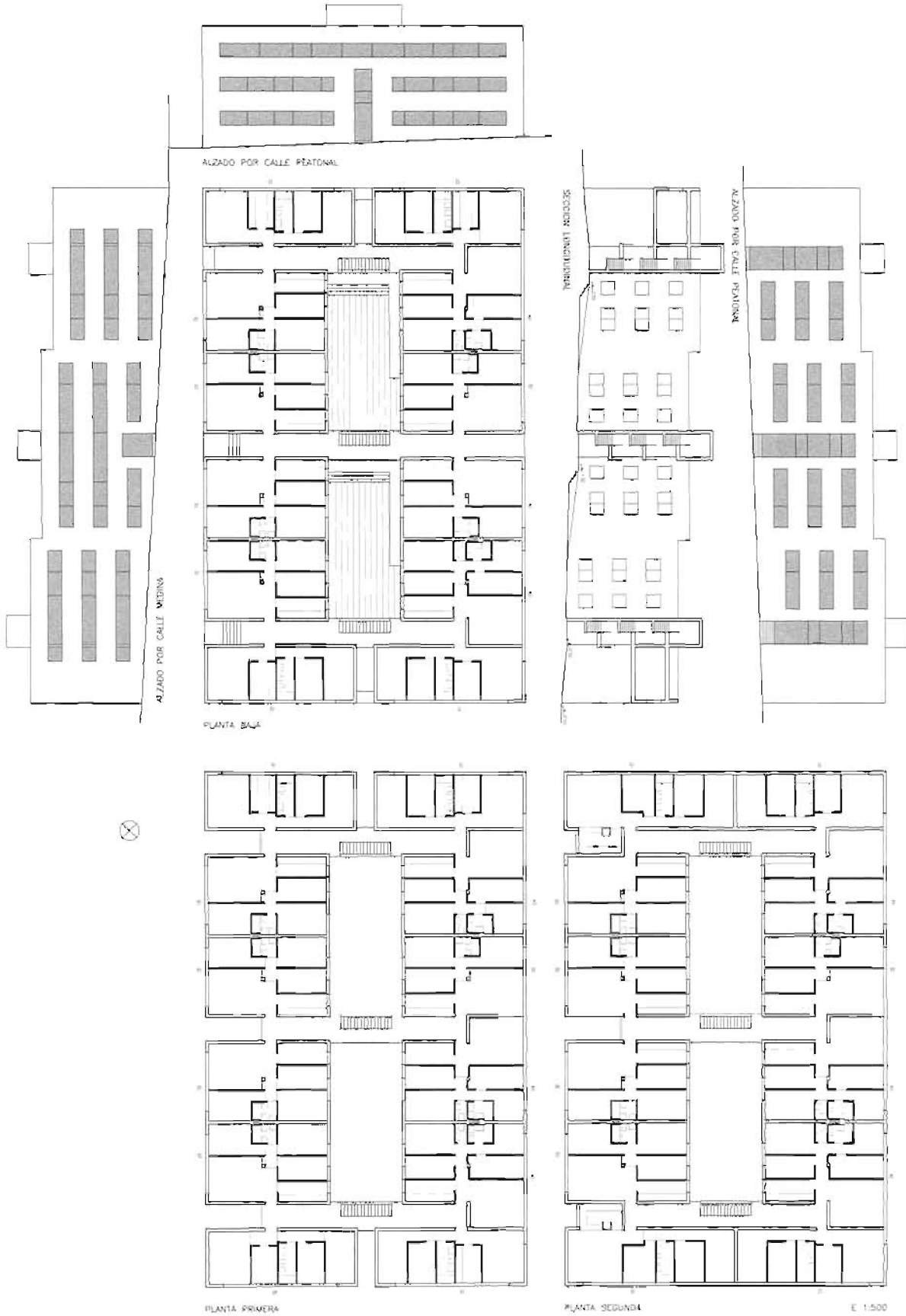
La racionalidad del proyecto redunda en el diseño de la estructura que se prevé a partir de pórticos de hormigón armado, los cerramientos de fábrica de ladrillo revestidos con sus adecuadas impermeabilizaciones.

Las instalaciones seguirán recorridos lineales de claro diseño, dada la agrupación de núcleos húmedos dispuestos.

Los acabados de calidad, pero de sencillas características serán terrazo en suelos, carpinterías de aluminio anodizado en su color y persianas incorporadas en ventanas, puertas de madera.

Se prevé la urbanización y adecuación de los patios interiores.





## Cádiz. Espera

46 viviendas

Arquitecto:  
Javier Rueda Descalzo

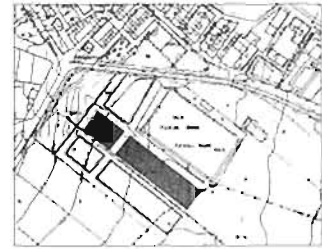
Arquitecto técnico/Aparejador:  
Eugenio Manuel Sáez Asuero

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar objeto del presente proyecto está situado en el casco urbano de Espera (Cádiz), en una zona poco consolidada próxima al límite urbano, junto al Campo Municipal de fútbol y está orientado en su lado mayor al suroeste.

El ámbito de actuación del proyecto está compuesto por dos manzanas cuyas características son las siguientes: ambas tienen forma rectangular y sus dimensiones son de 35,55 x 25 m, la menor y de 100,72 x 25 m, la mayor. Su superficie total es de 3 406,75 m<sup>2</sup>, con una pendiente muy importante en la dirección noroeste-sureste, con una diferencia de 9,33 metros entre sus extremos.

El planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias Municipales y le afecta específicamente una modificación puntual de las mismas, referida a los terrenos anexos al campo de fútbol, las cuales definen una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar adosada o manzana cerrada entre medianeras, no se establece parcela mínima, la fachada mínima será de 5 m, dos plantas de altura, 100% de ocupación máxima y no se fijan retranqueos.



### Ordenación general propuesta y su justificación en relación al entorno urbano

El lugar y la visita al mismo es el punto de partida del proyecto, condicionante fundamental del mismo que nos aporta los valores climáticos, los materiales, las formas constructivas y el paisaje.

La topografía, la forma, las dimensiones, y el aprovechamiento del solar, junto con la adaptación al Planeamiento vigente y a la Normativa base del concurso, han sido los restantes condicionantes que nos llevan a la solución tipológica planteada.

Las viviendas se conciben para el lugar, integrando en su arquitectura, y de una forma actual, el paisaje, la cultura, la historia, los materiales de la zona, reinterpretando la lógica constructiva de la arquitectura del lugar, en definitiva, buscando el bienestar de las personas que la van a habitar.

Se ha tratado de que en una arquitectura de características sociales se produzcan circunstancias valorables desde un punto de vista espacial, conjugándose con otras de tipo funcional y económico, como el bajo o nulo mantenimiento y el menor consumo energético posible.

Las dos manzanas tienen un tratamiento igual, ambas se adaptan con precisión al solar, manteniendo las alineaciones exigidas en la Normativa y ajustándose especialmente a la acusada topografía que presenta un fuerte desnivel en el sentido longitudinal. Para conseguir la máxima adaptación al terreno, todas las viviendas se van escalonando suave y progresivamente, para evitar bruscas rupturas y fuertes movimientos de tierra. En fachada se produce un retranqueo en cada una de las viviendas para facilitar el acceso a las mismas mediante un pequeño patio.

La imagen externa del conjunto enlaza elementos del lenguaje moderno con referencias a la tradición local. Los retranqueos en fachada junto con los pequeños huecos horadados en los muros adaptados a las necesidades de cada estancia para proporcionar la intimidad, iluminación y ventilación adecuadas, generan una composición de luces y sombras que contrastan dentro de la unidad volumétrica. Se trata de realizar una arquitectura clara y viable, funcional e intemporal, basada en el entendimiento del lugar.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

El programa se adecua íntegramente al requerido en las bases del concurso. Las viviendas son muy compactas y de reducida superficie, siendo el aspecto más importante a destacar el de la integración del espacio central de la misma (estar-comedor) con los espacios exteriores o patios. Se produce así una continuidad o secuencia espacial, que hace que el interior se prolongue hacia el exterior, circunstancia que en este tipo de viviendas crea un efecto de ampliación de las mismas. El espacio crece visualmente mediante la profundidad o la perspectiva, haciendo que un ámbito pequeño se convierta en otro mayor.

Se ha tratado de conseguir que estas pequeñas viviendas disfruten del confort en el más amplio sentido de la palabra, con espacios regulados y traspasados de lado a lado por la luz y por el viento, planteando unas viviendas que se protegen del clima extremadamente caluroso, cerradas al exterior, a la vez que se permite la ventilación cruzada de las estancias.

Básicamente, la tipología es la misma en los tres casos distintos (2, 3 y 4 dormitorios), partiéndose de una crujía idéntica para todos los casos y un esquema funcional muy sencillo: En planta baja, se sitúan el estar-comedor entre dos patios, la cocina, la escalera y bajo esta un pequeño aseo en las viviendas de 3 y 4 dormitorios, así como un dormitorio en estas dos tipologías. En la planta primera se sitúan dos dormitorios y el baño. Las distribuciones se obtienen a partir de la máxima racionalización del espacio buscando la mínima pérdida del mismo.

Se han proyectado las 46 viviendas solicitadas en el programa del concurso, se ajusta aproximadamente al porcentaje establecido en el pliego y en especial se adecua a criterios de ordenación general (cierres de fachadas, alineaciones, volumetría, etc.). Si bien este porcentaje y dada la flexibilidad de la tipología al ser crujías idénticas, podría modificarse sin ninguna dificultad ante otros requerimientos, resultando:

8 viviendas de 2 dormitorios:		30 viviendas de 3 dormitorios:		8 viviendas de 4 dormitorios:	
Superficie útil	58,00 m <sup>2</sup>	Superficie útil	69,90 m <sup>2</sup>	Superficie útil	79,90 m <sup>2</sup>
Superficie construida	72,50 m <sup>2</sup>	Superficie construida	85,44 m <sup>2</sup>	Superficie construida	95,49 m <sup>2</sup>
Relación C/U	1,25	Relación C/U	1,22	Relación C/U	1,20

Por tanto, las superficies totales de la promoción son las siguientes:

Superficie útil = 3.200,20 m<sup>2</sup>, lo que nos da una media de 69,56 m<sup>2</sup> por vivienda, ajustándose a lo requerido en las bases del concurso.

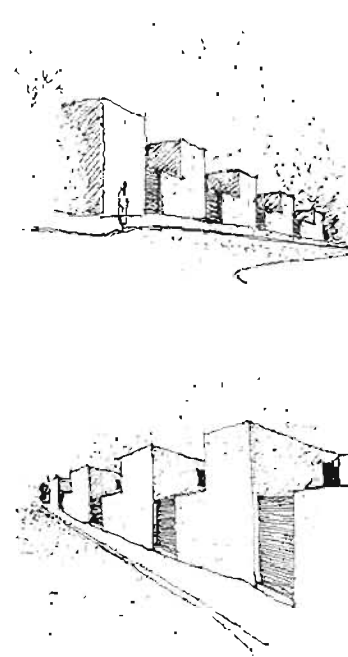
Superficie construida = 3.907,12 m<sup>2</sup>, lo que nos da una relación sc/su de 1,22, óptima para este tipo de vivienda social.

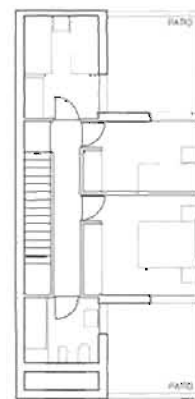
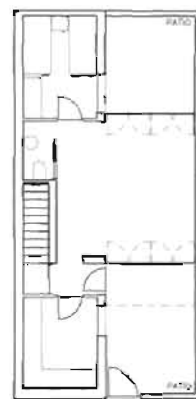
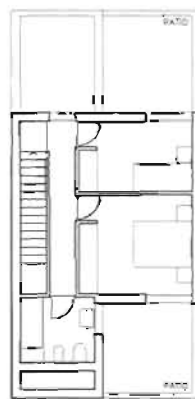
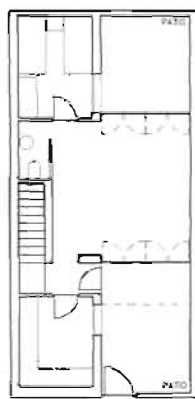
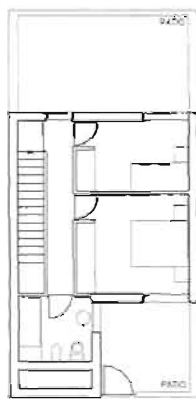
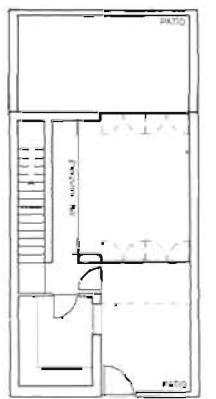
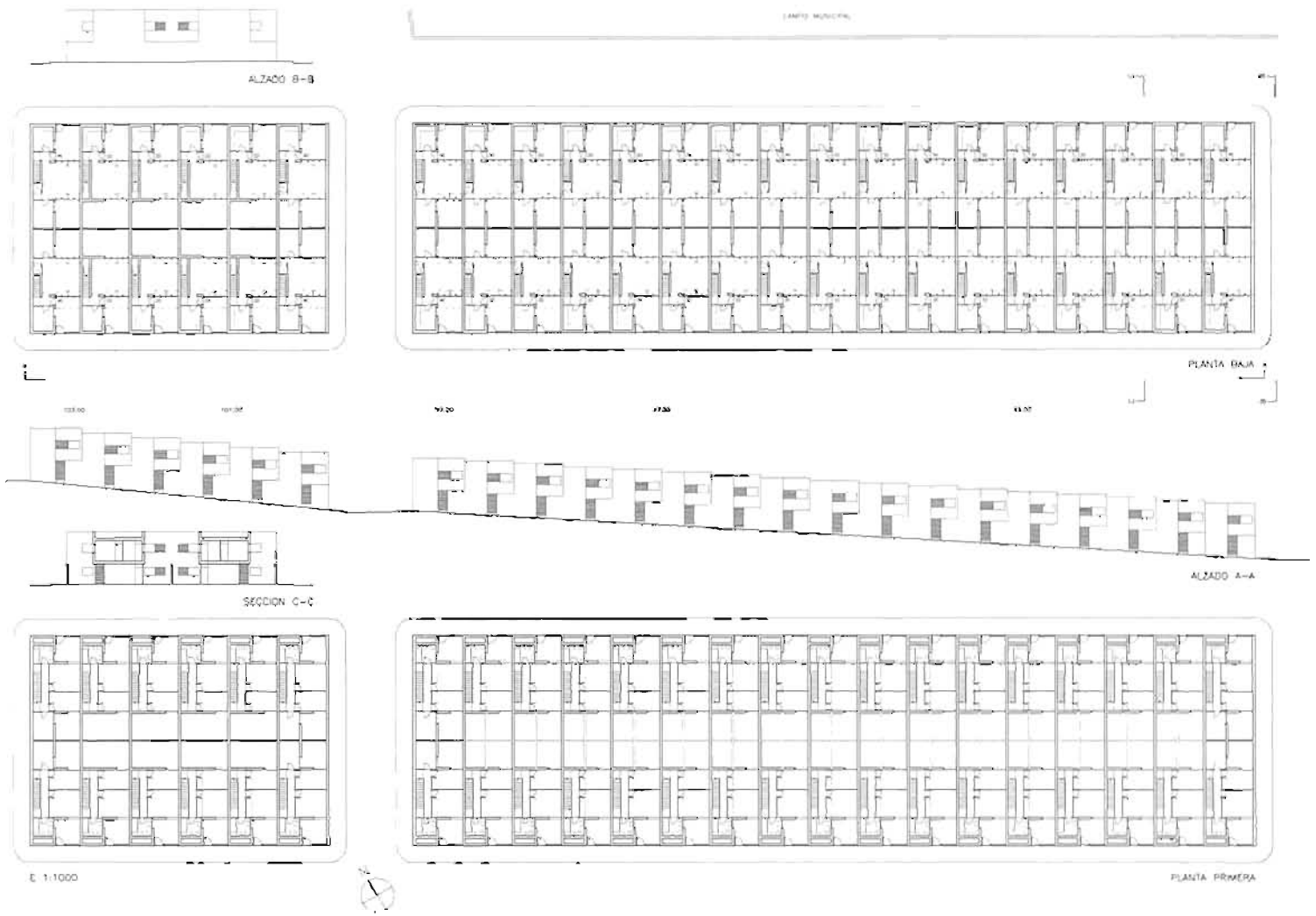
Las superficies desglosadas por dependencias están indicadas en el plano de plantas de las viviendas.

### Características constructivas

Las viviendas están proyectadas con un criterio de racionalización del proceso constructivo, intentando simplificarlo al máximo, y tratando de reducir en lo posible los futuros costes de mantenimiento, con las siguientes características generales:

Cimentación de zanjas corridas arriostradas de hormigón armado, salvo características especiales del terreno. Estructura de muros de carga de ladrillo de un pie de espesor, con separación de crujía constante y forjados unidireccionales de hormigón armado. Cubierta plana invertida. Acabados exteriores con enfoscado y pintura pétreo blanca. Carpintería exterior de aluminio lacado, utilizando contraventanas exteriores en sustitución de persianas y rejas. El resto de calidades serán las adecuadas para este tipo de viviendas de Promoción Pública.





**Córdoba**

18 viviendas

Arquitecto:  
Antonio Gómez Vázquez

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Manuel Castellero Castellero

**Características del solar y su relación con el entorno urbano**

Solar rectangular, entre medianeras, con fachada de 27,46 m a la c/ Obispo Cubero en Córdoba.

Superficie aproximada de 603 m<sup>2</sup>.

Manzana definida por el Planeamiento UA- SS - 4 (Plan Especial del Río Guadalquivir).

Condiciones Urbanísticas según el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Nº de Plantas: 4

Ocupación: 70 % en plantas de viviendas

Aparcamiento: el Plan General determina una plaza de aparcamiento por vivienda.

**Ordenación general propuesta**

Se propone una organización de bloque en "H", con un cuerpo interior que se une por plantas, para conseguir 2 viviendas más y una zona de patio cubierto.

Planta sótano: se localizan 18 aparcamientos, zona de acceso a viviendas por ascensor y a patio por escalera.

Planta baja: acceso a aparcamiento, acceso a viviendas, patio interior de uso privativo, 4 viviendas (2 de 3 d. y 2 de 2 d.) y porche cubierto hacia el patio.

PLANTA 1ª y 2ª: 5 viviendas de 3 d.

PLANTA 3ª: 4 viviendas (3 de 3 d. y 1 de 4 d.)

**Adecuación al programa y tipos de viviendas**

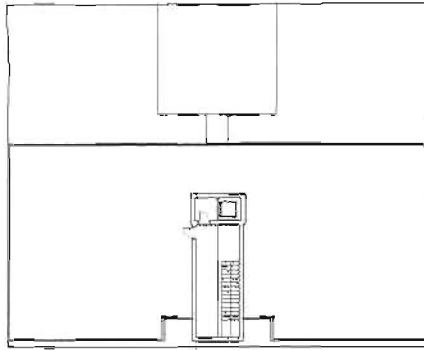
Las viviendas se adaptan a las referencias de diseño de las viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.

Superficies aproximadas útiles:	Nº de viviendas y tipos:	Aparcamientos.
4 d.: 76,51 m <sup>2</sup>	1 ud: 4 d.	1 por vivienda.
3 d.: 66,51 m <sup>2</sup>	15 ud: 3 d.	
2 d.: 48,60 m <sup>2</sup>	2 ud: 2 d.	
	<u>18 ud</u>	

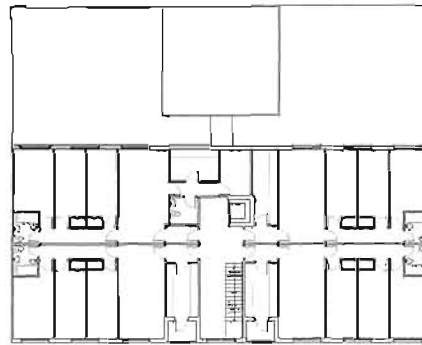
**Características constructivas**

Cimentación, zapatas. Sótano: muro pantalla. Estructura: porticada de hormigón, reticular y modular, con pórticos paralelos a fachada. Cerramiento exterior: planta baja en ladrillo visto. Plantas altas acabados en monocapa. Particiones interiores: según Normativa. Instalación: según Normativa. Solado: de terrazo 40 x 40. Carpintería: de madera para pintar. Ventanas: con perfiles de aluminio en color con persiana de PVC incorporada. Petos de terraza: con chapa oralada. Patio: con pavimento de losas de hormigón estampado.

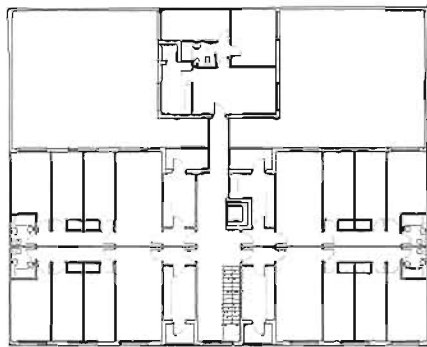




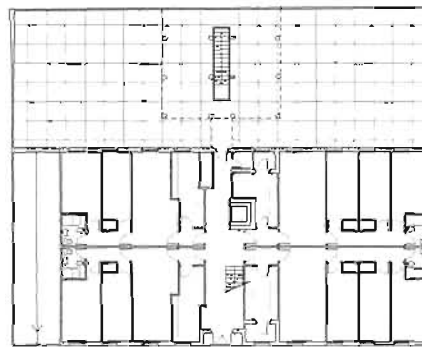
PLANTA CUBIERTA



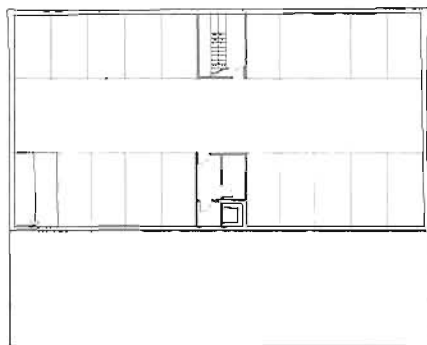
PLANTA TERCERA



PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA



PLANTA BAJA

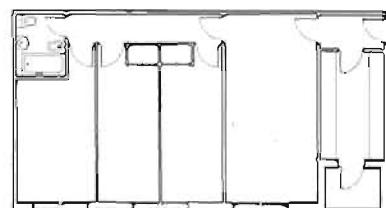


PLANTA COSTADO

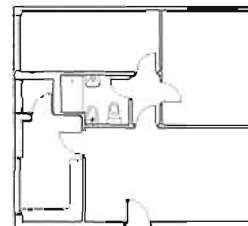


ALZADO PRINCIPAL

E 1:500



VIVIENDA 2 DORMITORIOS



VIVIENDA 2 DORMITORIOS E 1:250

## Córdoba

70 viviendas

Arquitecto:  
Juan Cuenca Montilla

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Rafael Pérez Morales

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar que se nos propone es un 'trozo' de una banda edificable entre dos viales. De topografía homogénea tiene dos frentes de fachada de longitud semejante a c/ Periodista Antonio Rodríguez Mesa y c/ Periodista José Luis de Córdoba, al sur y norte del solar. La primera constituye el borde de la ciudad del Plan General vigente. Más al sur discurre la autovía de Andalucía de la que se separa por una zona verde y una 'cuña' con edificios de servicios. No obstante su situación extrema, la zona goza de relaciones viales excelentes y espléndidos equipamientos de todo tipo de nivel ciudad.

### Ordenación general propuesta y su justificación en relación al entorno urbano

Las normas generales de edificación y las específicas para Manzana Cerrada del Plan Vigente determinan inequívocamente la ordenación del edificio: dos bandas edificadas de 6 plantas con limitación del fondo y la obligatoriedad de prever aparcamientos (una plaza por vivienda). Nuestra propuesta dispone a fachada dos edificios lineales de 11,50m de fondo con vuelo de 0,70m sobre la línea de fachada y un patio central con ancho de 13,00m con la longitud del solar.

El subsuelo del patio queda ocupado por el aparcamiento en las proximidades de la edificación, dejando una banda central verde en que se plantan dos hileras de árboles de gran porte, probablemente de la especie almez.

A partir de los estrictos condicionamientos de la ordenación descrita se trata, en esencia, de elegir entre una organización del 'bloque' con núcleos verticales cada dos viviendas o con un solo núcleo y accesos en galería, para viviendas en una sola planta o en dúplex. Hemos elegido esta última alternativa para evitar los dormitorios con luces a la galera, con evidente pérdida de su privacidad. La composición que proponemos conlleva la posibilidad de un mayor ambiente comunitario y en consecuencia mayor control y seguridad, sin olvidar la reducción de los gastos comunitarios.

Así pues, la propuesta se concreta en dos bloques simétricos de seis plantas que evidencian en sus fachadas la estratificación de los tres dúplex superpuestos al diferenciar claramente la secuencia de grandes huecos de planta baja del dúplex (galería y terraza) y la banda rehundida en la planta alta.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

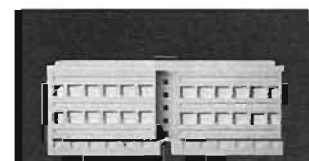
La propuesta desarrolla un total de 70 viviendas conforme al siguiente programa: 48 viviendas de 3 dormitorios, 11 viviendas de 4 dormitorios y 11 de 2 dormitorios.

Manteniendo constante el núcleo de escalera y baño, la planta baja del dúplex es semejante para las viviendas de 2 y 3 dormitorios, ampliándose en las viviendas de 4 dormitorios, para lo que se disponen en los extremos de la edificación. La planta alta se reduce o amplía para adecuarla a los distintos programas.

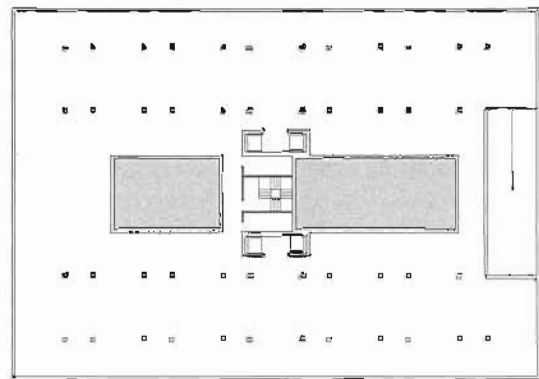
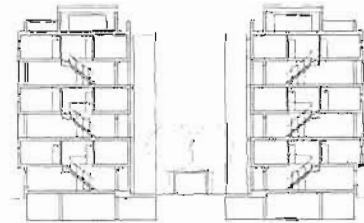
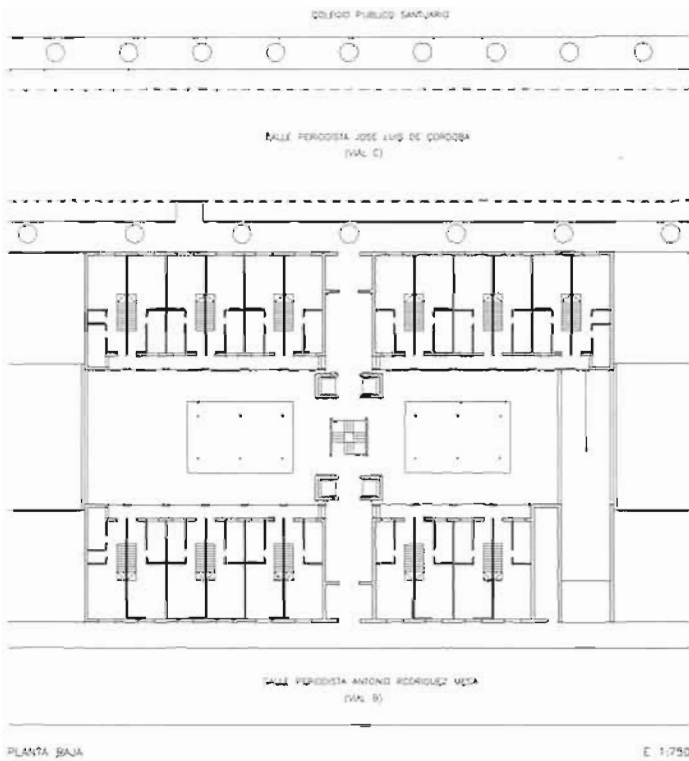
El garaje tiene una capacidad de 65 plazas, número dentro de los límites impuestos por la ordenanza (una por vivienda con una tolerancia del 10%).

### Características constructivas

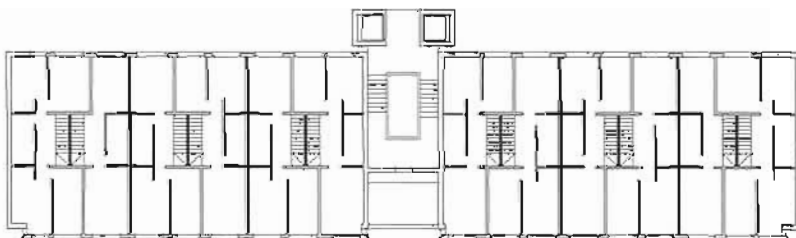
La estructura está configurada por dos crujeas con tres hileras de pilares dispuestas de acuerdo al módulo de capacidad para uno o dos vehículos y la calle de circulación.



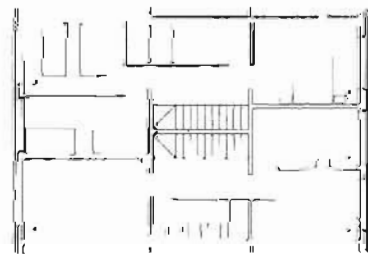
El cerramiento exterior se conforma con ladrillo cerámico y revestimiento continuo. Un zócalo de material pétreo protege la base de las fachadas exteriores. Las barandillas de galerías y terrazas exteriores se conciben como un "velo" metálico (chapa perforada o malla) para evidenciar la integridad de los huecos. Los huecos de planta alta del dúplex se resuelven con una banda continua rehundida de 0.90 m de alto en que se unifica el material de ventana (aluminio lacado) y los machones entre huecos.



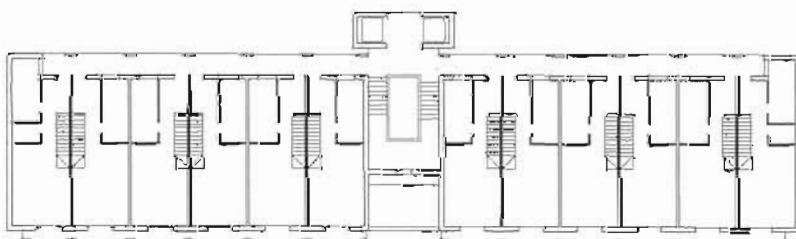
GARAJE



PLANTA ALTA GENERAL

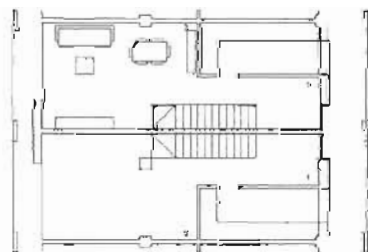


MÓDULO



PLANTA BAJA GENERAL

E 1:500



E 1:250

MÓDULO DUPLEX 3 DORMITORIOS

PLANTA BAJA

- 1 Extractor
- 2 Salón-comedor
- 3 Dormitorio
- 4 Dormitorio principal



## Córdoba. Montoro

31 viviendas

Arquitecto

Santiago Quesada García

Arquitectos técnicos/Aparejadores:

Antonio García Cano,

Marisa Lobell Carrasco

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

La parcela objeto del proyecto es un polígono en forma de L con uno de sus lados alineados al norte con la calle Adamuz y al este con la calle El Carpio, hacia la calle El Carpio linda con naves industriales y en el resto de la parcela linda con terrenos de olivar. Tiene una superficie de 5.650 m<sup>2</sup>. La topografía de la parcela presenta una pendiente fuerte que alcanza los diez metros en su punto más desfavorable. La topografía y el paisaje han sido determinantes a la hora de las decisiones de proyecto.

El solar objeto de la intervención se sitúa en un área todavía muy poco consolidada, con numerosas naves industriales y viviendas de reciente creación, se encuentra al sur del núcleo urbano.

El tipo tradicional de vivienda se manifiesta por la altura predominante de dos plantas, siendo predominantes el macizo (muro encajado) sobre los huecos y la cubierta de tejas árabes. Las fachadas se alinean ofreciendo un plano anidado, sin recercado ni volumen en los zócalos o cornisas. Tan solo delgados y escasos balcones se adosan al muro austero. La vivienda tradicional se construye de dos crujías entre medianeras. Los muros son de carga y existe normalmente un patio posterior en cada casa.

En la zona nueva de ensanche aparecen nuevas construcciones con una volumetría descompuesta que poco tienen que ver con la sensibilidad con la que el resto del pueblo está construido.

### Ordenación general propuesta y justificación con relación al entorno urbano

El terreno en pendiente ha sido el detonante o punto de partida del proyecto: buscar la mejor adaptación de la vivienda al medio natural en el que se encuentra, adaptándose al terreno (como si de escaleras se tratara a través de las cuales uno pudiera ir caminando). Las vistas y la correcta orientación han jugado también un papel importante.

Se ha propuesto un solo modelo de vivienda, que crece o disminuye según el programa requerido. Una vivienda en L en torno a un patio, desde el que se asoma al paisaje. La repetición de esta estructura o célula elemental es la que proporciona el tema arquitectónico, que se enfatiza al escalonarse debido a la topografía del terreno. Las casas están apoyadas en el terreno sobre dos pies, que separa el plano de la vivienda de la pendiente de la colina.

Esto nos permite liberar la planta baja y proporcionando espacios versátiles donde poder dejar el coche, jugar, charlar, etc. un espacio público de relación. Este espacio es objeto de un cuidadoso diseño, donde se estudian las circulaciones de los peatones y coches así como los espacios verdes.

En la planta alta en forma de L nos encontramos los dormitorios, el comedor el baño y la cocina. Todas las estancias están en relación directa con el patio o cubierta ajardinada.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

La tipología se organiza como se ha dicho anteriormente en viviendas unifamiliares adosadas.

Solamente existe un tipo, la célula única que se puede ir agrandando y repitiendo constantemente. La idea de un complejo compacto hace pensar en una célula autónoma capaz de funcionar por sí misma. Por otro lado la idea de trabajar con módulos reduce notablemente los costos de ejecución, a pesar de ello no se emplean los recursos compositivos de la producción en serie de viviendas, lo que permite que, a pesar de ser la misma vivienda y ser construidas de la misma manera, plantear detalles que resalten el aspecto individual de cada una de ellas.

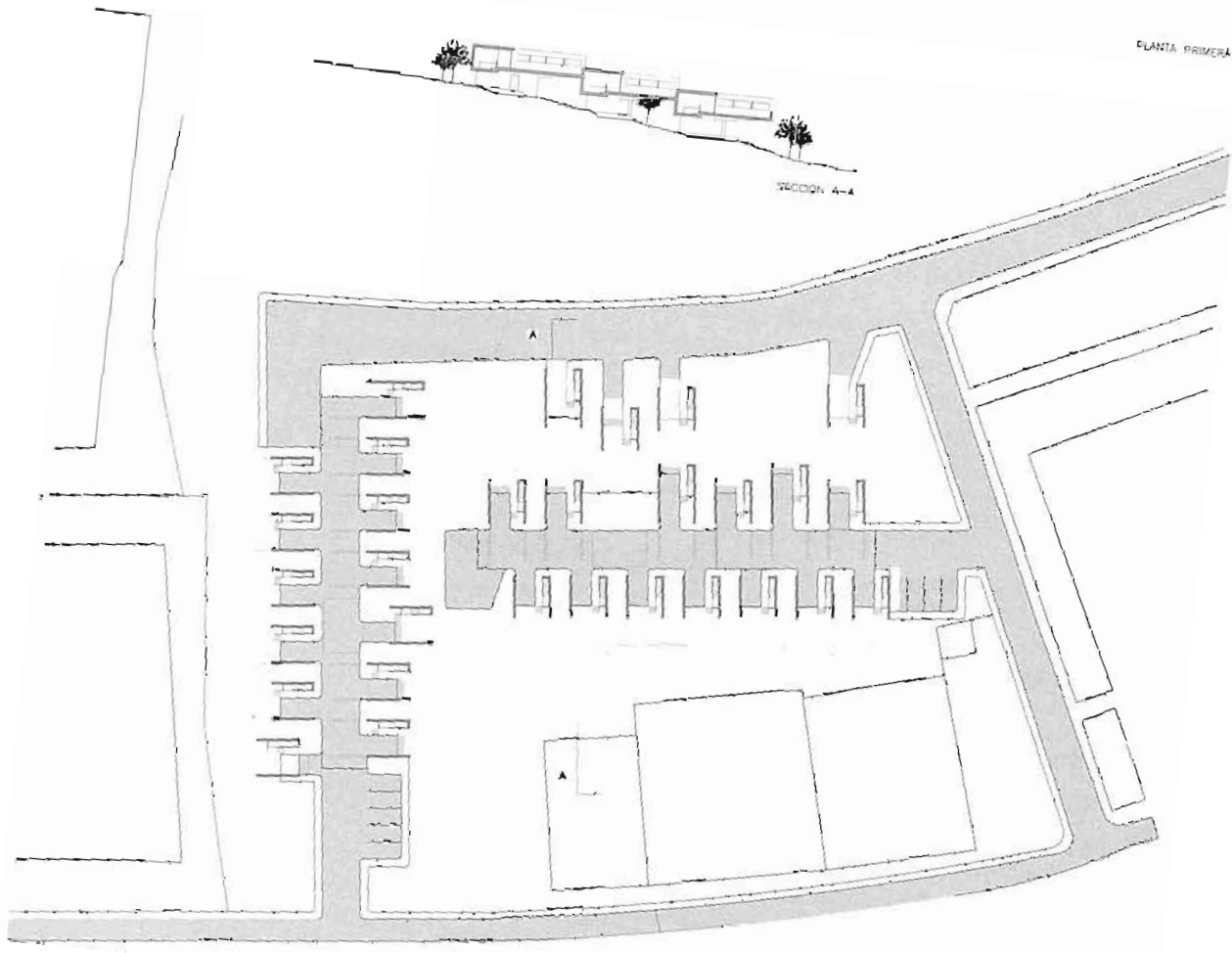
CO-98/030-V

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA



SECCIÓN 0-0

PLANTA PRIMERA



SECCIÓN A-A

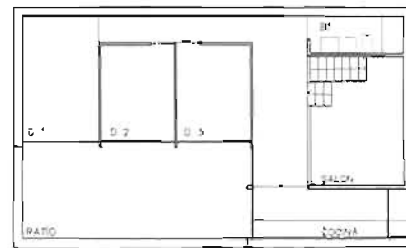
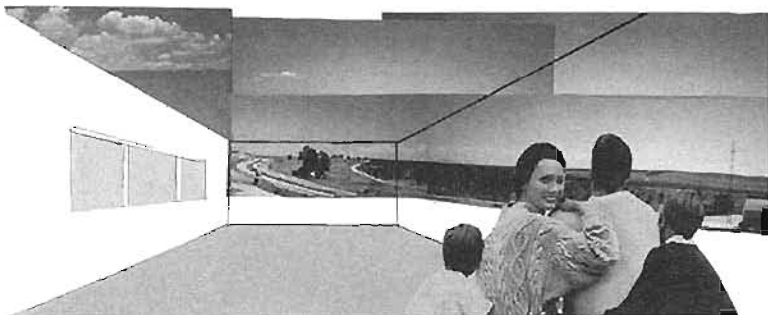
La distribución de los programas familiares es la que sigue: doce viviendas de dos dormitorios, cuatro viviendas de cuatro dormitorios y catorce viviendas de tres dormitorios.

**Características constructivas**

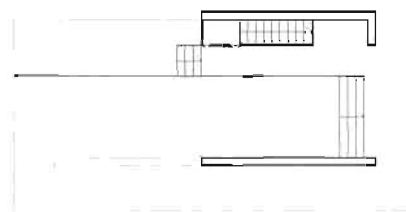
La solución constructiva que se plantea en principio es una estructura de pórticos y viguetas unidireccionales de hormigón armado procurando rentabilizar al máximo la estructura, modulando el diseño y buscando el menor número de pilares posible compatible con el buen funcionamiento del sistema unidireccional de forjados.

Los cerramientos se piensan con un material cerámico de tipo "termoarcilla" de forma que por su buen rendimiento a la hora de colocarlo y por sus prestaciones en cuestión de aislamiento térmico hacen que el costo por m<sup>2</sup> de la vivienda se ajuste sobradamente a los módulos establecidos para las viviendas de Promoción Pública.

La relación entre llenos y vacíos se piensa sea lo más simple posible, abundando el lleno sobre el vacío, igualmente los acabados y revestimientos lo más sencillos y de acuerdo a las normas de diseño de las viviendas de Promoción Pública.



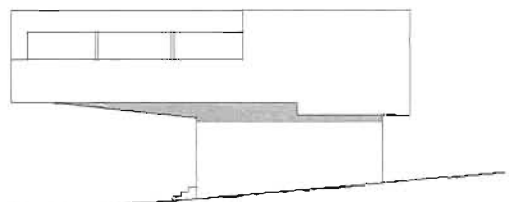
PLANTA PRIMERA TIPO TRES DORMITORIOS



PLANTA BAJA TIPO TRES DORMITORIOS



SECCIÓN TIPO DE TRES DORMITORIOS



ALZADO TIPO TRES DORMITORIOS

1:25

## Córdoba. Villarrubia

12 viviendas

Arquitectos:

Juan Carlos Muñoz Zapatero

Arquitecto técnico/Aparejador:

Manuel Fernando Gallego Segador

### Características del solar y relación con el entorno urbano

El solar de la propuesta está situado en el límite del núcleo urbano, cercano al medio rural, en una zona actualmente en desarrollo, cuyo único referente es la línea del ferrocarril. Su frente principal da a una calle secundaria, mientras que el trasero da a una calle peatonal.

La parcela tiene forma rectangular, con una superficie total de 430 m<sup>2</sup>. La calle principal está situada un metro por debajo de la peatonal.

### Ordenación y justificación

Villarrubia es un pueblo humilde situado a las afueras de Córdoba. Como en tantas otras ciudades dormitorio, su arquitectura, de viviendas unifamiliares, no responde a un modelo tradicional, sino que está consuetudinario a modo de un inmenso patchwork en el que cada propietario ha volcado en las fachadas de sus viviendas sus gustos y preferencias, con resultados muchas veces dudosos.

Dentro de semejante entramado, el planeamiento apuesta, quizá buscando obtener una imagen más urbana en el frente hacia las vías, por una ocupación de manzanas con viviendas plurifamiliares. El proyecto, dentro de una de estas parcelas planeadas, pero aún por construir, elude cualquier posible conflicto estético formalizando una fachada neutra y abstracta, con huecos agrupados en trazos grandes y galerías cerradas con sistemas de lamas y *brise-soleils*.

Dada la diferencia de cotas entre las dos calles a las que tiene fachada el edificio, y para evitar que los huecos de las viviendas queden muy bajos respecto a la calle, se monta el edificio sobre un zócalo de algo más de dos metros en la fachada principal. Con la creación de este zócalo se consigue, además, que el garaje exigido desde el planeamiento quede a una cota razonable respecto a la calle, permitiendo su organización en una única planta y con ventilación e iluminación naturales.

### Adecuación al programa y tipos

Se proyectan dos tipos de viviendas, en función de su posición en la ordenación y el número de dormitorios.

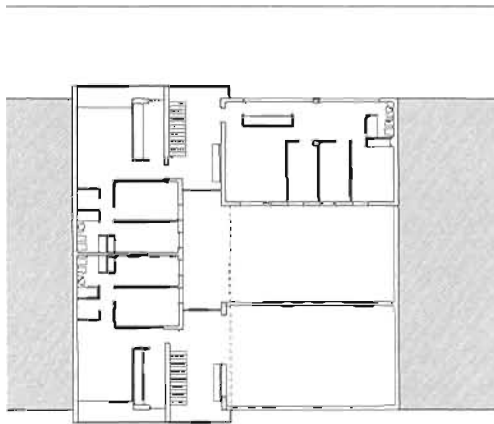
En ambos casos, las viviendas se han proyectado de manera que los espacios de circulación se reduzcan al mínimo, o se transformen para poder acoger otros usos. Así, en la vivienda de tres dormitorios, el pasillo de reparto a las habitaciones, crece en anchura hasta convertirse en una galería, con tamaño suficiente para albergar el comedor, una segunda sala de estar, o los espacios de estudio y trabajo. En la vivienda de dos dormitorios, se proyecta igualmente un espacio cubierto, que actúa como filtro entre la calle y las estancias de día de la vivienda, y que permite la expansión de estas piezas en épocas de buen tiempo, o incluso la regulación climática de un modo natural.

La ordenación consta de 6 viviendas de dos dormitorios y 5 de tres dormitorios, lo que suma un total de 11 viviendas. Las superficies útiles y construidas de los diferentes tipos están especificados en el cuadro siguiente.

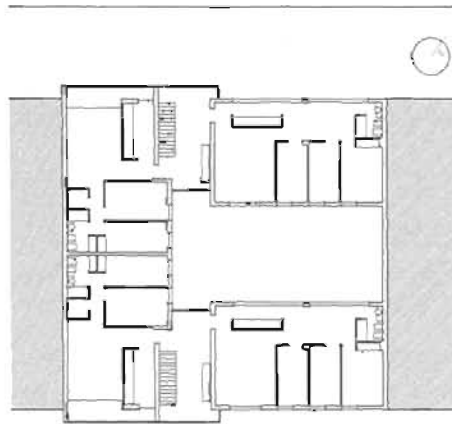
	2 dormitorios	3 dormitorios	Media
Nº viviendas	6	5	
Sup. útil	59,4	68,3	
Sup. construida	74,2	81,6	
Total sup. útil	356,4	341,5	63,44
Total sup. cons.	445,2	408	7756
Coef. útil/cons.			1,22

**Características constructivas**

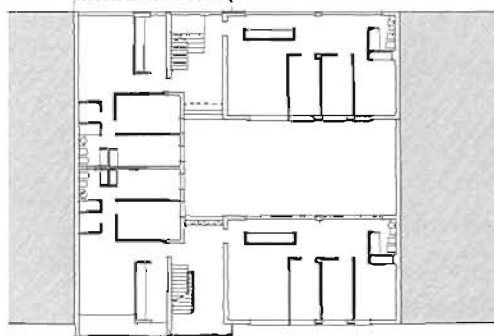
La estructura estará constituida por pónicos unidireccionales de hormigón armado. La fachada no exige un sistema constructivo específico, sino que puede adaptarse a diferentes soluciones. Del mismo modo, el sistema y los materiales para cierre de lamas en las viviendas de dos dormitorios podría variar en función de las disponibilidades y el presupuesto



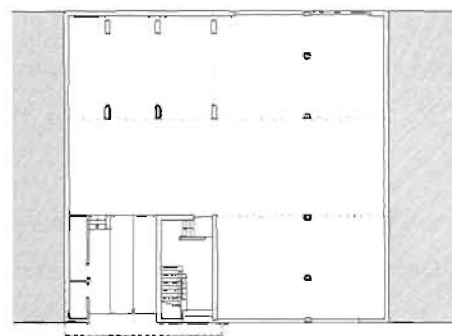
PLANTA SEGUNDA



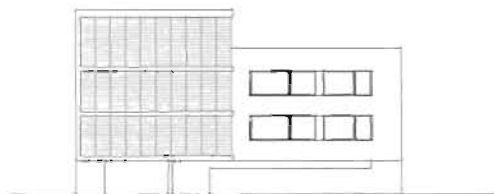
PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA



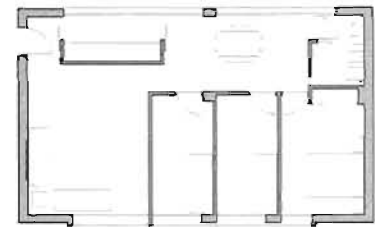
PLANTA SOTANO - APARCAMIENTO



ALZADO A CALLE TAJO



ALZADO A CALLE PEATONAL

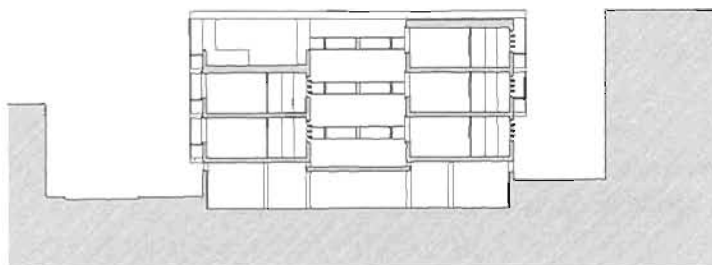


TIPO 20



E 1:250

TIPO 20



SECCIÓN A-A'

E 1:500



## Córdoba

15 viviendas

Arquitectos:

Rafael Suárez Medina

Francisco José Canovaca Segura

Arquitecto técnico/Aparejador:

Rafael García Prieto

### Características del paisaje urbano

El solar se encuentra en la zona del Santuario de la Fuensanta, con una arquitectura típica de los años setenta de bloques lineales, donde el patio surge de la necesidad de ventilación, adoptándose esquemas de bloque en H seriado. Está afectado por la U.A. F-2, que intenta resolver un vacío de manzana siendo el solar su límite este.

### Ordenación general propuesta

La propuesta plantea un patio comunitario en el centro de la parcela como recinto ordenador, pieza reconocible en un entorno anónimo y anodino, y una arquitectura de interior.

Aparecen dos piezas, una a fachada que desarrolla viviendas por planta y otra en fondo de parcela que desarrolla unos dúplex contrapeados, relacionadas ambas mediante galerías y porches que tienden a soldar y hacer comprensible el carácter unitario del conjunto.

La carga compositiva se vuelca al interior, donde aparece la auténtica piel del edificio, celosías ordenadoras en las galerías, en la búsqueda de la unidad, frente a las paredes blancas y tersas, fronteras permeables y veladas frente a recintos cerrados.

La unión con el mundo exterior se realiza mediante una galería o "pasaje" a modo de adarve o callejuela, elemento urbano que registra el interior de la manzana.

### Adecuación al programa

Las viviendas se registran todas desde porche o galería, con un esquema de vivienda por planta o en dúplex.

Dada la ocupación del 70% en todas las plantas debido al uso residencial, el número de viviendas resultante es de 13, siendo 6 de 3 dormitorios, 5 de 2 dormitorios y 2 de 4 dormitorios, con una media de superficie útil de 63,14 m<sup>2</sup>.

Se proyecta una planta sótano destinada a aparcamiento, con una plaza por vivienda como requiere el P.G.O.U.

El resumen de superficies es:

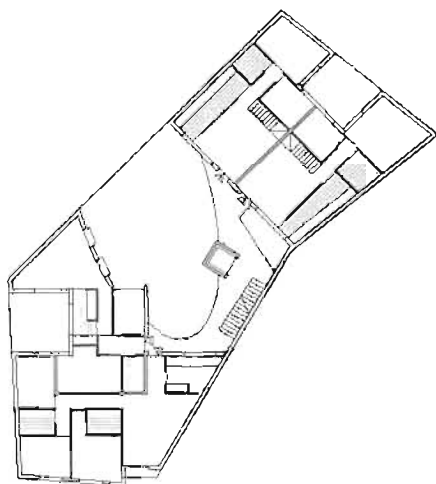
PLANTA	VIVIENDA	TIPO	SUPERFICIE ÚTIL	PLANTA	VIVIENDA	TIPO	SUPERFICIE ÚTIL
Baja	1	3D	69,98 m <sup>2</sup>	Segunda	1	3D	6793 m <sup>2</sup>
	2	2D	54,16 m <sup>2</sup>		2	2D	50,23 m <sup>2</sup>
	3	2D	50,48 m <sup>2</sup>		Tercera	1	3D
Primera	1	3D	6793 m <sup>2</sup>	2		2D	50,23 m <sup>2</sup>
	2	2D	50,23 m <sup>2</sup>	3		4D	78,89 m <sup>2</sup>
	3	3D	70,00 m <sup>2</sup>	4		4D	73,15 m <sup>2</sup>
	4	3D	69,68 m <sup>2</sup>				

La superficie total construida de viviendas es de 1.049,04 m<sup>2</sup> y 409,90 m<sup>2</sup> de aparcamiento.

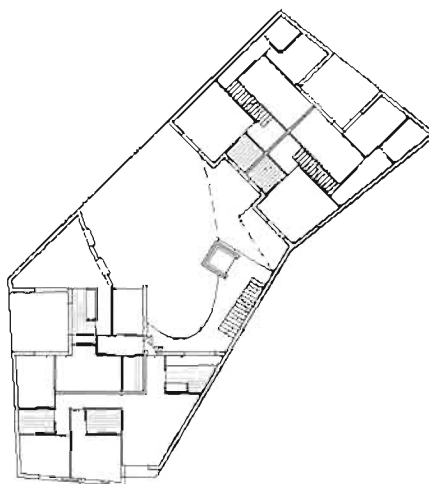
### Características constructivas

Estructura de hormigón, cubierta plana invernada, revestimiento monocapa, piedra de Cabra, celosías de chapa lacada, revestimientos y acabados de acuerdo con las normas de diseño de las viviendas de promoción pública.

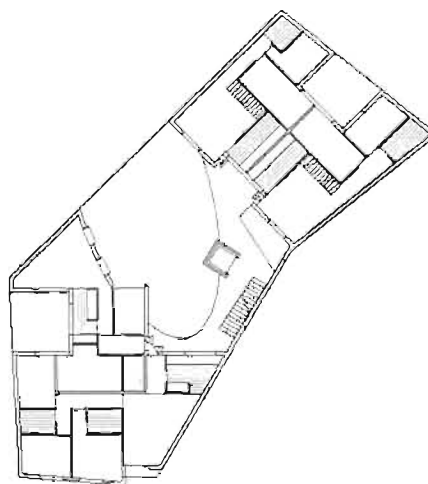




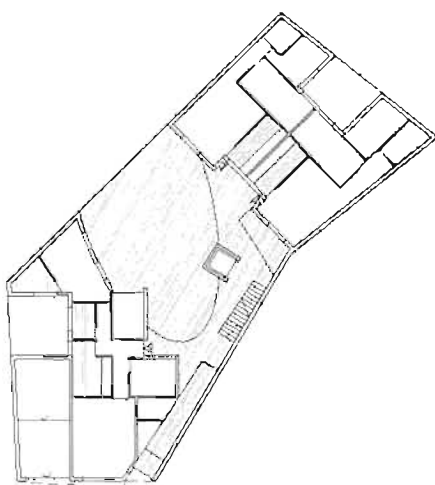
PLANTA TERCERA



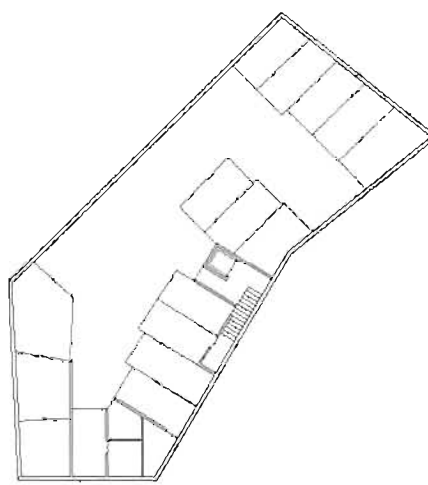
PLANTA SEGUNDA



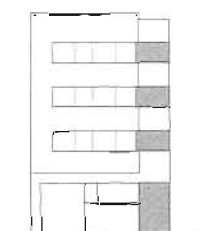
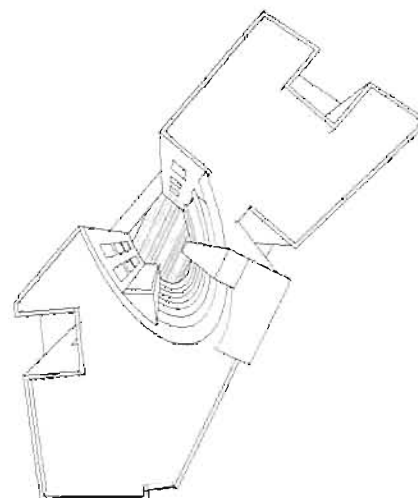
PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA



PLANTA SEMISOTANO



ALZADO A CALLE CONQUISTADOR DIONISIO ALVAREZ



SECCION LONGITUDINAL POR PATIO

E 1:500

## Granada. Alamedilla

18 viviendas

Arquitectos

Gabriel Jesús Fernández Adarve  
Antonio Martín Muñoz

Arquitecto técnico/Aparejador:

Manuel Caba Martín  
Daniel Fajardo Ortiz

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Cuando se llega a Alamedilla, el pueblo aparece de repente en un recodo de la carretera una vez atravesando el río Guadahortuna. La estructura urbana se ha acomodado a la topografía sinuosa de la ladera de las colinas en las que se asienta. Justo a la entrada, cuando la carretera pasa a ser calle, nos encontramos sólo construido el lado de la colina, al otro disfrutamos un mirador en alto desde donde se ofrece una espléndida vista del fértil valle del río Guadahortuna. Es en este preciso lugar donde se halla a 4,5 m por debajo de esta calle uno de los solares propuestos para construir las viviendas. Junto con el otro solar forman parte de una urbanización recientemente ejecutada de trazado rectilíneo y bien ordenada, gracias a su implantación en una zona completamente llana. Sólo el solar alargado de la propuesta se ve afectado de un giro que se acomoda en parte a la cercana ladera y al vistoso muro de contención de mampostería sobre el que está el citado mirador.



La Delimitación de Suelo vigente en Alamedilla propone la apertura de un vial que conecte la calle de entrada al pueblo directamente con la urbanización. Por el desnivel entendemos que se debe hacer con una escalinata.

### Ordenación general de la propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Las dos parcelas propuestas son completamente diferentes: la más pequeña es una más de la urbanización, con tres fachadas y prácticamente llana, sin condicionantes destacables. Sin embargo, la parcela mayor es bastante compleja por su geometría, por su condición de parcelas extremas, por su contacto en talud con la trama urbana tradicional y sobre todo por la panorámica que se disfruta sobre ella desde la calle superior. La solución dada parte de estas premisas: en la parcela pequeña se han dispuesto dos hileras de viviendas de dos plantas con patios traseros al cenuto. Una de las hileras está formada por tres viviendas de tres dormitorios y la otra con cinco viviendas de dos dormitorios con tipologías suficientemente experimentadas que confirman su validez.

Es en la parcela mayor donde se dispone un tipo mixto de vivienda que da respuesta a todos los condicionantes que tiene. Se han dispuesto cinco módulos de dos viviendas cada uno de modo que tanto en planta como en sección se consigue ordenar la parcela y se mantiene en parte el disfrute de la panorámica donde arriba gracias a la permeabilidad producida en la fachada de la calle superior.

El módulo en sección se ha dispuesto de modo que en el nivel 1, a ras de la calle inferior queda una vivienda de tres dormitorios, con dos patios, uno privado interior y otro a la calle cerrado por una puerta corredera que permite aparcar en su interior un vehículo y a la vez este espacio hace las veces de compás de entrada con un carácter semiprivado.

Por la calle superior se accede a la vivienda de cuatro dormitorios que se dispone desde esta cota en "duplex". El nivel más alto se destina a la zona del día y el nivel inferior a los dormitorios disminuyendo la afección de posibles ruidos diurnos sobre la vivienda de abajo. Esta vivienda superior se adosa a un lateral liberando una gran franja que permite la comentada permeabilidad visual desde la calle. Lo hace de forma que los huecos se habrán a la mejor orientación de la parcela, la sureste.

Por no disponer de patio propio se proyecta una terraza transitable, arriba, con torreón de salida. La composición general se basa en volúmenes paralelepípedos engarzados los unos con los otros en planta y sección, dejando al juego de la luz solar el resto.





ORDENACIÓN GENERAL

E 1/100

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Se han proyectado 18 viviendas en dos parcelas. Ocho viviendas en la pequeña: cinco de dos dormitorios y tres de tres dormitorios. Diez viviendas en la parcela mayor de las que cinco son de cuatro dormitorios y otras cinco de tres. En total son 8 de tres dormitorios, 5 de cuatro dormitorios y 5 de dos dormitorios.

Todas las viviendas cumplen las superficies y demás condicionantes de diseño de las viviendas de Promoción Pública.

### Características constructivas

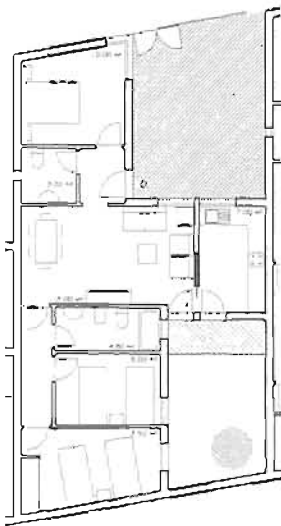
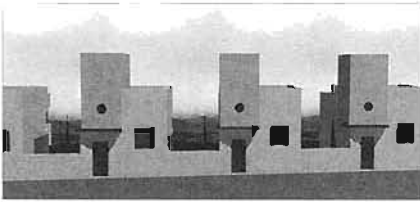
La cimentación se proyecta con zapatas aisladas con zunchos de arriostamiento. Muro de contención de tierras en la parcela grande.

La estructura a base de pórticos planos de hormigón armado gracias a las pequeñas luces empleadas.

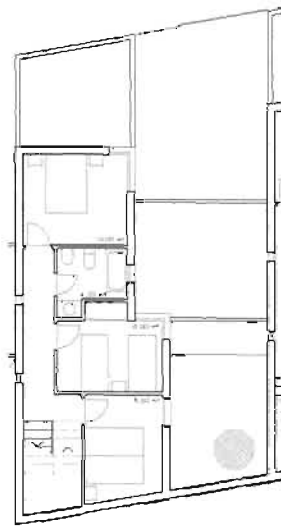
Cubiertas inventadas las no transitables, acabadas con gravilla. Las transitables con plaquetas de gres.

Cerramientos cerámicos a la capuchina.

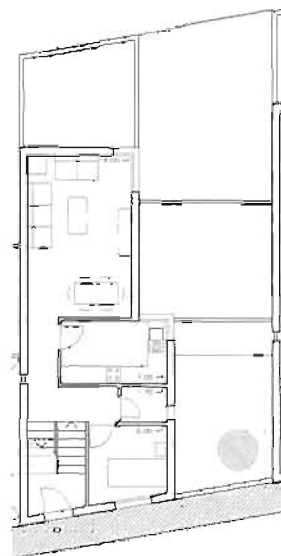
Enfoscados y pintura pérea con carpinterías de aluminio lacado en fachadas.



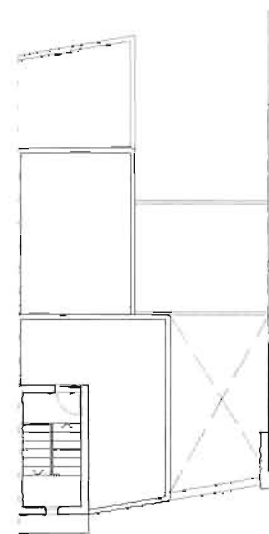
VIVIENDA TIPO 1 - NIVEL 1



VIVIENDA TIPO 2 - NIVEL 2



VIVIENDA TIPO 2 - NIVEL 3



VIVIENDA TIPO 2 - PLANTA TORREÓN  
E: 1:250

## Granada. Torre Cardela

25 viviendas

Arquitectos:

Francisco Martínez Manso

Rafael Soler Márquez

Arquitectos técnicos/Aparejadores:

Francisco Javier Escolano González

Piedad Gutiérrez Cabello

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

La estructura urbana de Torre Cardela se ha desarrollado como una colonización por fajas de edificación de las laderas laterales a la carretera N-324 que atraviesa el pueblo. Estas fajas edificadas definen calles principales adaptadas al trazado de las curvas de nivel y otras en la dirección de la máxima pendiente, de trazado y distribución más aleatoria.

Los solares propuestos para la ubicación del proyecto están constituidos por sendas fajas de diferente fondo y longitud que continúan el desarrollo de esta estructura hacia el cerro del Torreón al noroeste del pueblo. La primera faja culmina una alineación parcialmente consolidada junto a un espacio destinado a equipamiento deportivo que será realizado en breve por la Diputación Provincial. Tiene un fondo de 16,01 m. La segunda, con una longitud próxima a los 190 m y un fondo de 10,00 m, se ha previsto dividir en dos prolongando el trazado de una de las calles que asciende la ladera.

En la actualidad el Ayuntamiento está ejecutando la urbanización de las calles que relacionan las parcelas.



### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

El proyecto reconoce y acepta la continuidad de la estructura urbana antes descrita, proponiendo su racionalización incorporando pasos peatonales transversales que complementen el de la calle rodada cuyo trazado se prolonga, obteniendo con ello:

1º Una mejor relación urbana entre las calles longitudinales en las que se ubican las diferentes parcelas y de éstas con el equipamiento deportivo.

2º Una mejor proporción de las bandas a edificar.

3º Un trazado peatonal secundario que permeabiliza el borde construido del pueblo con el territorio próximo y, en su caso, con las calles traseras que un posible desarrollo en esa dirección pueda producir.

En el sentido apuntado en el punto 1º se propone así mismo el retranqueo de la parcela de mayor fondo creando un acerado más generoso que vinculado al paso peatonal que desciende al equipamiento deportivo, en ese lugar, produce un esponjamiento que cualifica el carácter urbano y social de la calle.

### Adecuación al programa y tipo de viviendas

Torre Cardela conserva un carácter rural y agrícola.

La organización de las viviendas quiere atender a esta condición mediante una estructuración de la vivienda en donde el vacío –el patio– se constituya en espacio esencial del habitar y de la misma estructura parcelaria. En este sentido se propone una división longitudinal de las parcelas que permite vaciar una banda a la que volcarán los espacios construidos de la vivienda. Cuando resulta necesario según el programa un cuerpo en planta primera cubre parcialmente el vacío matizando el espacio de acceso y la relación de los patios con la calle.

Con esta estructuración se obtiene:

1ª La incorporación a la vivienda de unos espacios exteriores que pueden permitir actividades vinculadas al carácter rural y agrícola que al principio se aludía.

2ª Una mejora de la orientación y matización del soleamiento y la exposición a los vientos, evitando la orientación sur y abriendo los huecos a espacios exteriores pero protegidos.

TIPO	CANTIDAD	%
Tres dormitorios	15	52
Dos dormitorios	9	31
Cuauo dormitorios	5	17



SECCIÓN TRANSVERSAL



PLANTA GENERAL A NIVEL DE PLANTAS BAJAS E 1:3000

ALZADO GENERAL A CALLE

Mediante la aniculación del programa y puntuales singularidades a la disposición general se ha pretendido así mismo encontrar un argumento de continuidad con la textura urbana fragmentada y compleja del pueblo.

Las viviendas de cuatro dormitorios se han dispuesto en la parcela con mayor fondo, posibilitando un acceso desde la calle superior. Las de dos y tres dormitorios se organizan en la banda estrecha atendiendo a los porcentajes requeridos y a la matización y proporción de los diferentes momentos urbanos.

Con esta organización descrita se propone un total de 29 viviendas.

**Características constructivas**

Cimentación y estructura de hormigón armado siguiendo las crujeas que estructuran el proyecto.

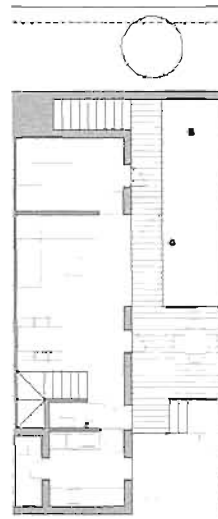
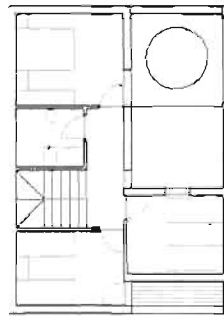
Cerramientos en revestimiento blanco con zócalo a calle en material de más durabilidad (Piedra artificial o ladrillo)

Cubiertas inclinadas de teja o planas en acabado cerámico.

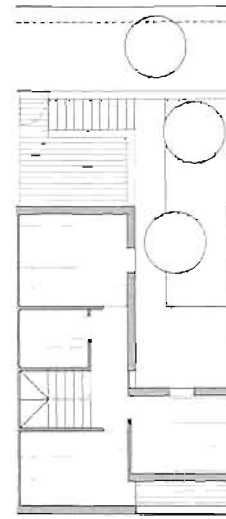
Calidades de acabados interiores acordes a la limitación de los presupuestos disponibles.



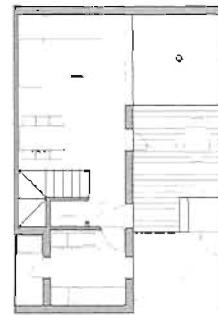
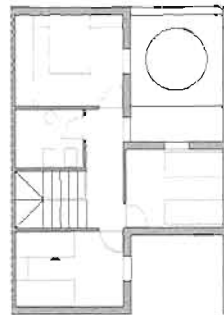
VIVIENDA 3 DORMITORIOS



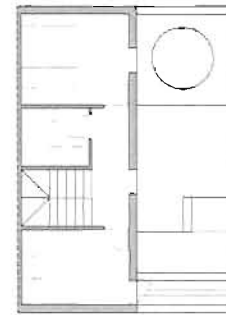
VIVIENDA 4 DORMITORIOS



VARIACIÓN VIVIENDA 3 DORMITORIOS



VIVIENDA 2 DORMITORIOS



E. 1.250



## Huelva. Villanueva de las Cruces

16 viviendas

Arquitectos:

Isidro Domínguez Cano

Samuel Fortes Anillo

Juan Francisco Git Ballester

Juan Manuel Real Molina

Arquitectos técnicos/Aparejadores:

Rafael García Ruiz

Fernando Muñoz Coronel

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El terreno propuesto para la construcción de las viviendas se sitúa sobre una zona alta del pueblo. Arroja una superficie de 1.266 m<sup>2</sup> y posee forma rectangular de dimensiones 63 m por 23 m, ocupada un extremo de este terreno por una hilera de viviendas unifamiliares. El borde norte constituye medianera con otra hilera de viviendas. Un camino atraviesa la parcela y conecta con una de las calles de la población.

El terreno presenta desniveles en sentido longitudinal de 3 m.

### Ordenación general propuesta

En la ordenación general de la propuesta se ha atendido principalmente a completar la manzana que resulta de la consideración conjunta de las dos hileras de viviendas existentes, el terreno objeto del presente proyecto y el camino existente que lo atraviesa. De esta manera se proyectan viviendas unifamiliares adosadas dando fachada a sendas alineaciones longitudinales. En este planteamiento existen dos particularidades. Se permite un registro peatonal público transversal del grupo de viviendas para mantener el camino que atraviesa el lugar y que continúa en una calle existente más arriba. Por otro lado, las viviendas de dos dormitorios se separan de las traseras de las viviendas ubicadas en el extremo de la parcela creando otra calle peatonal para permitir la entrada trasera a éstas, donde existen huecos.

En cuanto a las viviendas, se proyecta un único tipo con variaciones de 2, 3 y 4 dormitorios. El acceso se realiza a través de un patio en fachada a modo de zaguán al aire libre al que se abre una terraza del distribuidor de planta alta en las viviendas de dos dormitorios. En la planta baja se dispone la cocina, un aseo y, ocupando toda la fachada al patio trasero, el salón. En la planta alta se disponen las habitaciones.



### Adecuación al programa y tipos de viviendas

La propuesta presentada se atiene al programa en el número de viviendas y sus superficies. Todas las viviendas poseen salón, cocina, baño, aseo, 2, 3 ó 4 dormitorios, patio delantero y trasero. A continuación se detallan las superficies de cada una de ellas y el número de ellas.

4 viviendas 2d	10 viviendas 3d	2 viviendas 4d
Superficie útil 63,17 m <sup>2</sup>	Superficie útil 69,99 m <sup>2</sup>	Superficie útil 78,59 m <sup>2</sup>
Superficie construida 78,95 m <sup>2</sup>	Superficie construida 86,41 m <sup>2</sup>	Superficie construida 95,33 m <sup>2</sup>
Sup. construida / Sup. útil 1,249	Sup. construida / Sup. útil 1,234	Sup. construida / Sup. útil 1,213

En resumen, se proponen 10 viviendas 3D, 4 viviendas 2D y 2 de 4D. La superficie media por vivienda es de 69,36 m<sup>2</sup>.

### Características constructivas

Las características de las promociones de viviendas aconsejan la sencillez de soluciones, así como la facilidad de ejecución: es por lo que se opta por los siguientes elementos constructivos. Cimentación: Superficial, por medio de zapatas aisladas arriadas de H. A. Estructura: pilares y jácenas de H.A. y forjado unidireccional de viguetas prefabricadas y bovedillas de hormigón. Cubierta: inclinada de teja cerámica curva. Acabados: enfoscados de monero de cemento, enlucidos de yeso, soleña de terrazo, cerámica o de gres y en general materiales tradicionales y del lugar.



ALZADO



PLANTA ALTA



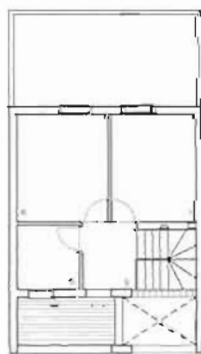
PLANTA BAJA



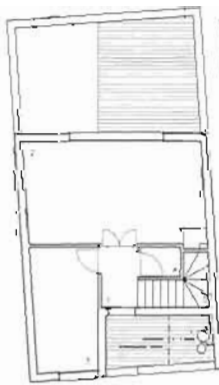
E 1:500



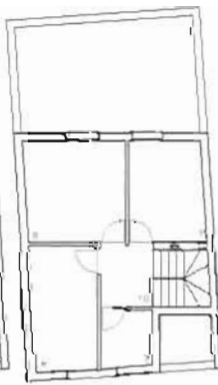
PLANTA BAJA  
VIVIENDA TIPO 2F



PLANTA ALTA



PLANTA BAJA  
VIVIENDA TIPO 3D



PLANTA ALTA



PLANTA BAJA  
VIVIENDA TIPO 4D



PLANTA ALTA

E 1:250

## Huelva. Cortegana

12 viviendas

Arquitectos:

Fernando Arredondo Arredondo

Jorge Alberto Salas Lucía

Francisco Manuel Sánchez Quintana

Arquitecto técnico/Aparejador:

Francisco Javier Mena Caballero

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar es de forma trapezoidal situado en una posición privilegiada tanto a nivel urbano como paisajístico en el casco histórico de Cortegana, sito en el que se encuentra un edificio en ruinas (antiguo matadero público) que será derribado en el momento de la ejecución de la propuesta ganadora. Dentro de la trama urbana nuestro solar con orientación norte-sur remata una manzana con tres de sus lados a calles principales y otro a medianería. La topografía es muy pronunciada apreciándose su máximo desnivel hacia el sur. La proximidad al campo y la belleza del paisaje colindante, la geometría del solar, la orientación y el programa van a ser los elementos más determinantes del proyecto.

### Ordenación general propuesta y su justificación en relación al entorno urbano

Combinando los condicionantes del solar y conceptos tales como geometría, escala, composición, orientación, vivienda, colectividad, vegetación, cubierta... se quiere dar una respuesta lo más coherente posible para satisfacer en definitiva la necesidad última, las mejores condiciones de habitabilidad.

La propuesta se desarrolla entorno a una geometría clara y precisa que regulariza la deformidad del solar. Esta geometría se sintetiza en el patio. El patio se sitúa en la cota más alta del solar quedando las zonas de cota inferior a éste para la ubicación de locales que serán gestionados por el ayuntamiento, condición particular que contenía el presente expediente.

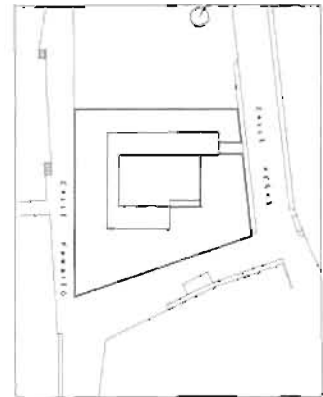
Se recoge la idea de patio como generador de vida colectiva y con su tratamiento pretende conformar un lugar para la colectividad y mediante sus fisuras (accesos) expandirse al entorno urbano. El patio como acceso a la calle y a la casa, espacio de transición pero también lugar para la reunión, tranquilidad y reposo.

A partir de la cota de patio se desarrollan dos plantas, también podríamos hablar de una tercera que es la de cubierta-solarium y que nos permite la relación con el paisaje, luz aire... estas plantas se conciben de una manera unitaria tanto funcional como estéticamente contribuyendo a esto los tipos, pasarelas, marquesinas, corredores, pérgolas, escaleras... dando como resultado la imagen de manzana unitaria que nos permite poner en relación la tradición con el presente con el único objetivo de buscar la integración del edificio en el entorno, así como de sus gentes tanto en la propia colectividad como el conjunto de la ciudad en el futuro. Se afronta el proyecto con un sentido global que terminará por sintetizarse en la unidad habitacional del "tipo".

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Una sola crujía se desarrolla a modo de collar alrededor del patio que alberga las distintas viviendas, a la crujía se le adosan escaleras, se le hacen incisiones para los accesos, se deforma para conformar las esquinas, que junto con pasarelas, pérgolas, materiales, vegetación... refuerzan la unidad del conjunto.

Las viviendas se distribuyen a modo de "cuentas" a lo largo del collar y se van conformando en 2,3 y 4 dormitorios según se van adaptando a la geometría del solar. El tipo es funcional, claro y sencillo cuya distribución responde a la idea unitaria de la intervención. El acceso siempre se realiza a través del patio que nos conduce siempre al punto de inflexión de la vivienda dividiendo al mismo tiempo que nos conecta las dos zonas imponentes de la casa. El corredor forma parte de ese cordón umbilical de la intervención que nos da acceso a las distintas estancias. Este espacio se alargará o acortará dependiendo de si el tipo es de 2, 3 ó 4 dormitorios. Por tanto para dar respuesta al programa la propuesta alberga 5 v. de 2, 5 v. de 3 y 2 v. de 4 dormitorios. En la documentación gráfica se hace referencia a todas estas transformaciones.



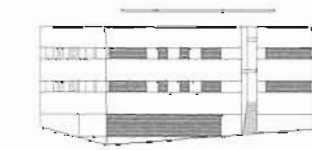
**Características constructivas**

Las características constructivas responden a los criterios de racionalidad y economía que han de ser exigibles a este tipo de viviendas.

Así, la estructura se realizará con pilares y jácenas de hormigón armado y forjados unidireccionales del mismo material, disponiendo de forjado sanitario en planta baja. La cimentación, dada la buena calidad del terreno que no se aprecia *in situ* y a expensas de conocer datos geotécnicos más precisos, se plantea con zapatas de hormigón armado arriostradas mediante vigas riostras también con muros de contención para las tierras y salvar los desniveles. La cubierta se plantea plana y transitable para convertirse en una zona fundamental del edificio. La albañilería y revestimientos se plantean a partir de materiales y soluciones tradicionales. La urbanización de los espacios comunes y de transición se resolverá a partir de combinaciones razonablemente económicas de prefabricados de hormigón y piedra natural.



ALZADO A CALLE PARRAL



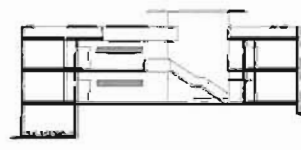
ALZADO A CALLE PEÑAS



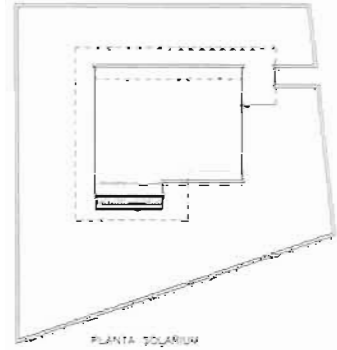
SECCION A-A'



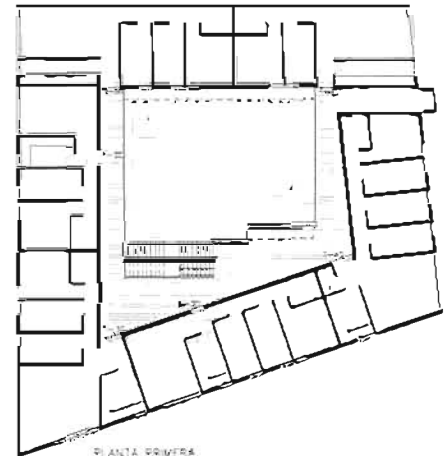
ALZADO PRINCIPAL



SECCION B-B' E 1:750



PLANTA SOLARIUM



PLANTA PRIMERA

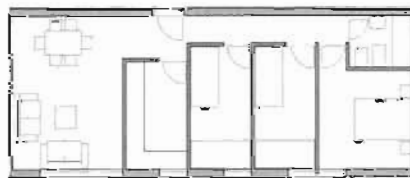


PLANTA SEGUNDA

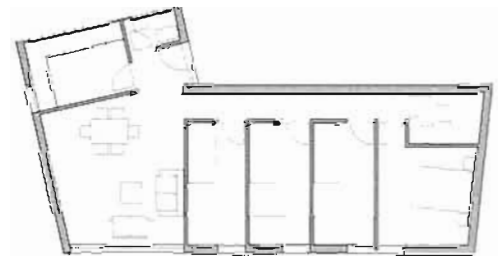
E 1:500



TIPO 2 DORMITORIOS



TIPO 3 DORMITORIOS



TIPO 4 DORMITORIOS

E 1:250

## Huelva. Galaroza

16 viviendas

Arquitectos:

José María Jiménez Ramón  
Beatriz Sancho García

Arquitecto técnico/Aparejador:

Antonio Vallejo López

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Sin duda alguna la peculiaridad más significativa del solar, o los solares, es su muy acusada pendiente. Se ubican a media altura de una ladera en el contorno del pueblo que se orienta hacia el valle por el que discurre el camino de acceso a la población. Frente a ellos se eleva el cerro al que corona la Ermita de Santa Brígida. Su situación periférica, su dominio en altura frente a su entorno urbano inmediato y su gran pendiente son, pues, sus características más significativas, a las que cabría añadir su forma bipartita que enmarca a la nave existente de propiedad municipal.

### Ordenación general propuesta y su justificación en relación al entorno urbano

En respuesta a estas particulares características del solar se adopta una ordenación general que, entendemos, las aprovecha, dentro de un planteamiento sencillo. Así se usa la totalidad del fondo de los solares disponiendo, a todo lo largo de los mismos, dos hileras de casas de doble crujía, que se escalonan tanto unas casas con respecto a otras como una de las crujías respecto a su compañera. Con este esquema se proporcionan vistas y la misma orientación, hacia el valle, de la totalidad de las dependencias de las viviendas. Ésto es posible gracias a que la excepcional pendiente permite (o fuerza) que una crujía respecto a su adyacente inferior esté situada una planta por encima. Una calle peatonal situada a media altura da acceso a la hilera superior. A esta calle se sube a través de unas escaleras de 3 m de anchura que actúan de calles escalonadas, frecuentes en esta sierra debido a lo escarpado de sus topografías urbanas.

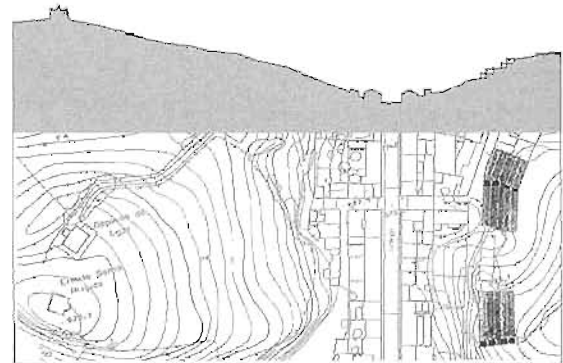
### Adecuación al programa y tipos de viviendas

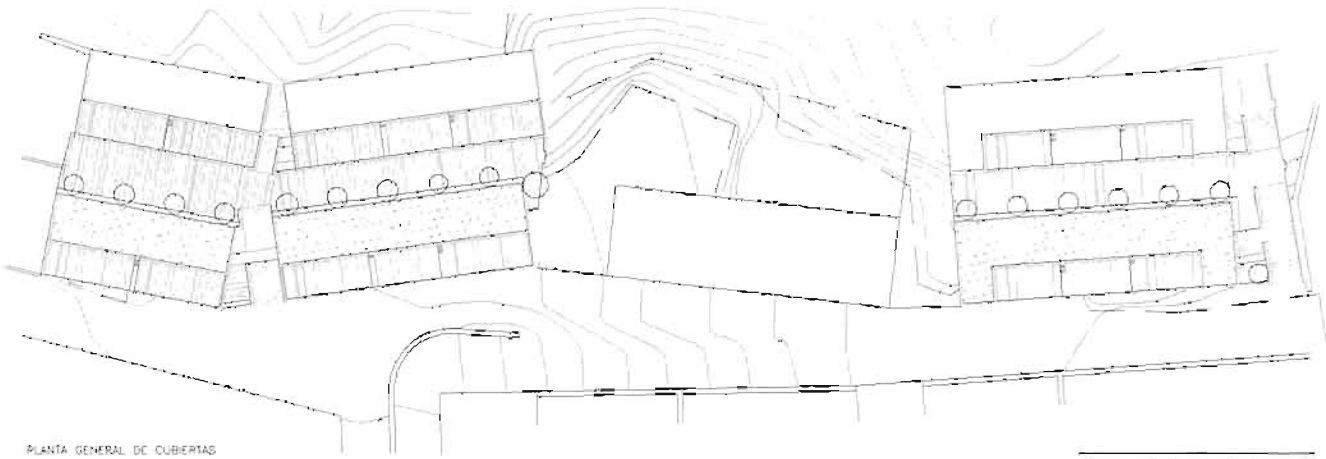
Todos los tipos de viviendas que se proponen parten de un esquema similar. Tres muros paralelos, dos de los cuales son, en parte, muros de contención, delimitan dos crujías paralelas. En la inferior se disponen las dependencias de uso diurno (cocina, estar-comedor o estar-comedor-cocina) y en la superior los dos, tres o cuatro dormitorios, según los casos, y el (los) aseo (s). La conexión entre ambas crujías se realiza por una escalera lineal que salva, en un tramo, el desnivel existente entre ambas y desembarca, arriba, en el pasillo distribuidor de la planta alta que, situado al fondo, deja a los dormitorios volcados a la misma vista que los salones. Es más, la cubierta de estos últimos se usa como terraza mirador de los primeros.

Se respeta al máximo la proporción entre los distintos tipos que se fijan en las bases del concurso. Resultan un total de 16 viviendas entre las que 4 son de cuatro dormitorios, 8 de tres y 4 de dos. La superficie útil media de las viviendas de la promoción se encuentra alrededor de los 65 metros cuadrados. Las superficies útiles de las distintas dependencias se recogen en el plano B.3.

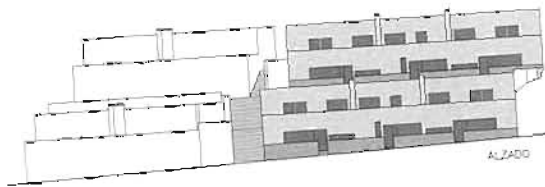
### Características constructivas

El esquema constructivo es también sencillo: muros de carga paralelos, forjados de hormigón y particiones de ladrillo con revestimientos tradicionales (enfoscados de monero bastardo, guarnecidos de yeso y alicatados en locales húmedos. De hecho la ordenación general parte, hasta cierto punto, de la búsqueda de esta simplicidad constructiva.

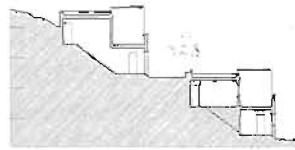




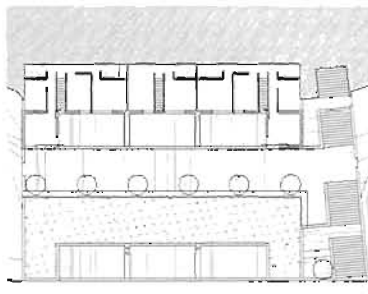
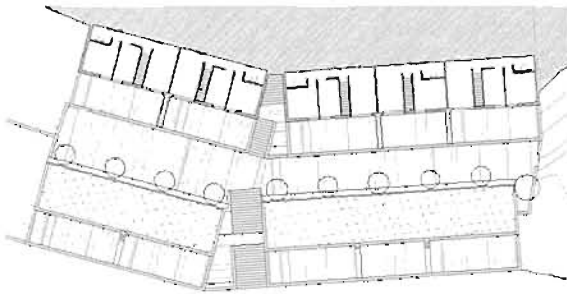
PLANTA GENERAL DE CUBIERTAS



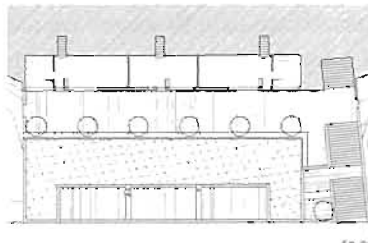
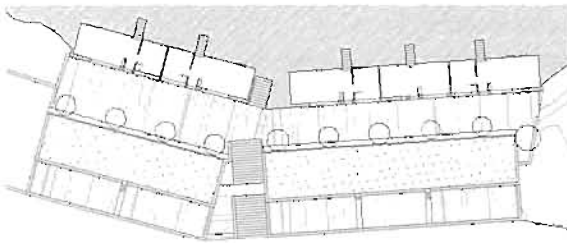
ALZADO



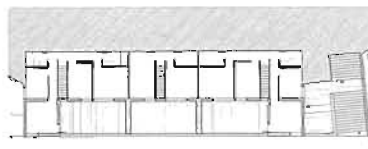
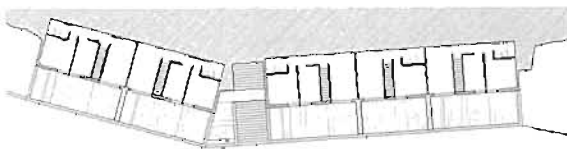
42.00  
9.00  
14.00  
13.00



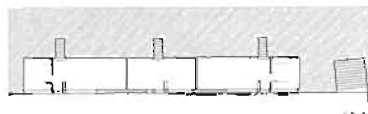
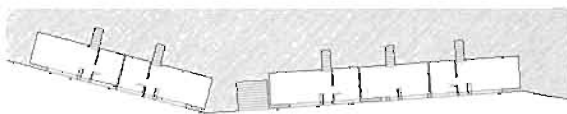
62.00



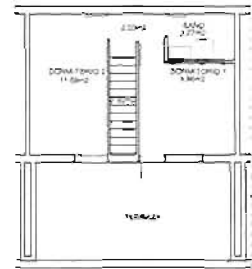
59.00



56.00



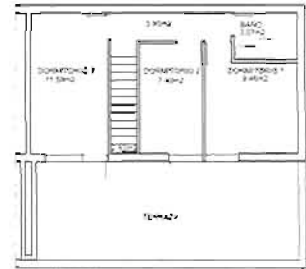
53.00



NIVEL SUPERIOR



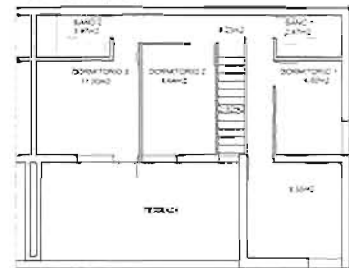
NIVEL INFERIOR  
TIPO 2 DORMITORIOS



NIVEL SUPERIOR



NIVEL INFERIOR  
TIPO 3 DORMITORIOS



NIVEL SUPERIOR



NIVEL INFERIOR  
TIPO 4 DORMITORIOS

E 1/250

## Huelva. Puebla de Guzmán

50 viviendas

Arquitectos:

Jasone Ayerbe García  
Francisco J. Ruíz Recco

Arquitecto técnico/Aparejador.

Miguel Fernández Strangmann

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar está situado en las afueras del núcleo urbano, junto a la barriada Ntra Sra. de la Peña, en una zona aún dominada por el paisaje de las recientes poblaciones forestales, a media ladera, con fuerte pendiente en sentido transversal y suave en longitudinal. Corresponde al final de la prolongación prevista a la manzana oeste de la calle Fuente de la Cruz.

### Ordenación general de la propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Las viviendas conforman dos largas bandas construidas que formalizan las calles adyacentes. Disponen de un patio delantero, en relación con el espacio público –calle–, y de un jardín interior más privado.

Sobre el patio delantero se reflejan las alteraciones a que dan lugar los tres tipos de viviendas, ganando uno o dos dormitorios. Esas modificaciones permiten componer las fachadas a las calles articulando a partir del contundente volumen continuo piezas menores, como tapias y pequeños torreones.

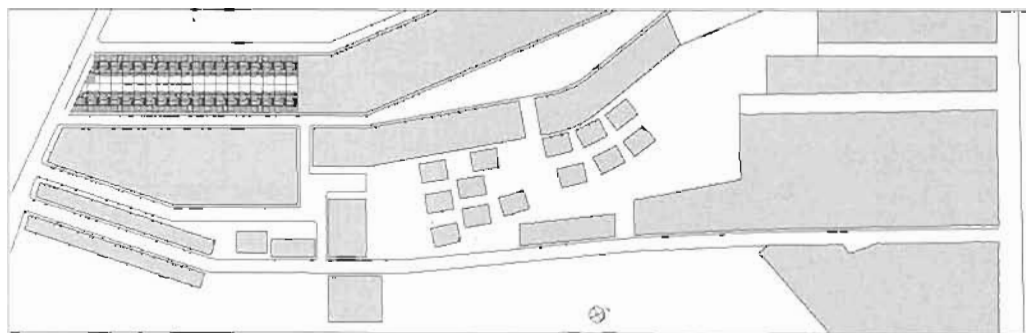
### Adecuación al programa y tipos de viviendas

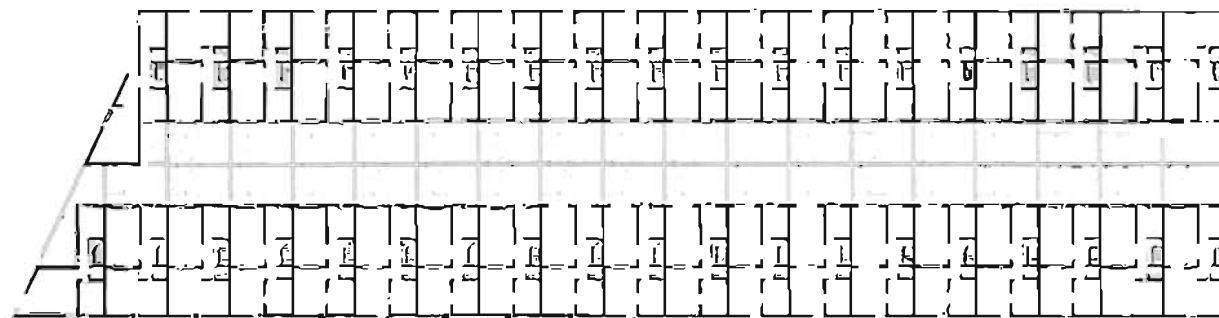
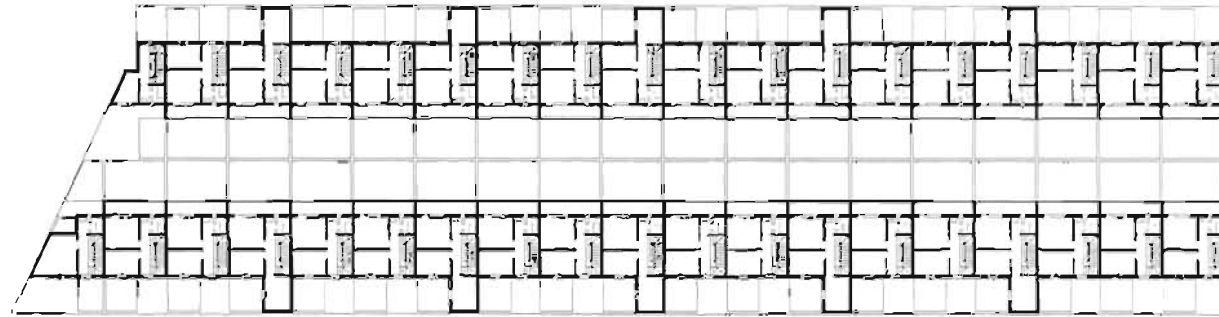
El programa se adecua a los usos y superficies establecidos en las bases del concurso. Se proyectan 8 viviendas de dos dormitorios (21,62%), 18 viviendas de tres dormitorios (48,65%) y 10 viviendas de cuatro dormitorios (27,02%).

### Características constructivas

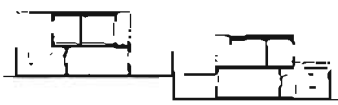
Las viviendas se plantean con muros de carga de fábrica de un pie de ladrillo perforado en dos crujeas perpendiculares a fachada y forjados unidireccionales de hormigón, con cubiertas planas. Al formar parte de las medianeras del sistema estructural se resuelve al mismo tiempo, estructura y aislamiento acústico entre viviendas.

El resto de características constructivas y materiales estarán también guiados por criterios de sencillez y fiabilidad en base a la experiencia de este tipo de promociones, ajustándose al presupuesto disponible.

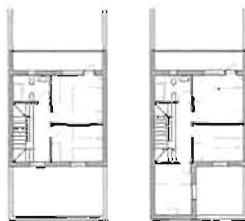




E 1:150



SECCIÓN TRANSVERSAL



TIPO 2 DORMITORIOS

TIPO 4 DORMITORIOS



PLANTA ALTA



PLANTA BAJA

E 1:250



## Huelva. Nerva

50 viviendas

Arquitectos:

Juan Ignacio Garmendia Gil  
Enrique Cosano Povedano

Arquitectos técnicos/Aparejadores:

Carmen Esteban Garmendia  
Gerardo Sandar Nuñez

### Características del Solar

El terreno disponible se sitúa en el borde SE de la localidad de Nerva y ocupa parte de una ladera que asciende hasta la "carretera vieja" en dirección al sur. Consta de cinco parcelas con distinta configuración geométrica y topografía muy escarpada de naturaleza pizarrosa. En las tres porciones de terreno que constituyen la zona central hay que considerar la existencia de episodios formales de gran interés paisajístico: se trata de una serie de pozos circulares de mampostería, con diámetros comprendidos entre 2 y 4 metros que salpican la ladera alrededor de las escorrentías existentes. A su alrededor deambula una red de cercados del mismo material que van segmentando y parcelando el terreno. El conjunto de una antigüedad indeterminada, pero que supera con seguridad el siglo, se asemeja a un antiguo "Castro".

### Ordenación general

Teniendo en cuenta la superficie de terreno, más que holgada, de la que se dispone y la voluntad de preservar el conjunto de construcciones rurales antes descrito, se propone la ocupación de la porción SE del solar alargado que flanquea la carretera vieja, de forma que los bloques aledaños no impidan la visión lejana del caserío de Nerva. Una segunda espina transversal enlaza con las viviendas previstas en la primera fase y divide la zona central en dos parcelas trapezoidales en las que se propone un parque dotado de árboles autóctonos que flanquean la red de pozos y cercados existentes. La ordenación general se configura a partir de siete bloques lineales, cuatro de ellos albergan las viviendas de 3 y 4 dormitorios, los tres restantes componen las viviendas de 2 dormitorios. Los edificios se organizan en bandas longitudinales paralelas que configuran una calle peatonal intermedia jalonada de árboles. Esta composición se modifica en flancos laterales por los que deambulan transversalmente los bloques compuestos por viviendas de 2 dormitorios.

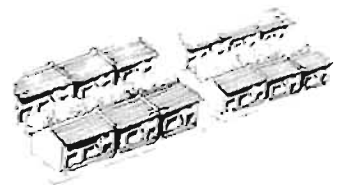
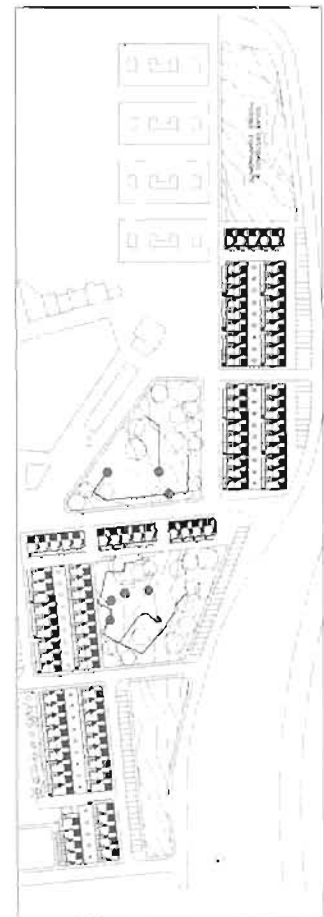
### Adecuación al programa y tipos de viviendas

El tipo básico del que se parte es la vivienda de 3 dormitorios del que surgen los restantes como consecuencia del avance o retroceso de la fachada norte. Por esta corre tangencialmente un pasaje desde el que se producen los accesos a las viviendas. Las traseras quedan por tanto invariables en los distintos tipos, configurando una sucesión de pabellones que sobresalen del cuerpo lineal básico rematado con cubierta de teja plana como se prescribe en las Normas Subsidiarias Locales de Planeamiento. Entre pabellones surge una sucesión de patios que puedan ser incorporados mediante correderas al ámbito del salón comedor. Las viviendas ocupan una estrecha crujía de 5,40 m de anchura atravesada en planta baja por el salón que accede a sendas fachadas opuestas proporcionando una ventilación cruzada.

El tipo propuesto puede quebrarse por el centro generando una vivienda en dos niveles, dependiendo de su implantación topográfica. Esta circunstancia, junto al posible escalonamiento de unas viviendas respecto a otras, permite que los edificios se adapten con naturalidad al accidentado terreno, evitando movimientos de tierra que serían muy problemáticos dada la naturaleza rocosa del suelo. En definitiva lo que la propuesta plantea es una retícula en la que cada módulo puede alcanzar una cota distinta, proporcionando una solución versátil y económica en su adaptación a la configuración topográfica del solar.

### Características constructivas

Cimentación: zanjas superficiales de hormigón. Estructura: muros de carga de ladrillo perforado para revestir. Forjados de viguetas semiresistentes en el resto de los niveles. Cubiertas: faldones de teja cerámica plana.



tipo alicantina sobre tablero de rasillones, regularizado con mortero de protección. El conjunto se apoya en tabiques conejeros que transmiten la carga al forjado inferior. En los cuerpos traseros cubierta invertida no visitable. Revestimientos exteriores: enfoscado con mortero de cemento. Interiores: guarnecido y enfucidos de yeso. Soleira de baldosas de terrazo. Carpintería exterior: a base de perfiles de aleación de aluminio. Carpintería interior: Puertas de paso compuesta por hoja ciega normalizada en madera pino flandes para pintar. Puerta de entrada a viviendas de doble chapa para pintar con armazón inferior a base de tubos de acero y aislamiento interior. Cerrajería: rejas constituidas por marco de pletinas u redondos de acero. Pintura pévea en exteriores y al esmalte graso en carpintería y cerrajería. Pavimentación urbana: pavimento peatonal formado por subbase de grava, lámina de polietileno, soleira ligera, capa de arena de río y soleira de remate a base de baldosas hidráulicas. En calzadas de tráfico rodado, subbase de piedra machacada y losa de hormigón, acabado superficial con regla vibrante



## Huelva. Zalamea la Real

15 viviendas

Arquitecto:

Juan Alfonso Asuero Mantero

Arquitecto técnico/Aparejador:

Emilio Guerra-Librero Parreño

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar se encuentra situado en los límites de la población, dando fachada por uno de sus cuatro lados a una calle de muy reciente trazado y sin apenas construcciones. Carecemos por tanto de referencias directas en nuestra actuación, de puntos de vista determinados, escorzos o reirranqueos existentes, alineaciones o edificios ya construidos. Estamos solos ante un papel en blanco y una calle vacía, sin vida.

El estar en las afueras sólo nos da como referencia el campo. Eso sí, la vista nos hace reconocer construcciones singulares como la del Santo Sepulcro o la Ermita de San Vicente. A nuestras espaldas la torre de la Iglesia, punto de referencia en casi toda la población. Y es que Zalamea la Real, 5 veces centenaria, ha tenido siempre mucha presencia en cuanto a sus construcciones populares, que casi siempre, como es tradicional, es de carácter religioso.

Es por todo esto por lo que nos encaprichamos de una plaza, no queriendo exclusivamente cumplimentar el número de viviendas requeridas. Plantear con ello una estrategia clara y sencilla de actuación.



### Ordenación general propuesta y su justificación en relación al entorno urbano

El solar contiene una dificultad muy agudizada por sus fuertes desniveles entre la calle principal y los extremos del mismo: quedando la calle a modo de balcón que mira sobre el mismo.

El proyecto quiere, de esta forma, solucionar la ordenación a través de una plaza superior que conecte, directamente a través de una pasarela, la calle principal con las viviendas del fondo, quedando de esta forma el espacio interior como ciudad dentro de ciudad. Intentando que se viva cada rincón del mismo.

No se ha querido que las construcciones se sitúen en primera línea de fachada, sino al final. De esta forma se puede vivir el espacio público desde la calle principal. Por eso las viviendas de primera línea son escasas en número y en altura (una sola planta).

Se ha pretendido que la plaza funcione como mirador de la calle al campo, tan cercano y tan nuestro pero olvidado. Deseo mirar hacia la periferia de la ciudad, pero con la referencia de la torre a nuestras espaldas y con las viviendas mirándola de frente.

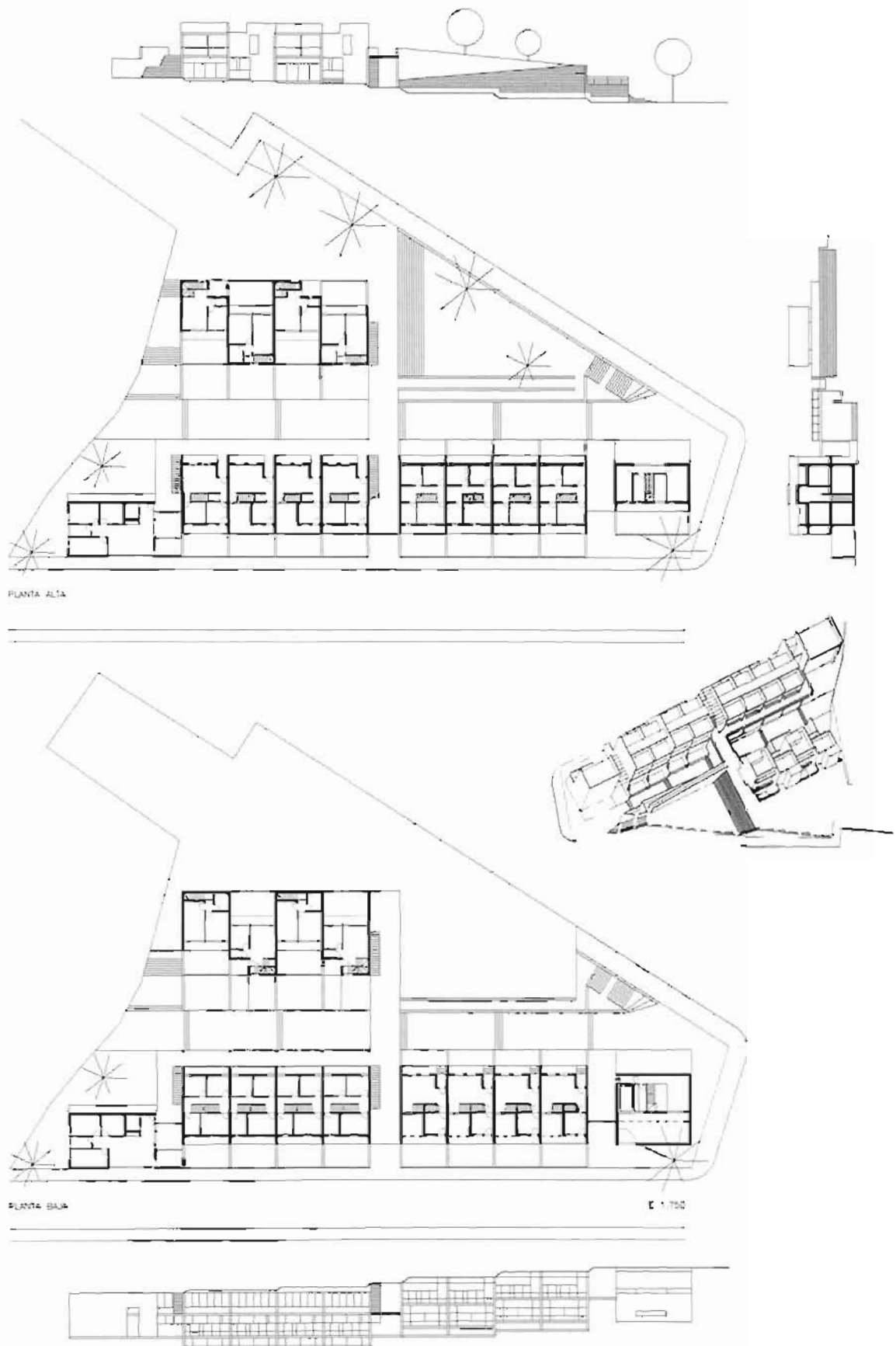
Se ha potenciado que el espacio público funcione verdaderamente como vestíbulo de entrada y que acoja a la vía principal en sus diferencias de cotas. La calle interior es más un gran apeadero alargado que otra cosa. La pasarela y galería recuerdan el carácter comunitario de todas las promociones públicas. La gran rampa es eso: una rampa de acceso para salvar dos fuertes niveles.

La calle trasera se ha incluido en su trazado dentro del solar de la actuación, queriendo favorecer la gestión del futuro estudio de detalle. Es mucho más fácil incluirla toda ella dentro de suelo público, teniendo claro que no por ello hemos reducido los 600 m<sup>2</sup> de espacios libres que se contemplan como partida previa.

El mayor grueso de la actuación se centra en ejecutar una hilera de viviendas adosadas en línea con esa última calle, de tal modo que sólo se rompe en las cabezas para expresar donde comienza y acaba. La perforación que produce la pasarela desde la plaza rompe la pastilla en dos para atravesarla y enriquecerla, despojándola de la monotonía que tanto aburre en estas construcciones.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Todos los tipos planteados tienen como rasgo común la teoría de Adólf Loos de "la casa de pared única". Animada por el mismo deseo del maestro de reducir los costos en las promociones de viviendas sociales y



de conseguir que los futuros inquilinos puedan construir las casas aplicando métodos constructivos sencillos. Al asignarles a las medianeras el poder de soportar las cargas, se libera a las fachadas de la función resistente, pudiendo de esta forma ejecutar las mismas con una solución de "fachada ligera multicapa con capa exterior de aluminio o acero lacado, cámara interior para aislamiento e incluso paso de instalaciones y capa interior de tablero DM o tabique hueco sencillo.

Para facilitar esta teoría la escalera se resuelve siempre paralela a fachada y en el interior o núcleo central de la casa, formándose en algunos tipos un pasillo central que se resuelve con luz cenital para que no quede excesivamente oscuro.

Con el tipo no se descubre nada desde que lo estudiara Loos. La teoría es perfecta. La práctica en su momento no lo fue tanto porque Loos carecía de todos los descubrimientos recientes y toda la práctica que ya se viene sobre fachadas ligeras.

Intencionadamente, nos hemos salido de la teoría antes expuesta para solucionar las viviendas de los extremos, aunque en alguna solución la casa no es de pared única simplemente porque queda exenta y no compare medianería. De todas formas todas están basadas en el muro de carga como resistencia estructural.



## Jaén. Mármol. Rus

12 viviendas

Arquitecto:  
Juan José Soria Rodríguez

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Felipe Asenjo Álvarez

### Características del solar y su relación con el entorno

El solar en cuestión, se encuentra situado en la provincia de Jaén, más concretamente en la localidad de RUS, está ubicado en un área de crecimiento de Mármol (RUS), de forma rectangular ligeramente irregular, con una leve pendiente en su frente longitudinal y con unas dimensiones aproximadas de 37 x 21 metros y una superficie de 806,89 m<sup>2</sup>.

Al encontrarse el conjunto en un área de expansión de nueva edificación, no posee condicionantes arquitectónicos y tan solo posee condicionantes naturales y topográficos, sobre la base de los que se ordena la propuesta.

Presenta una disposición típica de la zona de Andalucía, al ser manzana compacta

En ésta se ha dispuesto una tipología de casa patio, sobradamente conocida en tierras cálidas, en la que toda la vivienda se encuentra volcada hacia el interior.



### Ordenación general propuesta y justificación en relación con el entorno urbano

La vivienda presenta varias tipologías como se demandaba en el proyecto.

Se disponen por lo tanto configuraciones de tres dormitorios como se propone básico en un 50 %, y también de dos y cuatro dormitorios en una proporción del 25 % cada una.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

La vivienda cumple sobradamente con los requisitos pedidos generándose una tipología óptima, que se relaciona a continuación a modo de breve descripción.

En la entrada se genera un pequeño zaguán, que te protege de la lluvia, con una jardinera lateral y el suelo de piedra de la zona.

La puerta de entrada da acceso a un pequeño vestíbulo, que en un espacio mínimo distribuye de forma óptima toda la vivienda.

Esto permite que se acceda al piso superior donde se encuentra la zona de dormitorios sin necesidad de atravesar el salón, como es lógico.

A su vez se accede a un aseo con ducha que da servicio tanto a la cocina como al salón.

La cocina tiene un papel fundamental al articularse entre la calle y el patio interior. De ésta forma se tiene un contacto más suave con el día a día, y se puede saludar desde la misma al vecino.

Esta cocina es generosa en su tamaño, ya que tiene prácticamente 10 metros y un gran armario-despensa, elemento que se olvida habitualmente en las ridículas cocinas tubo que se fomentan en la actualidad. La proximidad con el acceso permite un cómodo transporte de alimentos sin necesidad de cruzar la vivienda.

Así mismo el paño de vidrio que da al patio, permite una excelente ventilación cruzada, así como el tendido de la ropa.

Se puede disponer hasta de una mesa de desayuno muy agradable.

El salón se encuentra situado en paralelo al jardín, como si de una prolongación del mismo se tratara, ya que al abrirse los portones de vidrio en verano, todo será uno.

Es de gran tamaño y muy fácil de amueblar.

Está prevista la colocación de una chimenea que podría servir también en el piso superior al dormitorio principal, con las venajías de material que ello conlleva.

La escalera que se encuentra iluminada en su parte superior, marcando la idea de ascender, conecta con la zona de dormitorios, que se han dispuesto con dos camas en dos de ellos y uno principal con cama de matrimonio.

Se puede comprobar que todos tienen armarios amplios, y que las camas no se disponen de forma extraña. En todas las habitaciones cabe una cama de matrimonio, sin estar pegada a la pared, y en un momento dado, en el dormitorio principal se podrían disponer tres camas en línea si la familia no puede permitirse pagar una vivienda de cuatro dormitorios.

El baño se encuentra ventilado en su zona superior, y es completo, con una fácil distribución en el vestíbulo superior.

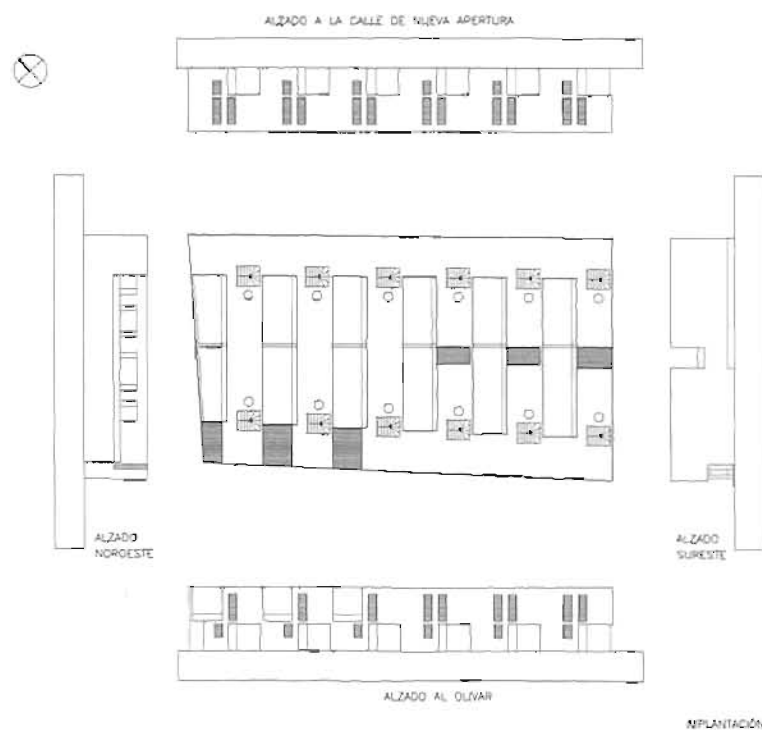
Todos los dormitorios están sobradamente ventilados y tienen unos tamaños óptimos.

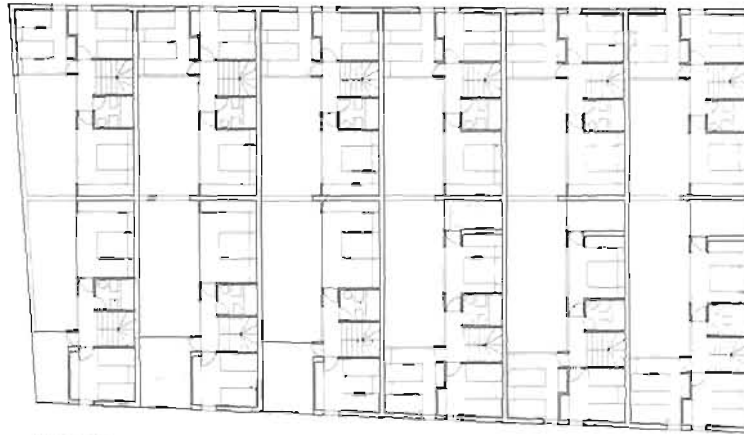
El aprovechamiento es máximo como se puede comprobar, tanto en las viviendas de cuatro dormitorios como en las de dos.

Éstas últimas tipologías presentan pequeñas terrazas que rompen la monotonía del conjunto, generando un proyecto de grandísimo valor arquitectónico.

#### Los materiales

La vivienda se realiza con muros de termoarcilla, consiguiendo con el mínimo esfuerzo resistencia y aislamiento térmico, así como una fácil ejecución. Los forjados serán unidireccionales de hormigón y la cubierta plana. Los acabados exteriores se realizarán mediante un enfoscado a buena vista y una pintura pétreo blanca. En el interior los suelos serán de barro al igual que en el patio y los paramentos enlucidos.



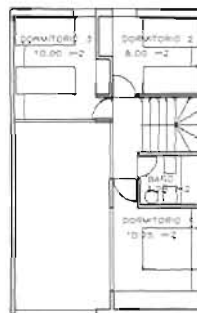
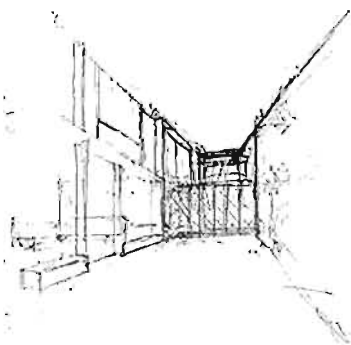


PLANTA ALTA



PLANTA BAJA  
ORDENACIÓN GENERAL

1:400



PLANTA ALTA



PLANTA BAJA

1:200



## Jaén. Génave

11 viviendas

Arquitecto:  
Rafael García Fernández

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Sérvulo Ortega Lorente

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Con superficie de 1.079,67 m<sup>2</sup>, el solar con una situación periférica en la población constituyendo una pantalla frente a terrenos de características agrarias.

La topografía presenta cierta pendiente. Siendo la geometría del solar alargada presentando una fachada de más de 75 metros a la calle de la Cruz.

Linda al oeste con las traseras de unas viviendas.

El solar tiene una orientación este-oeste.



### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

La propuesta se adapta a la topografía del solar, y pretende constituirse como pantalla continua aislándose en lo posible de las edificaciones con la que linda que presentan cierto desorden.

Se propone una serie de viviendas con un ancho de fachada de 7,5 metros, que constituyen una fachada continua y retranqueada dejando los jardines en la parte delantera de la vivienda para evitar contactos con las traseras de las edificaciones colindantes y aprovechar la orientación este. Espacio exterior que en algunos casos puede ser utilizado como lugar de aparcamiento de vehículos o bien como lugar de estancia cuando el tiempo lo permita. En la parte trasera se sitúa un patio de servicio para uso principal de la cocina.

El edificio se configura con un lenguaje abstracto.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Las 11 viviendas tienen características de V.P.O. desarrollando la propuesta el siguiente programa:

nº de viviendas de dos dormitorios	3
nº de viviendas de tres dormitorios	6
nº de viviendas de cuatro dormitorios	2
total viviendas	11

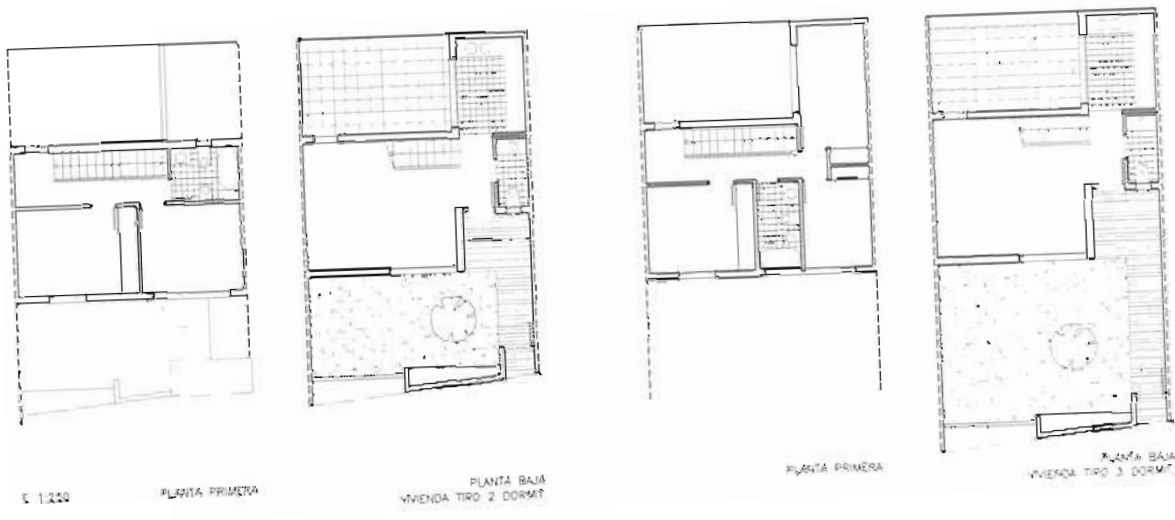
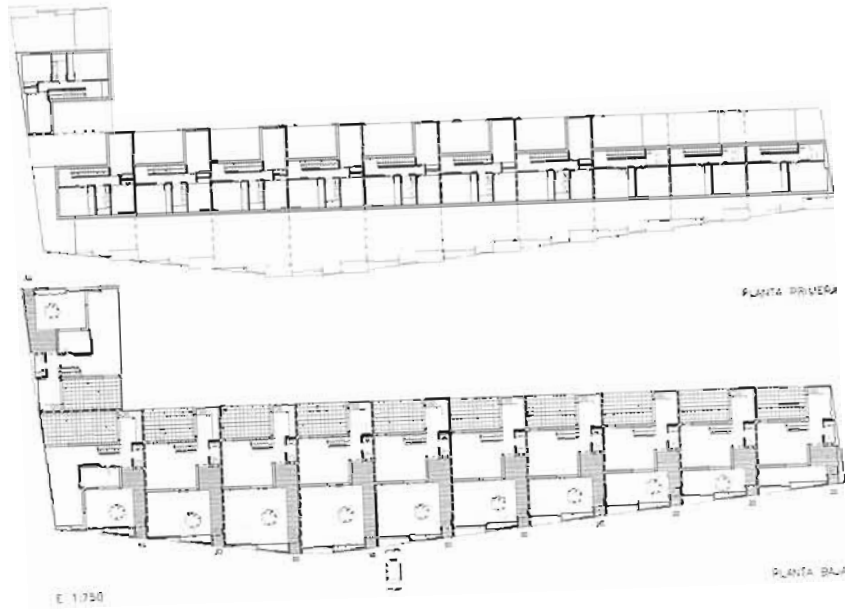
Con una media de superficie útil en la promoción de 70 m<sup>2</sup>.

Las viviendas distribuyen en dos plantas, la planta baja las estancias de día y en planta primera la zona de noche, dormitorios y baño. La escalera elemento importante de la vivienda será ligera con zancas metálicas y escalones de madera, permitiendo transparencias entre las estancias.

### Características Constructivas

La edificación se propone con materiales tradicionales. Cimentación y estructura de hormigón armado, fachadas de ladrillo con aislamiento tipo capuchina en fachadas que se enfoscarán y pintarán de blanco. Cubierta plana de tipo invenida, no transitable. Las soleras exteriores de gres adecuado para esta situación, carpintería de aluminio lacado en blanco.

En el patio-jardín se colocarán árboles propiciando un espacio de estancia y sombra para los calurosos días del verano andaluz.



## Jaén. Jódar

20 viviendas

Arquitectos:

Pablo Rico Pérez

Montserrat Carrasco Carrasco

Antonio Ochoa de Retama Gómez Uribarri

Arquitecto técnico/Aparejador:

Antonio Quesada Garrido

Joaquín Eliche Vilchez

### Características del solar y relación con el entorno urbano

El proyecto se construye en dos parcelas que dan frente a la *c/ Vicente Aleixandre* y sobre la prolongación proyectada de la *c/ Gonzalo Vargas Machuca*. Dichas parcelas forman parte de un conjunto reticulado de expansión al S.W. del casco, y según se deduce del plano de PARCELA (nº 2) aportado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, aparecen como cierre a la *c/ Vicente Aleixandre*, de dos futuras manzanas alargadas de las que desconocemos su dimensión. Según este antecedente el problema principal que plantea el solar es lograr una respuesta unitaria y ordenada para el cierre de estas manzanas.

Por otra parte las parcelas no son iguales sino que aparecen cortadas por una diagonal que marca el límite de propiedad. Con lo que nos quedan un cuadrado alterado de unos 823 m<sup>2</sup> y un trapecio de 365 m<sup>2</sup>

En cuanto al medio urbano se trata de una zona de expansión en la parte alta de Jódar, caracterizada por la construcción de viviendas sociales en un entorno de edificaciones de media densidad. Las edificaciones circundantes son fruto de actuaciones unitarias de vivienda adosada o bloque lineal. Estas últimas incorporan el patio central en su concepción.

### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Se concibe el proyecto como una propuesta unitaria para el conjunto de las dos parcelas, mediante la continuidad del sistema peatonal a través de los patios. En la parcela de mayor tamaño el conjunto se construye dejando libre el espacio central al que se llega desde el recorrido peatonal descrito.

Por otra parte ambas manzanas presentan un mismo frente a la calle *Vicente Aleixandre*, lo que acentúa el concepto unitario de la ordenación.

En cuanto al lenguaje empleado se acude a una respuesta que pueda dialogar coherentemente con el medio rural, desde los planteamientos racionales inherentes al proyecto actual. Por otra parte se ha cuidado el diseño de la cubierta del edificio, atendiendo a las accidentadas circunstancias orográficas del lugar y las especiales condiciones de iluminación natural de las viviendas.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

La propuesta aparece condicionada por la necesidad de construir un 50 % de viviendas de tres dormitorios, un 25 % de dos dormitorios y otro 25 % de cuatro dormitorios. Se tiene lo que sigue: 4 viviendas de cuatro dormitorios, 10 de tres dormitorios y 6 de dos dormitorios.

Respecto a los tipos empleados, tanto en los dúplex como en las viviendas por plantas se ha incidido en la búsqueda de la iluminación y ventilación natural de los espacios generados. Otras circunstancias dominantes en el diseño es la fluidez y versatilidad en el uso de las viviendas. Siempre dentro de nuestras lógicas sociales se posibilita una multiplicidad de alternativas en el uso de los dormitorios mediante empleo de paneles correderos.

Se ha provocado también la fluidez espacial entre la planta baja y la alta de los duplex evitando el fenómeno de "compartimento estanco".

### Características constructivas

Se resolverá mediante sistemas tradicional de construcción. La estructura se realizará mediante pilares y láce-

nas de hormigón armado sobre el que apoya un forjado unidireccional. Los cerramientos se ejecutarán mediante fábrica de ladrillo perforado enfoscado interiormente con mortero hidrófugo, aislante termo-acústico de 5 cm de espesor y tabique de ladrillo sencillo enfoscado. La tabiquería interior se realizará mediante fábrica de ladrillo perforado enfoscado. La cubierta se construirá inclinada a dos aguas y acabada con teja cerámica. El edificio se acabará exteriormente con un mortero mono-capa de color y un zócalo metálico pintado. Los pavimentos interiores de la viviendas se realizarán en terrazo de 1ª calidad, excepto en los cuartos húmedos, que se resolverán mediante baldosa de gres. Los pavimentos exteriores del conjunto se realizarán en chino lavado y baldosa hidráulico de cemento. La carpintería exterior se construirá en aluminio lacado en color. La carpintería interior será de madera lacada.



## Jaén. Escañuela

6 viviendas

Arquitectos:

Javier Arjona Cordero  
Bernabé Jesús López Reche  
Pedro Manuel Padilla Weigand

Arquitecto técnico/Aparejador:

Juan Manuel García Vadillo

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Se trata de un solar en el casco urbano, de dimensiones cuadrangulares y topografía plana, siendo la orientación de la fachada principal hacia el sur.

El solar se sitúa en un entorno consolidado por edificaciones diversas, sin una imagen propia y con una antigüedad y estado de conservación que permiten presagiar cambios imponentes del aspecto urbano por la renovación progresiva de la trama urbana.

### Ordenación general propuesta y su justificación en relación al entorno urbano

"la calle ... como prolongación de la casa".

Se plantea la actuación en base a dos criterios:

La calle: en los cascos urbanos de las pequeñas poblaciones, se mantienen las "calles vecinales", calles peatonales en las que lo público y lo privado se confunden. Son esos "patios abiertos" que sirven de relación entre la calle y la casa. La vivienda se relaciona con el entorno urbano más próximo a través del patio. La calle vecinal sirve de extensión del patio privado.

Se plantea la propuesta mediante la disposición de las viviendas en dos hileras, configurando una calle interior que permite disponer de mayor superficie de fachada y mejorando la distribución interior de las viviendas. Se configuran dos cabeceras y se mantienen las alineaciones exteriores y la fachada hacia la ciudad.

Esta calle interior es un espacio que las viviendas reivindican como suyo, en esa relación casa-calle. Pudiendo acotarse con una cancela a la entrada y constituyéndose en auténtico patio de manzana.

En la propuesta se intenta recuperar estos espacios frente al tradicional patio posterior, en el cual se vive confinado por las medianeras y en palabras de un lugareño: "...el aire parece no poder respirarse".

La casa: las poblaciones rurales mantienen una trama urbana de viviendas unifamiliares. Los habitantes están acostumbrados a una relación directa con el espacio exterior.

La propuesta se basa en entender la actuación como la reivindicación de la vivienda unifamiliar dentro de una actuación plurifamiliar de viviendas en torno a un patio. Dos entradas a las viviendas, una desde el patio y otra directa desde la calle permiten una lectura más amplia de la relación entre la casa y la calle a través del patio privado como espacio de relación.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Se proyectan, viviendas unifamiliares, con un pequeño patio delantero, en las que se aprovecha el tercer nivel, "la planta de cámaras", para configurar los diversos programas funcionales de las viviendas de 3 y 4 dormitorios, sin afectar a la imagen del conjunto.

Son 3 viviendas de 3 dormitorios (50%), 2 de dos y 1 vivienda de 4 dormitorios, cumpliéndose las superficies para cada una de ellas. La doble altura junto a las escaleras dilata el espacio de relación entre las diferentes plantas y mejora así el funcionamiento vertical del inmueble. Al no disponer de patios de ventilación, parte del espacio de cubierta se recupera para alojar los tendederos.

Para asignar las superficies de cada una de ellas se han seguido los criterios de las viviendas de promoción oficial, cumpliéndose las superficies para cada uno de los tipos.

Características constructivas

La adaptación de las viviendas a un tipo básico en el que los elementos funcionales mantienen las mismas dimensiones, permite simplificar el proceso constructivo y abaratar los costes. Se plantea un tipo de construcción tradicional, adecuado al carácter de promoción pública, al entorno donde se sitúa y al costo máximo admitido por m<sup>2</sup> construido. La adaptación de las viviendas a una estructura básica en el que los elementos funcionales mantienen las mismas dimensiones, permite simplificar el proceso constructivo y abaratar los costes. Cimentación mediante zapatas aisladas. Se realizará con estructura de hormigón y materiales del entorno. Cerramientos formados por fábrica de ladrillo, doble hoja, cámara de aire y aislamiento interior. Las cubiertas inclinadas serán de teja y las planas serán transitables.



## Jaén. Miralrío. Vilches

15 viviendas

Arquitecto:  
José Luis Vico Nieto

Arquitectos técnicos/Aparejadores:  
Juan Pedro Montijano Prieto  
Antonio Morales Liranzo

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar de 3.817 m<sup>2</sup> se ubica dentro del recinto que delimitan las construcciones del núcleo de Miralrío (Vilches). Su topografía es de ligera pendiente descendente en sentido transversal de norte a sur. Del entorno destaca la configuración y ordenación singular del núcleo de Miralrío. El solar forma parte del anillo interior de esta ordenación y se ve influido de un modo poderoso por ella.

Se destaca también la importancia que en la ordenación general tienen las zonas verdes y su relación con lo edificado.



### Ordenación general propuesta justificación en relación al entorno urbano

Se propone una ordenación sometida a la configuración general de Miralrío con viviendas con volúmenes que se anulan con los edificios existentes. Se plantean viviendas con poca edificabilidad con volúmenes retranqueados en relación con los viales y las zonas verdes. Se proponen 15 viviendas unifamiliares en hilera (8 de 3 dormitorios, 4 de 4 dormitorios y 3 de 2 dormitorios).

Las viviendas de 4 dormitorios se utilizan como aniculaciones para los cambios de volumetría y las viviendas de 2 dormitorios en posición central realizan la labor de charnela.

Los patios delanteros y traseros son los elementos de relación con el terreno y las zonas verdes.

Los volúmenes limpios, sencillos y relacionados entre sí configuran la propuesta que se somete a la singular ordenación.



### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Las viviendas proyectadas se ajustan a los programas familiares requeridos (50% viv. 3 dormitorios, 50% viv de 2 y 4 dormitorios).

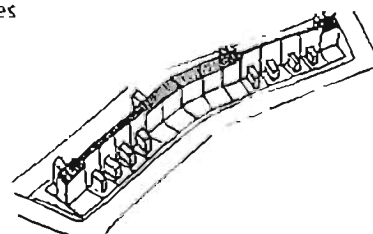
La vivienda que podría considerarse como tipo, la de 3 dormitorios, se proyecta con las superficies útiles siguientes:

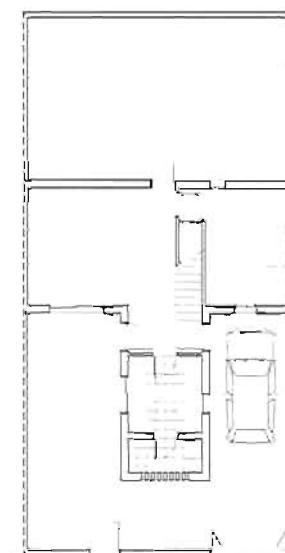
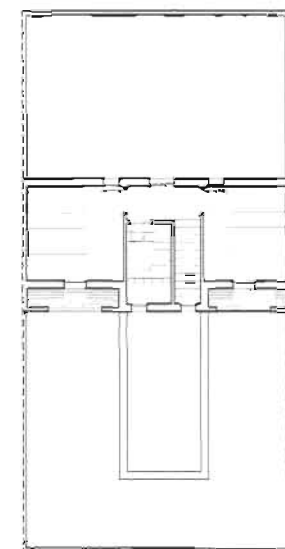
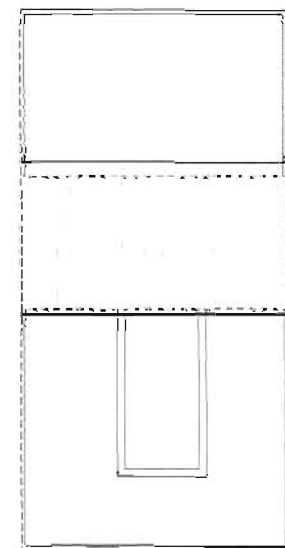
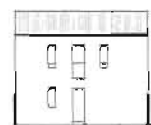
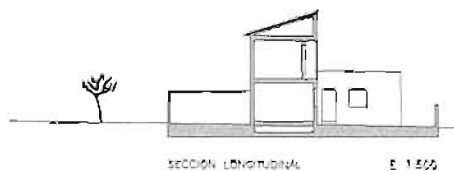
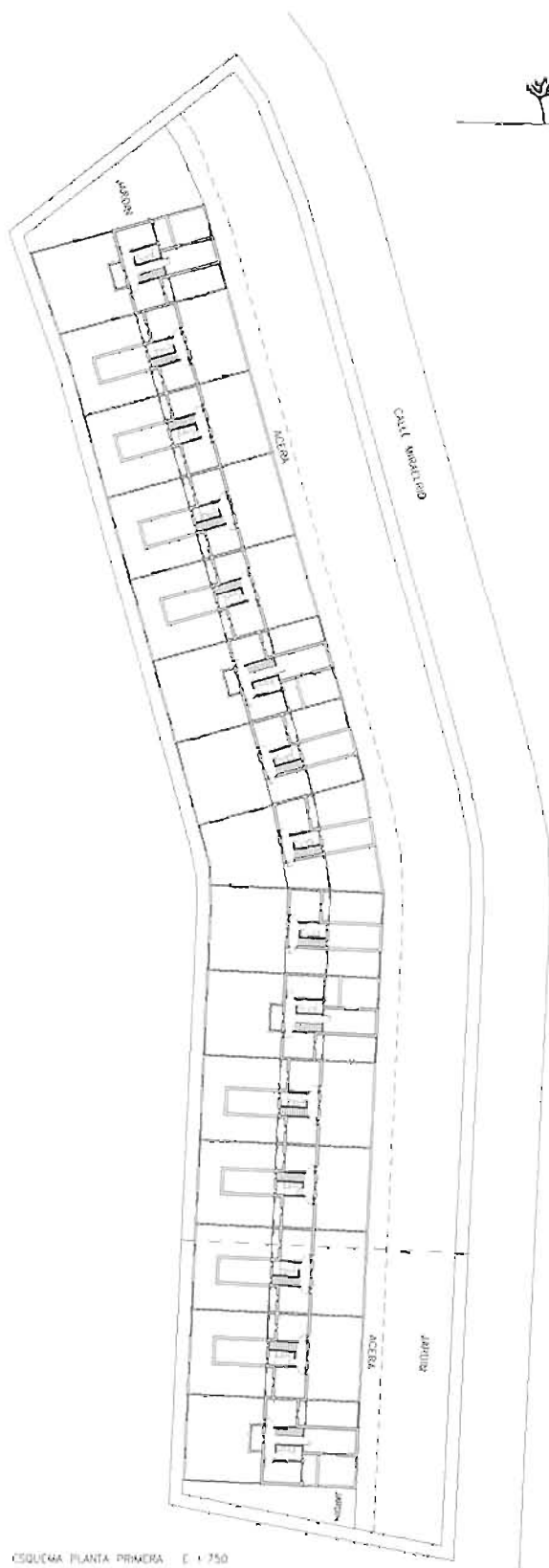
PLANTA BAJA:	m <sup>2</sup>	PLANTA PRIMERA:	m <sup>2</sup>
recibidor	3,29	distribuidor	2,64
estar-comedor	8,46	baño	3,84
cocina	6,00	dorm. doble	9,75
lavadero. 2,64/1	1,32	dorm. doble	8,29
dormi matrimonio	12,06	terrazas. 3,31/2	1,65
escalera	1,74	escalera	0,87
Total útil vivienda (3 dorm.) 69,91 m <sup>2</sup> .			

Las viviendas de 4 dormitorios tienen menos de 90 m<sup>2</sup> útiles y las de 2 dormitorios menos de 70 m<sup>2</sup> útiles

### Características constructivas

Las viviendas se proyectan, en razón de simplificar el proceso constructivo, con cimentación y estructura de hormigón armado, forjados de viguetas de hormigón, cubiertas de teja y cubiertas planas en los volúmenes delanteros, revestimientos y acabados usuales de la zona con acabado final con pintura de color blanco (color dominante en este núcleo de Miralrío).







## Jaén. Linares

25 viviendas

Arquitectos:  
Ignacio Laguillo Díaz  
Harald Schonegger

Arquitectos técnicos/Aparejadores:  
Manuel Delgado Martín  
Juan Antonio Molina Pérez

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Los terrenos destinados a la ejecución de esta promoción de viviendas corresponden a la Unidad de Reparcelación U-18 que el Plan General de Linares desarrolla tras la estación de ferrocarril de Linares-Baeza. De topografía prácticamente plana, actualmente conforman un gran espacio abierto y público en forma de espina, destinado a actividades deportivas y de juego de niños, perfectamente acotado por el límite del ferrocarril y el grupo de viviendas de baja densidad alineada con la calle Doctor Pulido. El conjunto engloba dos manzanas incompletas, divididas transversal y alternativamente por una calle rodada y una franja peatonal.

### Ordenación general propuesta

Una vez puesto en valor las cualidades espaciales que estos terrenos aportan al entorno más próximo, hemos querido hacer una pequeña reflexión y acercarnos al lugar, a través de sus características y sus relaciones. El planeamiento fija unos límites que van disminuyendo de dimensión conforme se reduce el tamaño de la espina, marcando unas alineaciones y una tipología cenada predeterminada. Queríamos volver a insistir en la idea de la unidad residencial compleja, reformulando el concepto de manzana cerrada y adaptándola en función de las características del lugar y los objetivos y criterios del programa.

Pretendemos que el espacio público exterior, olvidado en exceso en las propuestas de vivienda colectiva, sea el que reconstruya la relación entre edificio y ciudad, entendiendo el proyecto residencial como materialización de un espacio urbano concreto, con una adecuada articulación entre "edificio" y "suelo". Para esto proponemos que sea el propio paisaje natural exterior el que articule dicha relación. De esta forma el plano del suelo se convertirá en ese gran espacio abierto que es en este momento, completamente inundado de elementos verticales, un gran "bosque", una gran "ville verte" de árboles y soportes, sobre el que se apoyan de igual manera nuestra edificación y la masa vegetal: un gran espacio abierto en el que todos los elementos arrojarán una enorme sombra que cubra todo el espacio exterior.

El conjunto edificatorio conforma una unidad en todo el terreno, interrumpiéndose en los registros peatonales y viarios transversales, y retorciéndose para conformar recintos propios interiores. Las viviendas, presentes a partir del primer nivel, están subdividida en dos zonas independientes: una primera crujía de dormitorios y servicios, agrupando las zonas húmedas y una segunda crujía de estancias de día y accesos a la vivienda. Destacaríamos la gran comodidad que presenta la clara independencia entre ambas zonas, relacionadas solo visualmente, y la gran compacidad, que nos permite disponer de una terraza exterior con proporciones y superficie de una estancia más. Los núcleos de comunicación que avanzan en solitario desde el propio terreno ofrecen, una vez en su interior, la posibilidad en cada planta de participar del paisaje arbolado exterior.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Atendiendo al programa previsto se ha proyectado una unidad edificatoria con un total de 26 viviendas; 4 de 4 dormitorios (15%), 14 de 3 dormitorios (53%) y 8 de dos dormitorios (32%). Todas las viviendas proyectadas cuentan con dimensiones y superficies reguladas por la Normativa de Protección Oficial.

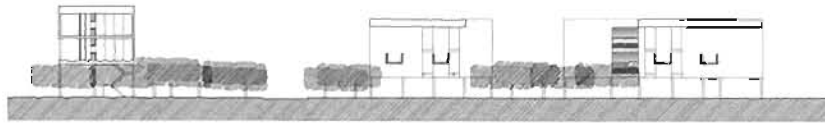
### Características constructivas

Las características constructivas de las viviendas tienen como objetivo simplificar los procesos de construcción y racionalizar los márgenes económicos de la actuación. Tres líneas de soportes configuran las dos crujías de carga con cerramientos cerámicos exteriores revestidos en blanco.

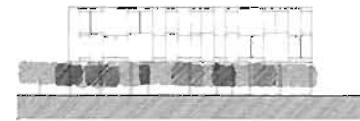


<b>Viviendas 40</b>			<b>m<sup>2</sup></b>
Salón			20,05
Terraza			245
Cocina			700
Zonas Comunes			9,32
Dormitorio 1			11,12
Baño			3,61
Dormitorio 2			8,23
Dormitorio 3			8,23
Dormitorio 4			790
<b>Viviendas 30</b>			<b>m<sup>2</sup></b>
Salón			19,35
Terraza			245
Cocina			700
Zonas Comunes			5,48
Dormitorio 1			11,12
Baño			3,61
Dormitorio 2			8,23
Dormitorio 3			8,23
<b>Viviendas 20</b>			<b>m<sup>2</sup></b>
Salón			16,00
Cocina			700
Zonas Comunes			3,11
Baño			3,61
Dormitorio 1			13,90
Dormitorio 2			8,23

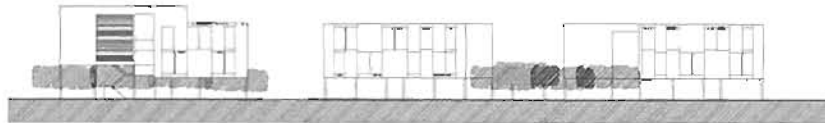
Resumen	40	30	20	Media
Nº Vm.	4	14	8	
S. útil	85,30	70,47	51,85	
S. const.	106,67	85,67	60,22	
C/U	1,25	1,21	1,16	
T. útil	341,20	986,58	414,80	6702
T. const.	426,68	1.199,38	481,76	81,07
C/U				1,20



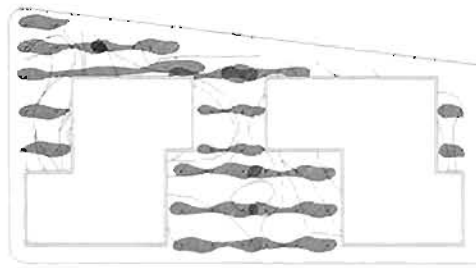
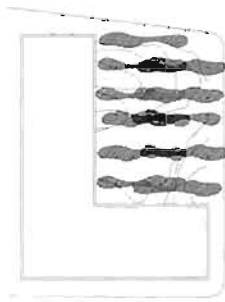
SECCION LONGITUDINAL



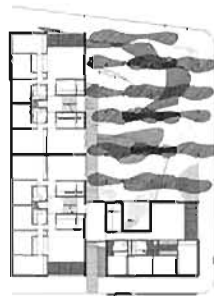
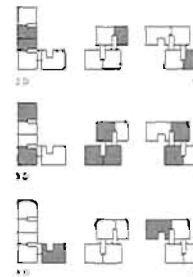
ALZADO LATERAL



ALZADO A CALLE DOCTOR PULIDO



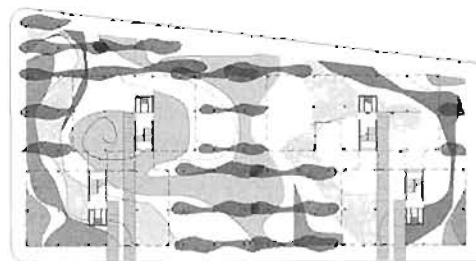
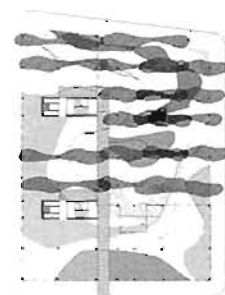
PLANTA DE CUBIERTA



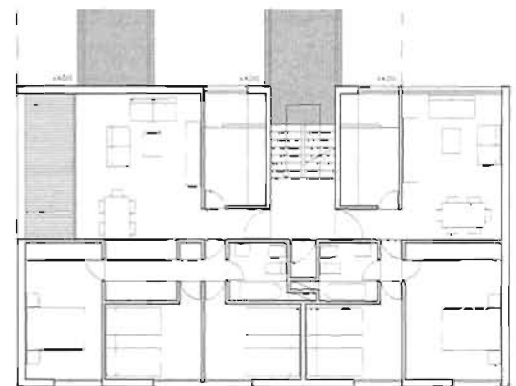
PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA



TIPO 4 D



PLANTA BAJA



TIPOS 2 D Y 3 D

E 1/1000

E 1/250

## Jaén. Linares

12 viviendas

Arquitectos:  
Antonio Mantos Lorite  
Enrique Larive López

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Juan Antonio Pérez Cortés

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar objeto de la actuación se encuentra en una parte de la ciudad totalmente consolidada. Aquí se combinan zonas de edificación abierta con edificación en manzana y viviendas unifamiliares aisladas. Posee también esta parte de la ciudad multitud de equipamientos muy próximos al solar como son centros de enseñanza, hotel y zonas verdes.

En concreto se pretende desarrollar este concurso en una parcela que es el remate de una línea de edificios formando edificación en manzana cerrada con una altura de 4 plantas. En el interior de esta gran manzana se ha creado un parque municipal y un centro de educación de adultos con jardines propios. La parcela tiene pues fachada a la calle Pintor El Greco y el resto de sus lados son medianeros dado que limitan con los jardines del centro de educación de adultos y la edificación existente.

Se trata de un solar que es prácticamente un cuadrado de 20x20 metros con una topografía ligeramente en pendiente y una orientación norte-sur según la diagonal del cuadrado. El norte coincidiría con los jardines del centro de educación de adultos y el sur con la calle Pintor El Greco.

### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

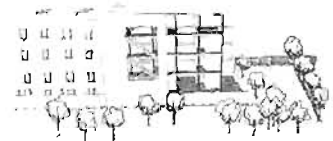
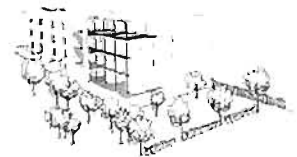
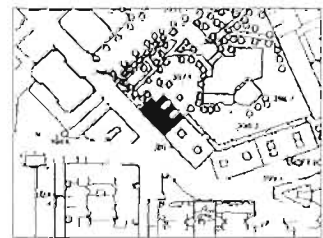
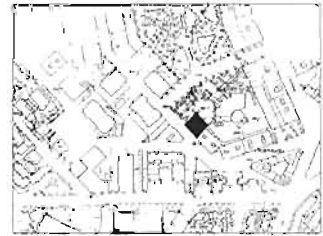
Formalmente la zona está bastante bien definida con lo que el edificio no tendría que estudiarse desde el punto de vista de una cualificación formal de su entorno, quiere esto decir que con prolongar la alineación del edificio contiguo es suficiente para una perfecta integración morfológica. Sin embargo, es importante responder a la situación generada por el planeamiento donde se crea una medianera de grandes dimensiones o fachadas de patios traseros dando a los jardines. El edificio proyectado responde a esa situación volcando todo el sistema de comunicaciones, tanto horizontales como verticales, hacia los jardines (sin generar problemas de servidumbres).

La tipología de la zona es la de viviendas con patios interiores. En este caso se han proyectado también viviendas con patios pero se ha escogido un tipo con patios traseros que quedan abiertos a las buenas vistas de los jardines. De este modo se puede decir que todas las habitaciones son exteriores al tiempo que se reduce la medianera a los jardines a la mitad. Con los tipos tradicionales se llega a un esquema de 2 viviendas por planta lo que hubiera generado en nuestro solar la creación de un núcleo de comunicación horizontal para sólo 3 viviendas, haciéndose poco viable desde el punto de vista de gastos de comunidad.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

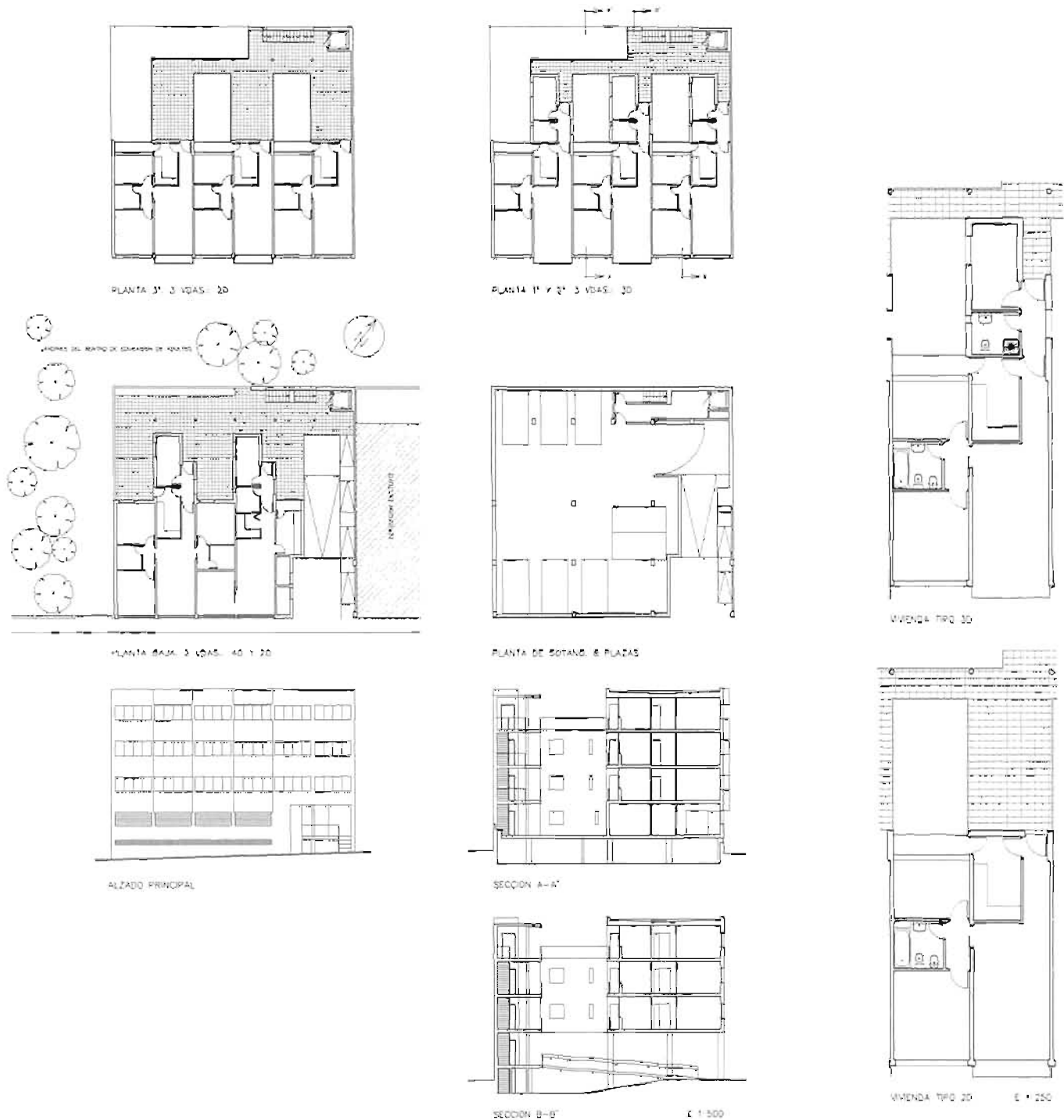
Se ha buscado desde el principio una modulación en el tipo de vivienda utilizado que permitiese, en tan poco espacio, encajar el programa planteado. Así se han creado unas franjas perpendiculares a la calle Pintor El Greco, que podían absorber tanto los patios como los espacios vivideros llegando a una distribución de 3 viviendas por planta. Sin embargo, las Ordenanzas Municipales obligan a la creación de 4 plazas de aparcamiento como mínimo, esto obliga a que en planta baja tengamos que eliminar uno de los módulos para el acceso tanto peatonal como de vehículos, para lo que se ha tenido que sacrificar una de las viviendas. En consecuencia se crean 6 viviendas de 3 dormitorios en plantas 1ª y 2ª, 4 de 2 (tres en planta 4ª y una en planta baja) y 1 de 4 en planta baja, lo que hace un total de 11 viviendas. Al mismo tiempo se crea una planta de sótano donde se distribuyen 8 plazas de aparcamiento, el doble de las obligadas, lo que hace rentable su generación. La ocupación total media es del 70,67%.

La superficie útil media de las viviendas es de 70m<sup>2</sup> y la construida no supera la media de 87,50m<sup>2</sup>.



**Características constructivas**

Dada la modulación resulta muy rentable el uso de una estructura de pórticos planos de hormigón armado con forjados de viguetas unidireccionales. La cimentación depende del estudio geotécnico pero, dada la experiencia que se tiene del entorno edificado, parece que se acudirá a una cimentación superficial a base de zapatas aisladas. Los cerramientos están también modulados con lo que es posible el uso de elementos prefabricados en incluyen las carpinterías y que se ejecuten con montaje en seco, para así situarnos por debajo de los módulos de coste establecidos para las viviendas de promoción pública. Los revestimientos y acabados serán lo más sencillos posibles y de acuerdo con las normas de diseño de las viviendas de promoción pública.



## Jaén. Santisteban del Puerto

6 viviendas

Arquitectos:

Ángel Quesada Córcoles

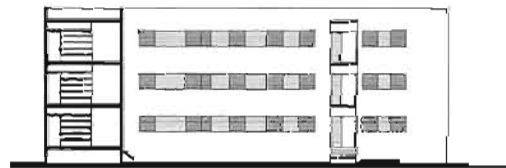
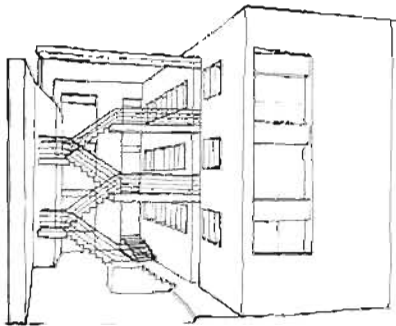
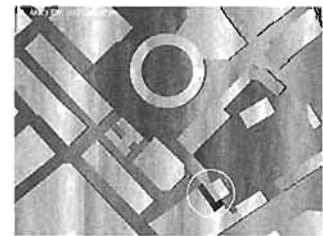
Restituto Bravo Remis

Arquitecto técnico/Aparejador:

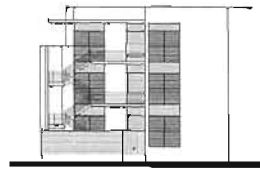
David José Lucena Ocaña

Los argumentos proyectuales que se han empleado en la presente propuesta son los siguientes:

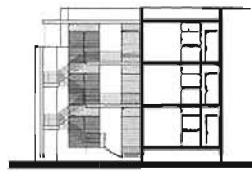
1. Potenciar las fugas visuales concatenadas que se observan en el plano de situación, de manera tal que se opta por una disposición de las 6 viviendas junto a un gran patio jardín lineal que evita la retirada de los árboles existentes, casi el único dato eficaz o interesante de "lo existente".
2. Evitar el empleo de patios de ventilación o luces de muy reducidas dimensiones y de tres alturas, realmente más próximos a los Shunts de ventilación que a verdaderos patios o estancias exteriores gratas.
3. Conseguir que todas las estancias, cocina, dormitorios y salones tengan ventilación directa al exterior-jardín-patio.
4. Fragmentar el jardín-patio lineal de manera tal que las pasarelas, mínimas, que sirven para acceder a las plantas superiores, permiten registrar el mencionado espacio común a distintas alturas, en sintonía con las pasarelas o comunicaciones elevadas de numerosos jardines árabes.
5. Cumplimiento estricto de las Condiciones Urbanísticas aplicables al solar y de las Normas de Diseño de las viviendas de promoción Pública de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.
6. Mínimo coste económico de la promoción con un máximo de rentabilidad espacial, arquitectónica.



SECCIÓN A

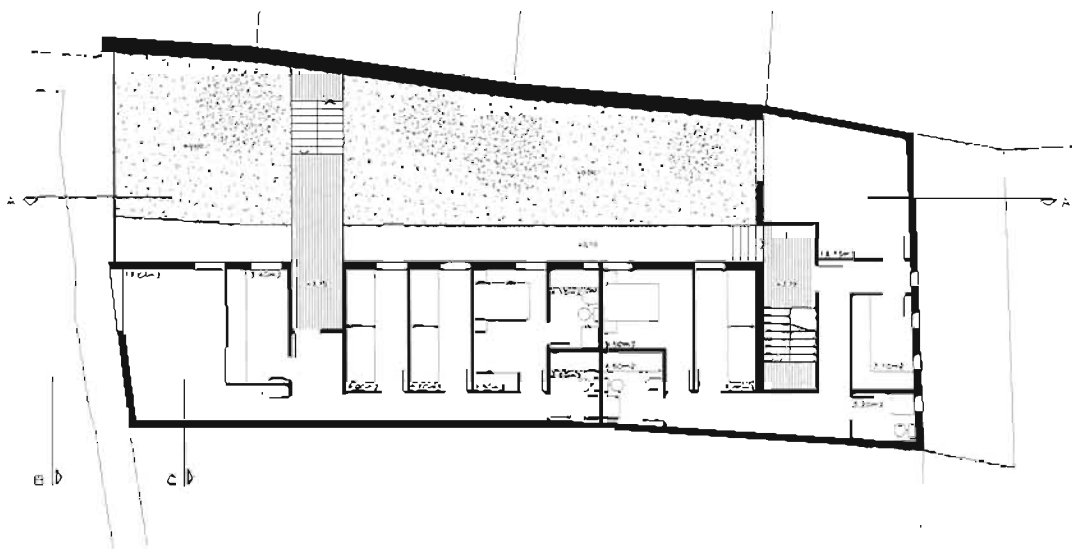


SECCIÓN B

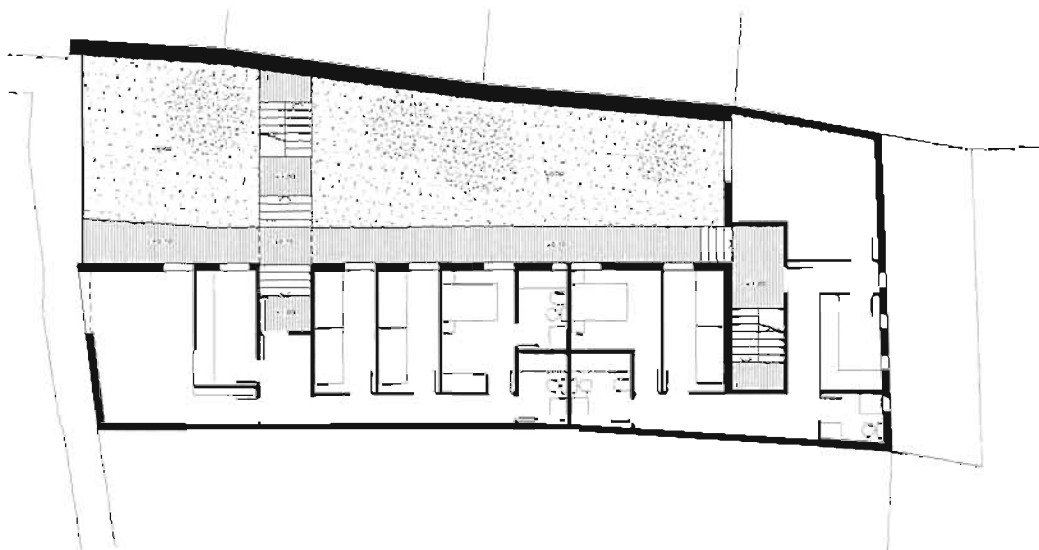


SECCIÓN C

C. 1/500



PLANTA TIPO (1° y 2°)



PLANTA BAJA

D. 1/250

## Jaén

10 viviendas

Arquitectos:

José Carlos Rodríguez Fernández

José Ramón Sánchez Herrera

Arquitecto técnico/Aparejador:

Ascensión Sánchez Herrera

José Carlos Sánchez Ruiz

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar se ubica en un borde de ciudad con las características propias de los pueblos del entorno, con viviendas de 2-3 alturas y baja densidad, siendo de especial importancia en este caso concreto las medianeras, algunas de las cuales tienen servidumbres de vista que respetar y que han tenido especial tratamiento y consideración en el proyecto aportado.

Las referencias al entorno físico construido no son de especial importancia, siendo el aspecto destacable el tema anteriormente indicado de las servidumbres de vista.

Se tratará pues de resolver unas viviendas de dimensiones, programa y calidades adecuadas a la población que deberá habitarlas, creando un gran espacio central a modo de patio que posibilite un correcto funcionamiento, así como una cualificación de las mismas al apostar por una concepción unitaria de la actuación y huir de los patios de luces tradicionales de pequeñas dimensiones, que si bien aponan una solución funcional aceptable no generan la misma riqueza espacial.

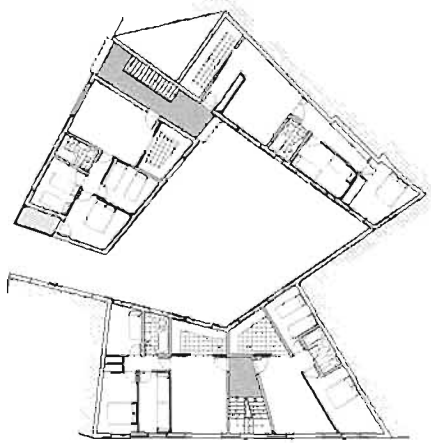
### Ordenación general propuesta y su justificación en relación al entorno urbano

La propuesta responde a una intencionalidad de poner en valor el tema de las medianeras, tratándolas a modo de lienzos de ladrillo visto, en los cuales aparecen grandes huecos que enmarcan los huecos que disponen de servidumbres de vistas que se han mencionado anteriormente.

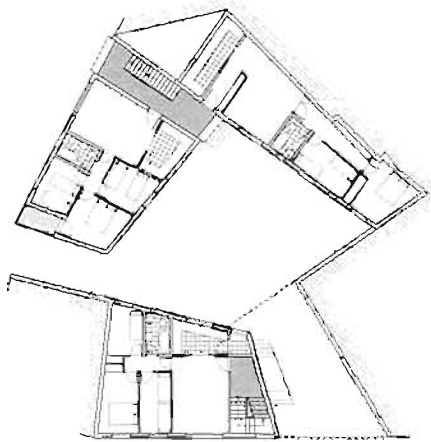
Ante la disposición tan aleatoria de las medianeras y fachadas de que dispone el solar, que origina una parcela de geometría "difícil", se opta por generar pastillas edificadas que resuelven las dos fachadas y la principal medianera que no tiene servidumbre de vistas, mediante trazos que fugan siempre a tres puntos que generan todo el proyecto, huyendo por tanto de intentar adoptar una geometría onogonal que no haría más que complicar la resolución del mismo, y resaltaría una alineación sin que haya una posible jerarquía que así lo aconseje.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

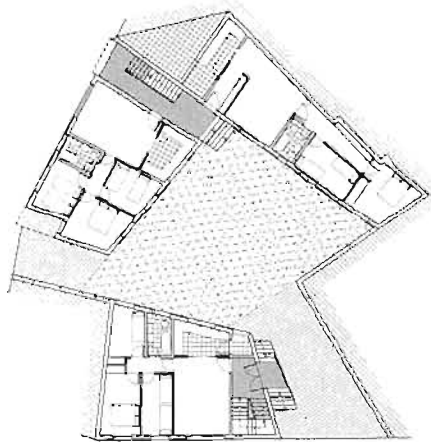
Las viviendas que se desarrollan son de cuatro tipos, tipo A de dos dormitorios, tipo B de tres dormitorios, tipo C de tres dormitorios, y el tipo D de dos dormitorios: hay tres de cada uno de los tipos A, B y C, mientras que del D sólo hay una, que completa las 10 de la actuación. Son por tanto el 60% de viviendas de tres dormitorios, y el 40% restante de dos. Las del tipo A se resuelven en el patio interior, dando a él todas sus estancias salvo la cocina, que da a un patio de luces exclusivo para las 3 cocinas de las 3 viviendas tipo A (una por planta). Las del tipo B dan al patio interior y a la C/ Madrilejo. Las del tipo C y la D, al patio interior y a la C/ Barrio Bajo. Todos los salones se consideran piezas principales y dan siempre a las calles exteriores, salvo la del tipo A que no tiene posibilidad al resolverse en su totalidad hacia el interior. Todas ellas se desarrollan en un sólo nivel, descartándose la posibilidad de tipos dúplex, existiendo la particularidad de la vivienda puente (Tipo D).



PLANTA SEGUNDA

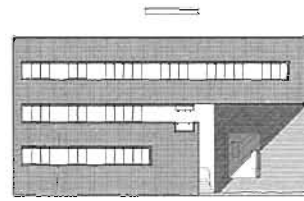


PLANTA PRIMERA

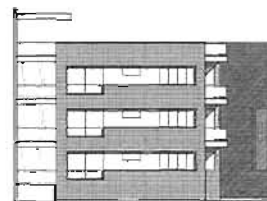


PLANTA BAJA

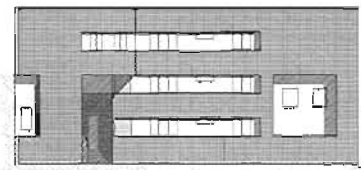
E 1:100



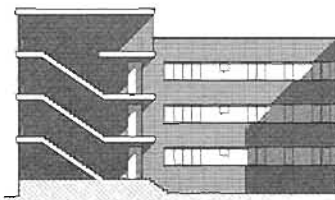
ALZADO 1



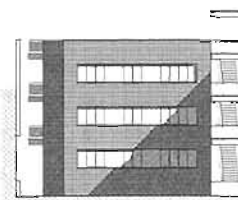
ALZADO 2



SECCIÓN 1



SECCIÓN 2



SECCIÓN 3





## Jaén. Siles

22 viviendas

Arquitecto:

Fernando López de Sagredo Martos

Arquitecto técnico/Aparejador:

Gregorio Floro González

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El municipio de Siles se encuentra en el límite oriental de la provincia de Jaén, limitando con Albacete. Cuenta con una población de aproximadamente 2.500 habitantes, dedicados a la agricultura. El crecimiento durante los últimos años ha sido mediano.

La parcela en la que se situarán las viviendas forma parte del Plan Parcial de "La Loma del Ponillejo", futura zona de expansión del municipio y que aún no está urbanizada.

Las nuevas construcciones se situarán en una parcela situada entre la zona verde y el equipamiento docente del Plan Parcial. Como los terrenos aún no se han desarrollado no existe nada construido en todo el entorno, por lo que no existen referencias externas.

Las parcelas sobre las que se situarán las viviendas, por obligación de las determinaciones del Plan Parcial, tendrán un máximo de 16 y 6 viviendas en cada una. Como tienen una superficie de 2.500 Y 2.000 m<sup>2</sup>, resultan con una parcela de 156 y 300 m<sup>2</sup> respectivamente, que es excesivamente grande.

Presenta un desnivel máximo de 2 metros a lo largo de toda la fachada.

### Ordenación general propuesta y su justificación en relación al entorno urbano

Nuestra propuesta se basa en crear una relación de las nuevas viviendas con la zona verde y el equipamiento existente, creando una unión entre ambas mediante una vía peatonal interior a la manzana, ajardinada, que en su parte más elevada, cerca de la zona verde, se ensancha creando una pequeña plaza. Cada vivienda participa de este paso interior con un patio privado volcado sobre el mismo y al que se puede acceder desde los salones.

Se han situado las cocinas recayentes a las calle públicas de la manzana para evitar perder la fachada a la calle y presentar un frente de cerramientos inapropiado para la escena urbana.

Las fachadas de las cocinas a la calle exterior se reurbanizan para configurar un patio con acceso directo desde la calle (al que dan cocina y estar comedor) que permite la utilización del mismo para actividades laborales propias de la vida rural.

Todas las viviendas presentan un núcleo de cocina, escalera y salón igual, y partiendo de la tipología de 3 dormitorios se obtiene la de cuatro añadiendo una pieza en la planta alta y la de dos dormitorios eliminándole la habitación situada en planta baja.

Se acompaña también una propuesta alternativa, que sin una modificación puntual de las NN,SS, no sería posible, en la cual se cambiaría el solar donde se ubican las 6 viviendas por el que tiene el equipamiento docente. Considero muy desproporcionado el patio trasero que le queda a estas 6 viviendas y excesiva la parcela para unas viviendas de P.P. Además con este cambio se agruparía más toda la promoción, el conjunto ganarían en unidad compositiva, relación entre todas ellas y Excmo. Ayuntamiento tendría muchos más metros para el equipamiento docente que en la actualidad.

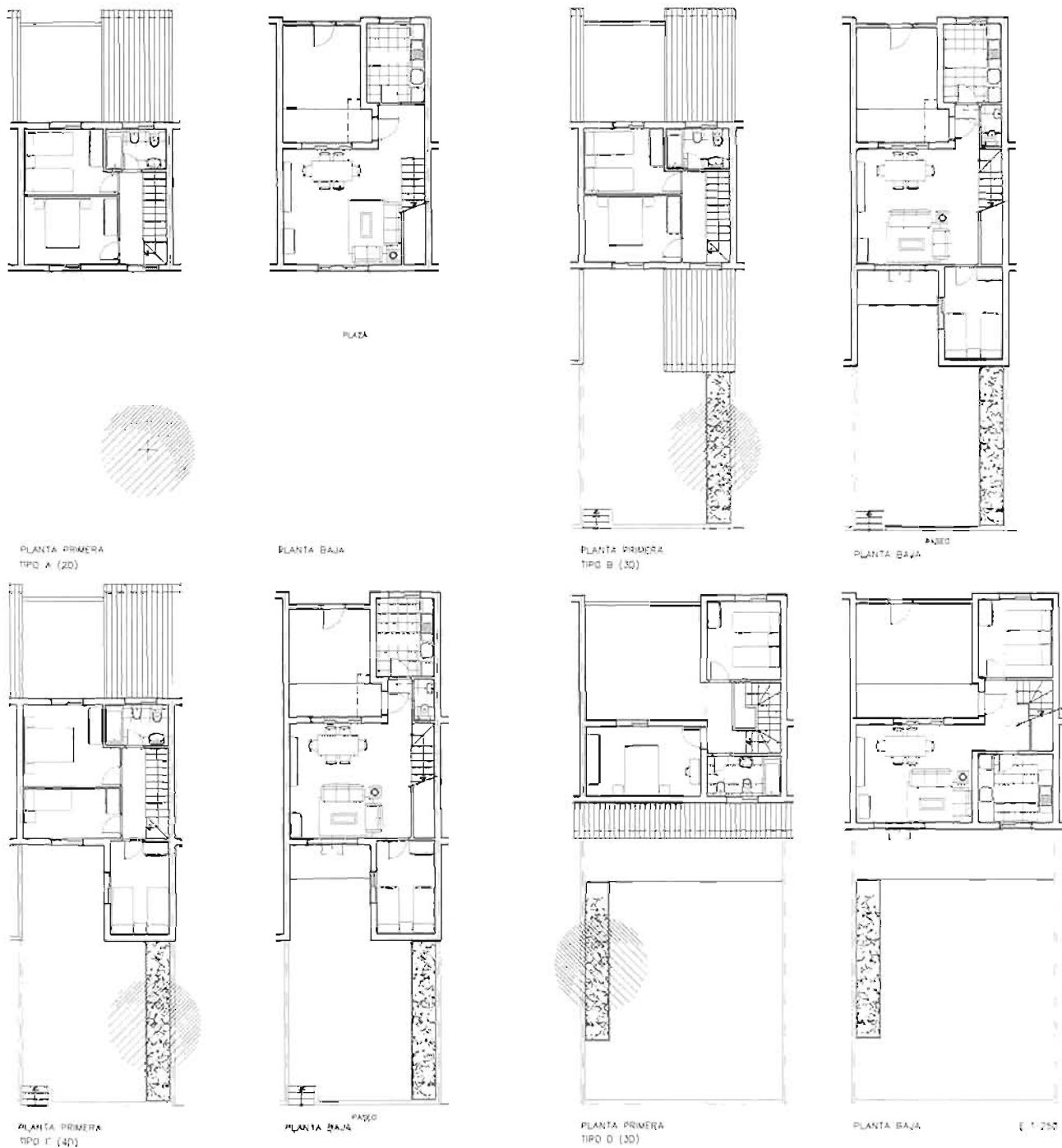
### Adecuación al programa y tipos de viviendas

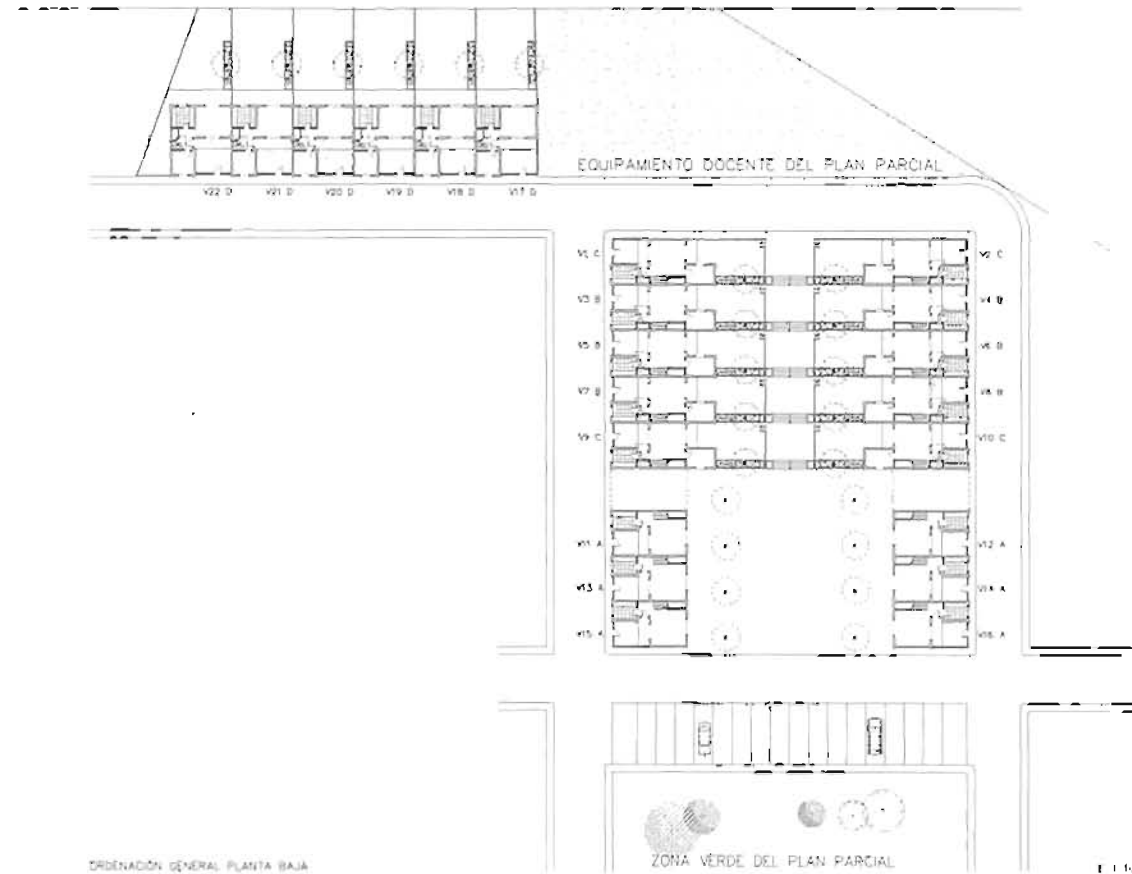
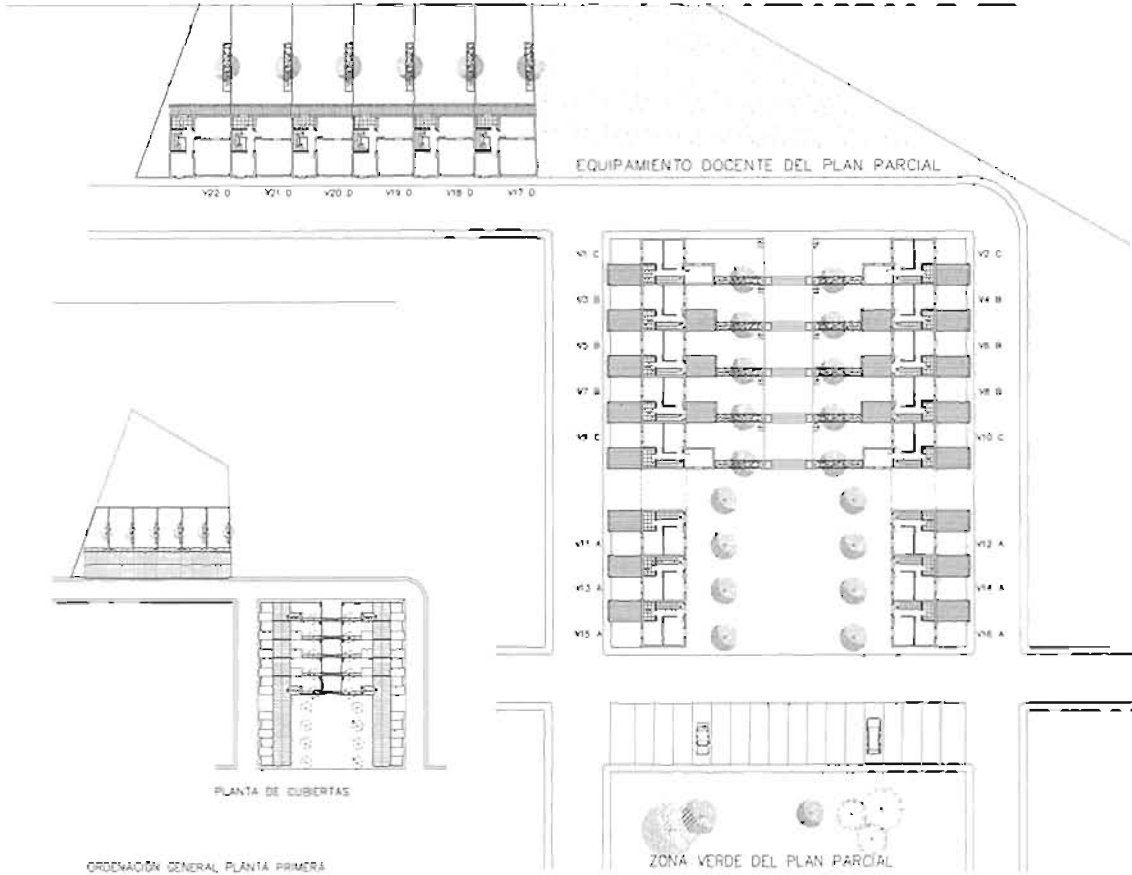
Las viviendas se ajustan a los requerimientos de ocupación, edificabilidad y distribución de programas familiares solicitado.

La propuesta contempla un conjunto de 22 viviendas, de las cuales 12 serán de 3 dormitorios, 4 de 4 dormitorios y 6 de 2 dormitorios, con una media de superficie útil inferior a la exigida.

**Características constructivas**

El diseño de estas viviendas se ha simplificado al máximo para facilitar su construcción. La cimentación, por la experiencia que tengo de obras en la zona, se podrá realizar con zapatas corridas de H.A. La estructura será de muros de carga con bloques cerámicos de termoarcilla, con forjados de vigueta prefabricada semirresistente. La carpintería exterior de aluminio lacado con cubre tambor incorporado (compacto) que es un poco más caro pero facilita la ejecución. La carpintería interior con puertas planas huecas o relieve serie "construcción". Los acabados serán de tipo medio, con terrazo, alicatados hasta el techo y enfoscados maestreados en exteriores. Los materiales y colores serán sencillos, del lugar. Las instalaciones serán las usuales para este tipo de viviendas. Un capítulo a cuidar en la ejecución sería la urbanización interior que se realizaría con materiales sencillos y empleando mucho la plantación de especies vegetales autóctonas del Parque Natural de Cazorla, Segura y Las Villas.





## Jaén. Arjona

10 viviendas

Arquitectos:

Bernabé Jesús López Reche  
Javier Arjona Cordero  
Pedro Manuel Padilla Weigand

Arquitectos técnicos/Aparejadores:

Ángel Antonio Alcántara Pozo  
Manuel Banqueri Lomas

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar se encuentra situado en el borde norte del casco urbano, entre las calles Tejar y San Cristóbal.

La forma del solar es irregular, formando un polígono de seis lados, cuatro de los cuales son medianeros, lo que condiciona en gran medida el diseño.

El solar es prácticamente horizontal, encontrándose en estos momentos vacío con algunos escombros en su interior.

### Ordenación general y justificación en relación al entorno urbano

La tipología edificatoria que proponen las Normas Subsidiarias Municipales (A.D.: 17-06-87) es de manzana cerrada extensiva. Se propone una manzana ocupando la parte exterior del solar más, creándose dos patios, uno al que rodean todas las viviendas con una galería, y otro situado en la parte interior del solar, que además no es edificable por la limitación urbanística de fondo máximo del solar.

Al estar permitidas únicamente dos plantas, todas las viviendas se resuelven en tipología dúplex para igualar la calidad de todas ellas, prescindiendo por tanto de viviendas desarrolladas únicamente en una planta.

Se propone la entrada a cada una de las viviendas accediendo por una escalera común para todas ellas, que hace que se acceda a través de una galería exterior a la planta alta de las viviendas, donde se encontrarían salón y cocina, y en algunos casos dormitorio y aseo. Cada vivienda tiene una escalera por la que se accede a la planta baja de la misma, donde se encuentran los restantes dormitorios y cuano de baño. La explicación para que se proponga el acceso desde planta primera a las viviendas es que aquellos espacios donde generalmente se realiza una mayor vida de carácter diurno sean los que mejor ubicación tengan, lejos de las incómodas vistas del resto de vecinos si se sitúan estas habitaciones en planta baja, y aprovechando para el salón las vistas que proporcionan la escasa altura de las edificaciones adyacentes.

No existen yuxtaposiciones verticales entre las disuntas viviendas proyectadas.

En la presente propuesta se ha tenido en cuenta la regulación contenida en las Normas Urbanísticas vigentes, teniendo en cuenta los siguientes parámetros urbanísticos fundamentales de aplicación:

- Clasificación del suelo: urbano.
- Condiciones de edificación:
- Fondo máximo: 20,00 m.
- Número de plantas: 2 (máximo), siete metros altura cornisa.
- Ocupación máxima del solar: 100 % planta baja
- Usos permitidos: residencial.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

La propuesta contempla la construcción de 10 viviendas en manzana cerrada, con una superficie útil media de 70 m<sup>2</sup>.

Se propone el dúplex como tipología edificatoria para todas las viviendas. Estas se contienen entre sus medianeras, no permitiendo que unas colonicen el espacio de las vecinas. Esto hace que tengamos salones

más amplios en detrimento de las estancias situadas en planta baja (dormitorios).

Siguiendo la proporción aconsejada en el Pliego de Condiciones se proponen:

Viviendas de 4 dormitorios 2

Viviendas de 3 dormitorios 5

Viviendas de 2 dormitorios 3

La distribución de la vivienda es:

Planta alta: salón comedor, cocina, escalera, (aseo, dormitorio).

Planta baja: escalera, distribuidor, dos o tres dormitorios.

La superficie total construida en viviendas es: 878,74 m<sup>2</sup>.

La superficie total útil es: 710,49 m<sup>2</sup>.

La relación superficie construida/ superficie útil es:  $878,74 / 710,49 = 1,2368$ .

#### Características constructivas

Las características constructivas previstas son las propias de la zona, haciéndose especial hincapié en las durabilidad de los materiales a utilizar.

Los sistemas constructivos generales serán los siguientes:

Se propone un tipo de edificación compacta, de fachada y cubierta continuas, que permite la realización de una estructura de doble cruzja con luces aproximadas de seis metros, con forjados unidireccionales, a la que se adapta fácilmente una distribución ortogonal de tabiquería.

Las zonas húmedas, baños y cocina, se agrupan para acortar conducciones y tener un mayor orden en el proyecto.

La estructura es de pórticos de hormigón armado, los cerramientos de citara, aislamiento y tabicón, la separación entre viviendas de doble tabicón, y la separación entre habitaciones de tabicón.

Los materiales de acabado previstos son:

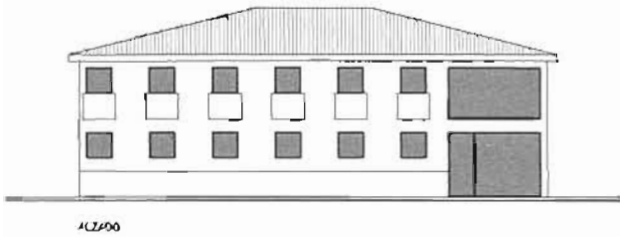
Pavimentos de terrazo en interiores, y en exteriores baldosa hidráulica.

Fachada de revestimiento continuo monocapa.

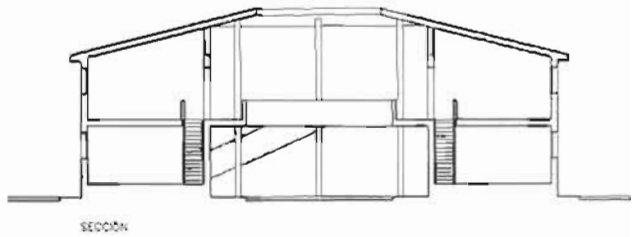
Revestimientos interiores en placa de cartón-yeso.

Cubiertas de teja cerámica a un agua.

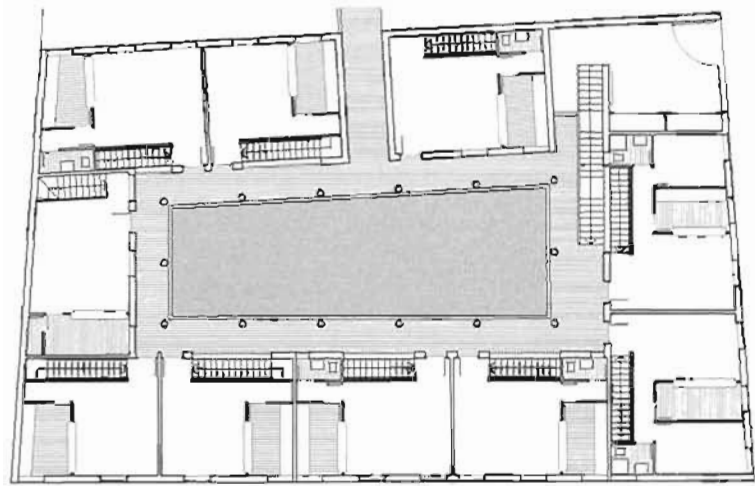
Carpinterías exteriores de aluminio e interiores de madera prefabricada.



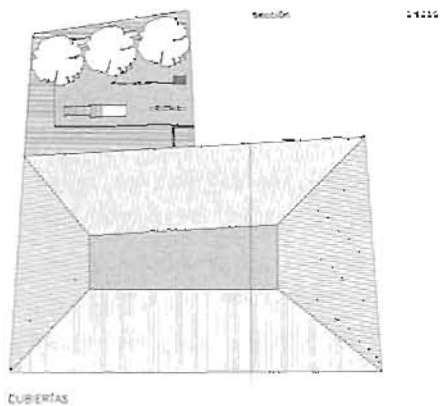
ALZADO



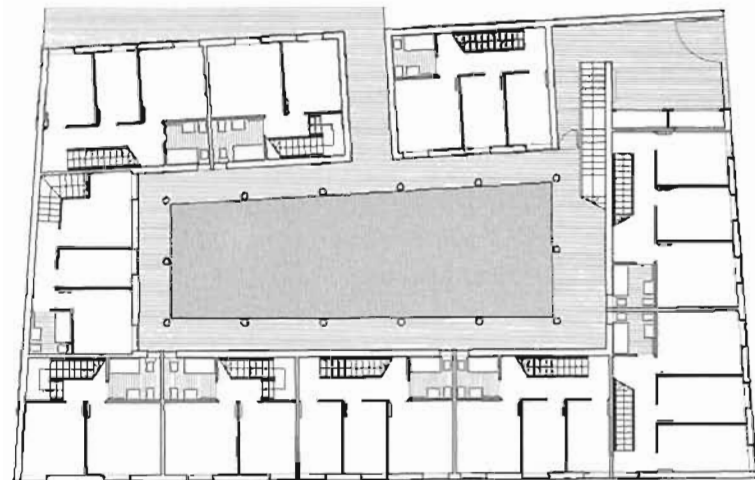
SECCIÓN



PLANTA ALTA



CUBIERTAS



PLANTA BAJA

1:750

## Jaén. Torredonjimeno

15 viviendas

Arquitecto:  
Fernando Magdalena Layos

Arquitectos técnicos/Aparejadores:  
Manuel Iglesias Juanes  
Francisco Javier Díaz Ráez

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Se trata de un solar urbanizado, ubicado en la ladera que baja hacia el sur desde el parque municipal de Torredonjimeno, localidad cercana a Jaén.

Se encuentra entre las calles León Felipe, Gravina y Churruca, en una zona ocupada por un colegio, viviendas en construcción y anteriores promociones de la Junta.

Tiene forma de rectángulo muy alargado y está dividido longitudinalmente en dos partes iguales de las cuales la mitad inferior es la adjudicada al presente proyecto.

La mitad superior del solar está en fase de construcción pero, tanto el propio desnivel del solar que ha forzado su banqueo como la altura de la edificación que ya se ve, permiten asegurar que desde el punto de vista de la intimidad esta parte superior y sus edificaciones van a resultar en cierto grado agresivas.

### Ordenación general propuesta y su justificación en relación al entorno urbano

Unida la situación de inferioridad (en todos los sentidos) a su orientación aproximadamente norte hacen que no parezca oportuno orientar estancias hacia esta zona.

Por el contrario hacia la calle León Felipe (oh sole mio!, la situación cambia, la pendiente se suaviza y el soleamiento (con todas las ventajas e inconvenientes, que esto supone, es perfecto)

Por otro lado la normativa con muy buen criterio obliga a retranquear la fachada de la calle en un amplio porcentaje de fachada y obliga además a incluir una plaza de aparcamiento dentro de la parcela.

Este retranqueo permite tener una zona de jardín delantero bien soleado y por otra parte controlar el sol del sur sobre la fachada mediante la vegetación que cada cual plante en su jardín.

Sentadas las anteriores premisas resulta que ¿cómo no nos hablamos dado cuenta? la solución (o al menos una solución es obvia), hay que apartar la construcción de la fachada sur para poder protegerla y proteger los espacios de la fachada norte, por tanto adosamos directamente la edificación en planta baja al muro de contención que separa de la parte alta del solar pero dividiendo la edificación en pastillas de forma que entre cada vivienda y la contigua haya uno de esos espacios vacíos, medio abierto, medio cerrado, medio cubierto medio descubierta, que tan llenos están de usos y de significado.

En la planta superior una crujía principal dando al sur protegida por una crujía de servicio al norte. Esta planta protege de vistas y da sombra a la planta inferior sobre la que apoya.

La agrupación se produce según un ritmo 2,3,3,4 y vuelta a empezar banqueando previamente para adaptarse a la suave pendiente longitudinal.

La imagen es pues la de 4 cuerpos prismáticos alargados apoyados sobre un ritmo de prismas perpendiculares, que se van escalonando en planta según superficies de salón



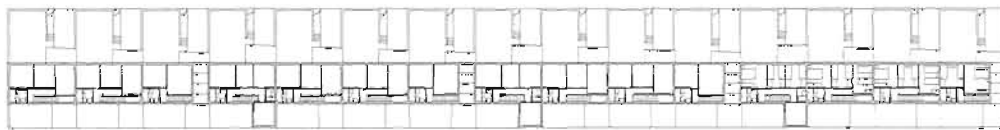
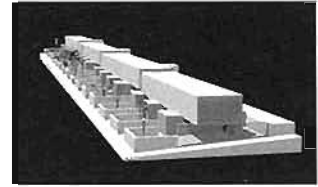
**Adecuación al programa y tipos de viviendas**

Se han proyectado 15 viviendas, tanto en porcentajes de viviendas 27% de 2D, 53% de 3D y 20% de 4D, como en superficie útil media 6.33 m<sup>2</sup> se cumplen las especificaciones propuestas.

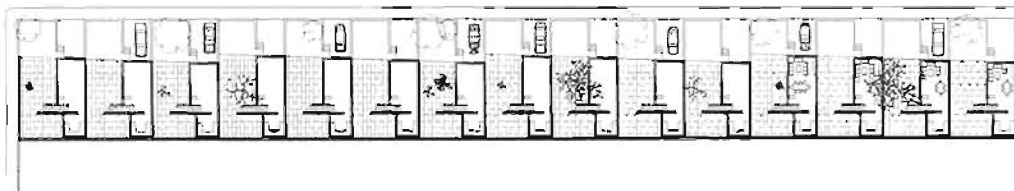
Adicionalmente al programa se resuelve la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda, resuelto en el interior de la parcela.

**Características constructivas**

En su conjunto se respetarán las calidades medias fijadas en las normas de diseño de la Junta y el conjunto de las normativas de obligado cumplimiento. La estructura será de muros de carga de ladrillo y de hormigón armado H-250 de acuerdo a la nueva norma EHE, los acabados de fachadas de ladrillo visto y monocapa o enfoscado pintado, la cubierta plana invertida o inclinada a un agua y las carpinterías de aluminio lacado al horno.

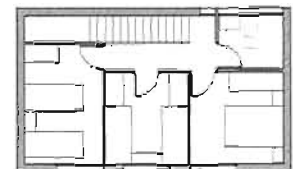


PLANTA PRIMERA



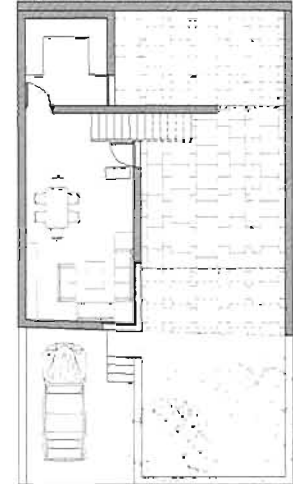
PLANTA BAJA

E: 1:1000

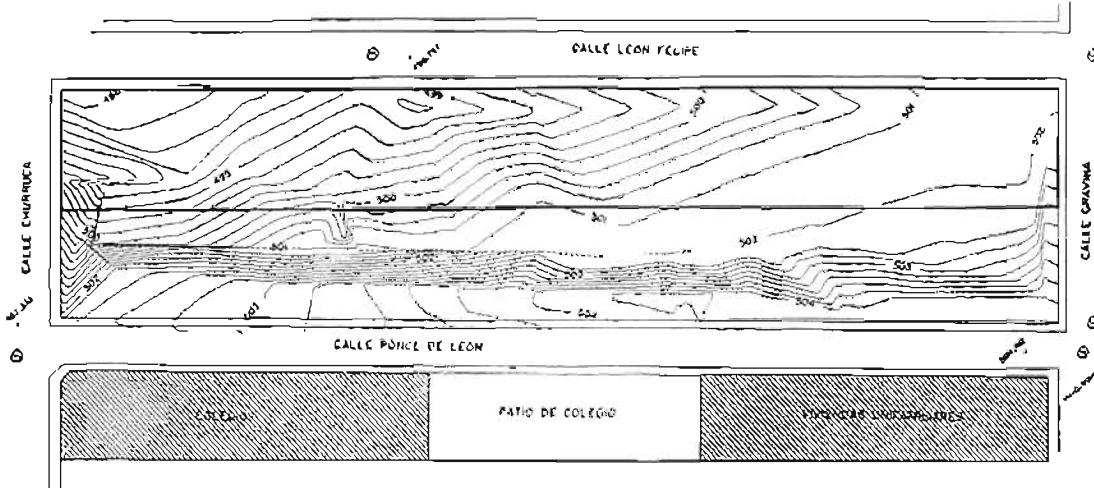


P PRIMERA 27 52

CONTENCIÓN DE TERRAZA EN LA PARTE SUPERIOR DELA MANZANA



P BAJA 30 23 304 47 75 E: 1:250





## Jaén. La Iruela

10 viviendas

Arquitectos:  
Rafael García Fernández

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Sérvulo Ónega Lorente

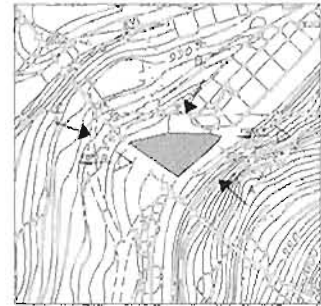
### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Con superficie de 441,73 m<sup>2</sup>, el solar está situado en el extremo de la población lindando con el término municipal de Cazoria por lo que la edificación proyectada mantendrá la condición de remate del cuerpo edificado del núcleo de La Iruela.

La topografía es muy irregular con fuertes pendientes y desniveles dentro de los límites del solar.

Mantiene una posición privilegiada respecto al entorno, constituyéndose en un mirador que domina el medio.

Junto al solar existe una promoción de viviendas adosadas de carácter social.



### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

La propuesta se adapta a la topografía del solar, y pretende constituirse como referencia en el paisaje de la zona.

Para lo primero se propone un edificio en varios niveles articulado entorno al sistema de escaleras y pasarelas, que distribuyen a los ocupantes a las viviendas situadas en varios niveles. De esta forma el movimiento de tierras será mínimo y se genera un espacio interior atractivo y dinámico, con recorridos interesantes.

El edificio se configura con un lenguaje abstracto, casi escultórico con dos amplios huecos en las dos fachadas principales, situado uno como prolongación de la calle de acceso y el otro como relación visual y transparencia exterior-interior.

En el interior se sitúa un patio-jardín con un mirador en uno de sus extremos, con magníficas vistas.

Todas las edificaciones tienen su estancia principal dando a la vía pública.



### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Las 10 viviendas tienen características de V. P. O. desarrollando la propuesta el siguiente programa:

nº de viviendas de dos dormitorios	3
nº de viviendas de tres dormitorios	5
nº de viviendas de cuatro dormitorios	2
total viviendas	10

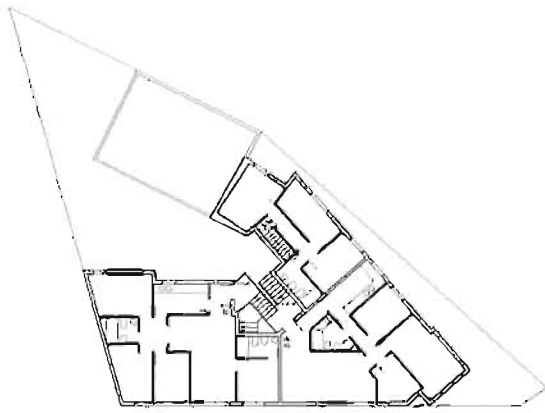
Con una media de superficie útil en la promoción de 65 m<sup>2</sup>.



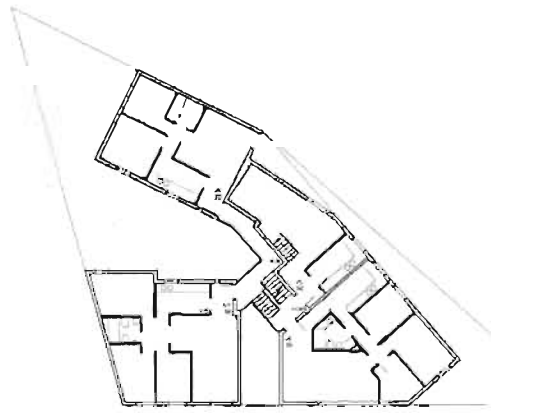
### Características Constructivas

La edificación se propone con materiales tradicionales. Cimentación y estructura de hormigón armado, fábricas de ladrillo con aislamiento tipo capuchina en fachadas que se enfoscarán y pintarán de blanco. Cubierta plana de tipo invertida, no transitable. Las solerías exteriores de gres adecuado para esta situación, carpintería de aluminio lacado en blanco.

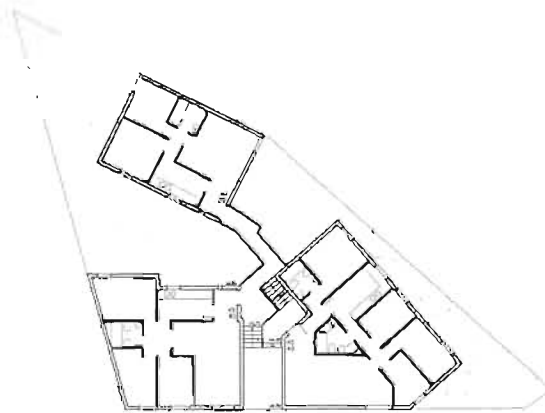
En el patio-jardín se colocarán árboles propiciando un espacio de estancia y sombra para los calurosos días del verano andaluz.



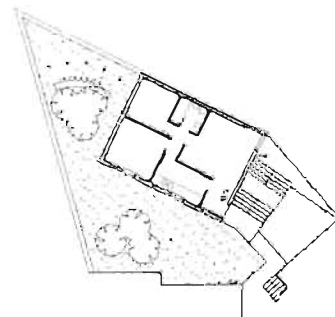
PLANTA NIVEL 4 +10.10 V.9  
+11.43 V.10



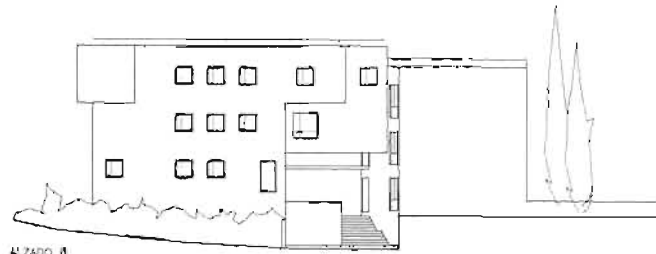
PLANTA NIVEL 3 +7.25 V.5 y V.6  
+8.58 V.7 y V.8



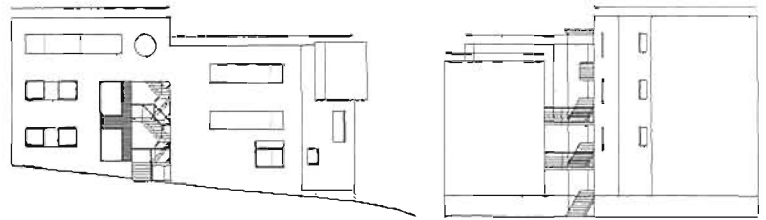
PLANTA NIVEL 2 +4.20 V.2  
+5.73 V.3 y V.4



PLANTA NIVEL 1 +2.70 V.1 E 1:500

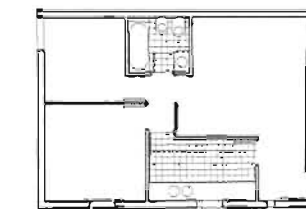
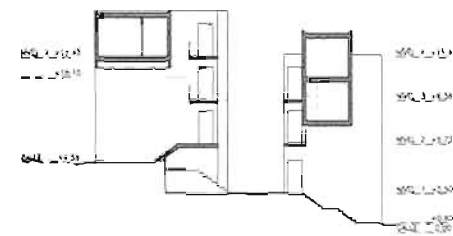


ALZADO B

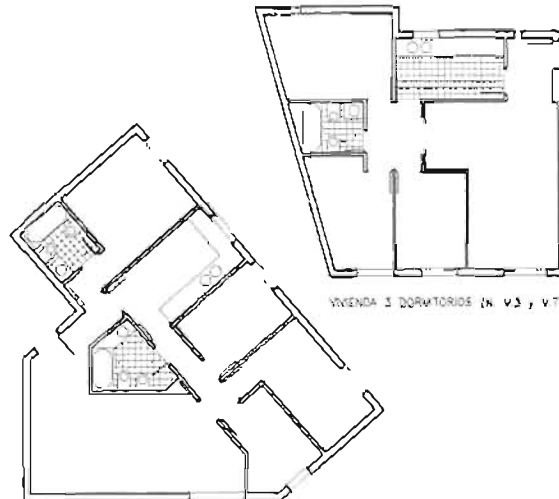


ALZADO A

ALZADO C



VIVIENDA 2 DORMITORIOS (N. V.1, V.4 y V.6)



VIVIENDA 3 DORMITORIOS (N. V.3 y V.7)

VIVIENDA 4 DORMITORIOS (N. V.2)

E 1:250

## Jaén. Chilluevar

15 viviendas

Arquitecto:

Francisco Javier Fernández García

Arquitectos técnicos/Aparejadores:

Miguel Ángel Casares Figueroa

María José Martín Cara

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar se sitúa en un pequeño rellano natural conformado en la ladera por encima del núcleo urbano consolidado actual.

Para albergar las viviendas ya se ha allanado el solar, que es sensiblemente horizontal.

### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Las casas se han de disponer necesariamente en hilera dadas las dimensiones del solar y el número de viviendas a ubicar. Debido a la rasante de la calle y aprovechando las juntas de dilatación, se plantean tres cuerpos asentados sobre distinta cota que se amoldan al terreno.

La edificación que se plantea actúa como un zócalo irregular en la ladera. En ese sentido a simplicidad expresiva de las fachadas con un primer cuerpo que se retranquea en las porches de entrada y que se manifiesta ciego hacia la calle, creando una secuencia alternada de vanos de luz y de sombra, y un segundo cuerpo continuo con un solo hueco centrado y llagas que manifiesta el loteo del solar.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

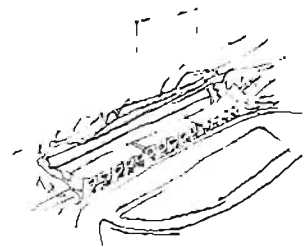
Se ha recurrido a un tipo de vivienda compacta en donde se resuelve el programa de día en la planta baja de forma diáfana. Por medio de unas grandes correderas se puede añadir al espacio de la estancia el de la cocina. En la planta alta se ubican los dormitorios.

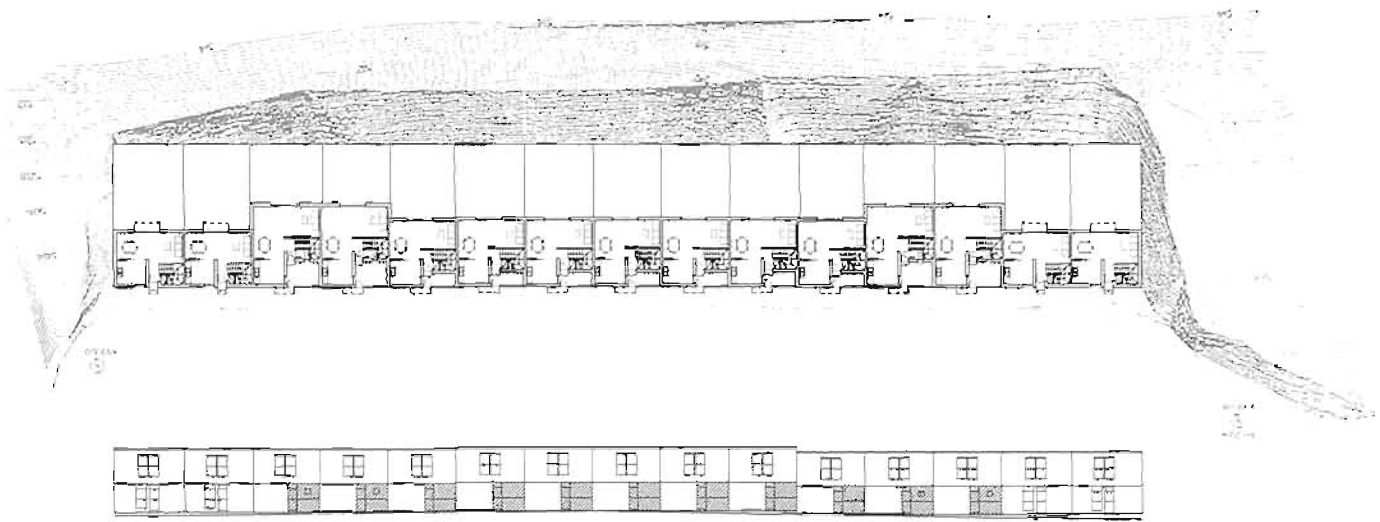
El cómputo total de viviendas es el que sigue:

Viviendas 2D	4
Viviendas 3D	7
Viviendas 4D	4
Total	15

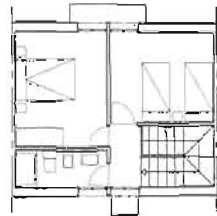
### Características constructivas

La construcción de estas viviendas que se proponen se hace sin particularidad alguna: estructura de hormigón armado, cubierta plana no transitable, cerramientos de doble hoja enfoscados y pinados, carpinterías de aluminio lacado.

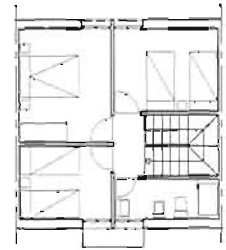




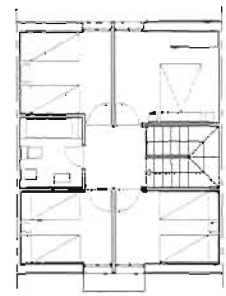
E 1 750



PLANTA ALTA



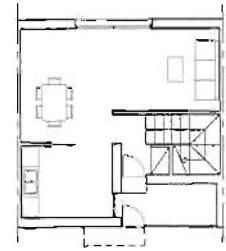
TIPO 20



TIPO 40



PLANTA BAJA  
tipo 20



E 1 250

## Jaén

100 viviendas

Arquitectos:

Francisco González Fernández  
Juan Gavilanes Velaz de Medrano  
José Ignacio Pérez de la Fuente

Arquitecto técnico/Aparejador:

Remedios Moreno Guirado  
Javier Peña Roig

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Son las áreas que acompañan a las vías ferroviarias en su llegada a las ciudades, lugares en los que éstas desarrollan contrastes evidentes. A un lado de las vías, en la franja sur que mira a la ciudad, Jaén desarrolla un primer y próximo crecimiento periférico. "Del otro lado de las vías", en el borde norte, igualmente próximo pero distanciado por la segregación ferroviaria, sus terrenos se emplean, a espaldas de la ciudad, para usos semi-industriales y de almacenaje, desconcentrados por completo del entramado ciudadano. En la actualidad, el natural crecimiento de la ciudad de Jaén vuelve sus ojos hacia los terrenos "del otro lado de la vía" ordenándolos con una operación de ensanche comunicado con la ciudad por su lado este. La nueva ordenación urbanística evidencia el potencial del área en el crecimiento de la ciudad.

Junto a estas consideraciones generales, el principal condicionante del solar lo determina la existencia de una intervención previa de viviendas. Por tanto, la propuesta a desarrollar tendrá como objetivo prioritario la colmatación del volumen parcelario, planteando no un proyecto de manzana completa, sino de piezas que completan una manzana, visible sobre todo en la planta baja, aun cuando éstas piezas desarrollen un perímetro cerrado muy definido en las plantas superiores.

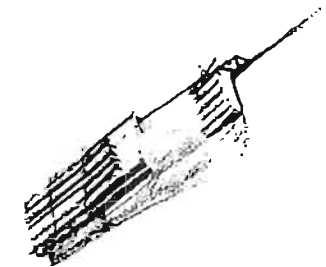
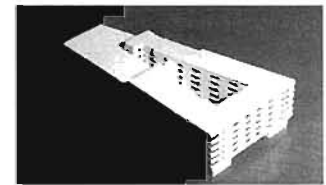
### Ordenación general propuesta y su justificación en relación al entorno urbano

Entendemos que la recuperación de la zona norte de las vías ferroviarias para el crecimiento ordenado de la ciudad, deberá afrontar dos temas principales: Primero la regularización y los riesgos de excesiva uniformidad y desorientación que los trazados de expansión reticular puedan generar. Y segundo la asimetría causada por un límite y las interferencias de éste sobre las viviendas más próximas a la barrera ferroviaria, como es nuestro caso.

Creemos que destinar los interiores de las manzanas exclusivamente a iluminación y ventilación provoca que el edificio vuelque su "vida buena" hacia el perímetro exterior, estableciendo con ello, la crujía exterior privilegiada y la interior que restringe su uso a funciones secundarias que acaban devaluándola, distanciando las estancias a interior o exterior. La propuesta planteada pretende invertir la condición secundaria y fragmentada del interior de manzana, al concebirla unitariamente como "puerta grande" de la ordenación. Con ello se procura particularizar dentro la generalización impuesta por la retícula y extender la sensación de casa más allá de los límites de la puerta de la vivienda o del portal, disminuyendo las diferencias entre las estancias de la doble crujía, al mirar ambas a exteriores. Esta puerta grande, tanto peatonal como rodada de acceso al garaje, se abre en su lado oeste aprovechando la natural disposición de los dos frentes principales de la ordenación en sus lados norte y sur. De este modo, las viviendas en planta baja alineadas en doble crujía actúan como enormes muros huecos con los que se delimita el espacio más protector y singular del proyecto.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

El perímetro de la manzana, considerando los vientos permitidos, es aproximadamente de 152 metros (lado sur de 66 m y lados oeste y norte de 43 m). Por lo que el loteo de sus bordes, para obtener las 17 viviendas por planta necesarias (17 x 6 = 102) nos dan como resultado una vivienda tipo sensiblemente rectangular con frentes de 8 m (1,4 m menos en la crujía donde se dispone la escalera) por 11,30 m. A su vez, este rectángulo se subdivide en 3 franjas transversales a fachada que albergarán, divididas en dos por la circulación interior, las distintas estancias. Por la profundidad del loteo las piezas de baño y aseo ocupan su interior. Se han considerado necesarios dos baños por la simultaneidad de uso que en los comienzos y finales del día se dan para las viviendas de tres dormitorios ocupadas habitualmente por familias de 4 a 5 miembros.

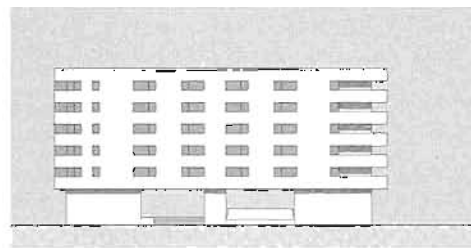
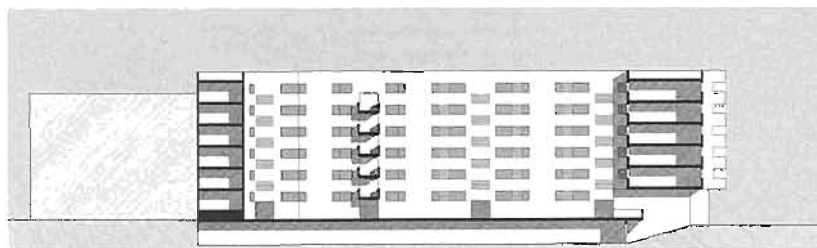
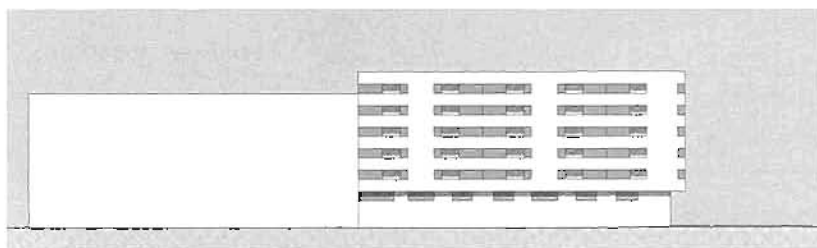
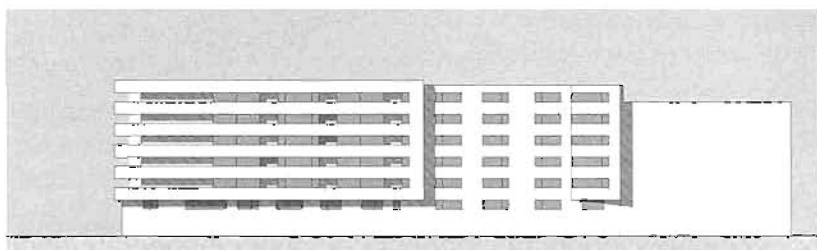


PLANTA	2 D.	3 D.	4 D.	TOTAL
BAJA	3	8	2	13
TIPO	(7)	(8)	(2)	(17)
x 5	35	40	10	85
TOTAL	38	48	12	98

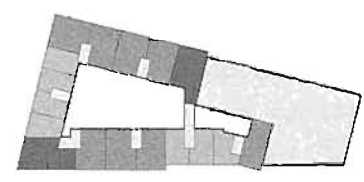
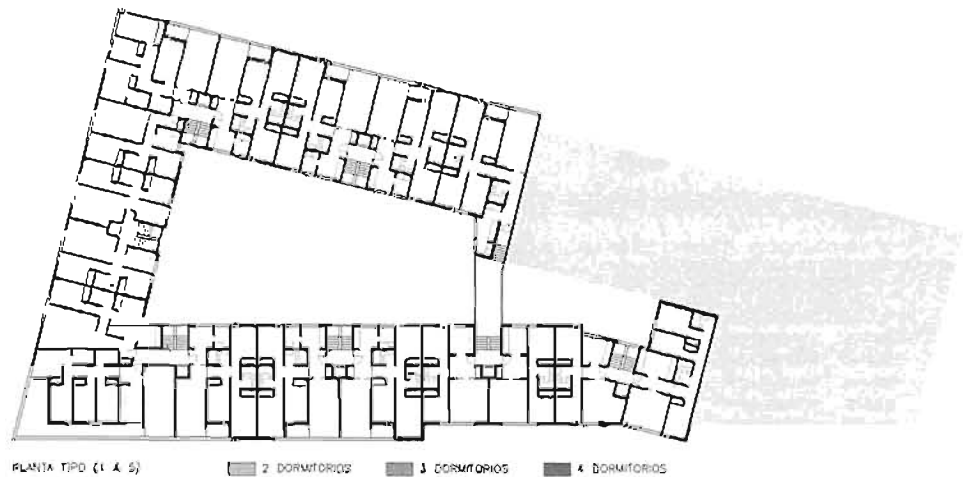
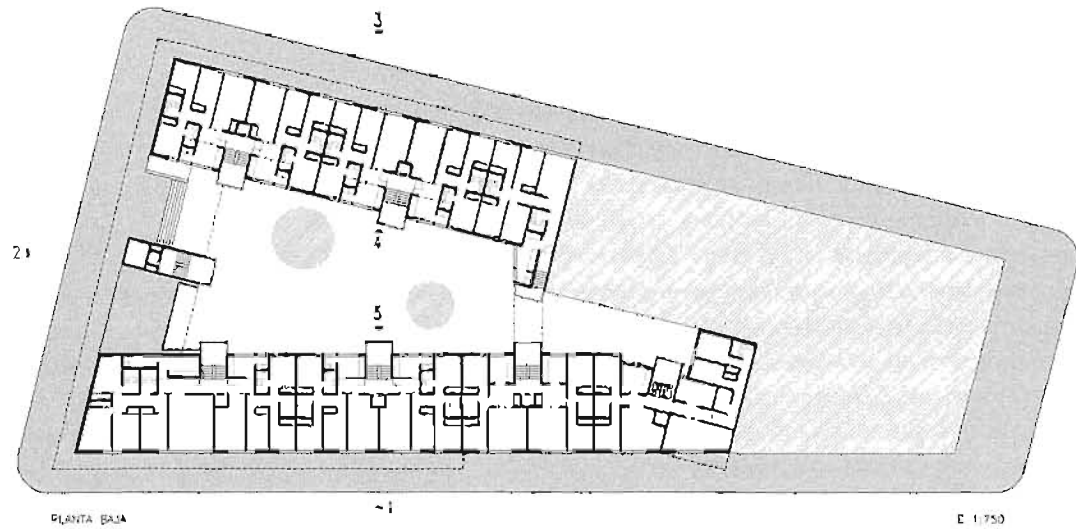
**Características constructivas**

Se adecuarán al presupuesto de ejecución material previsto, y se pueden resumir como sigue:

- a). Cimentación. Zapatas aisladas previa confirmación del estudio geotécnico.
- b). Estructura. Pilares de hormigón armado y forjado de hormigón bidireccional. Se han dispuesto amplias luces que rentabilicen este tipo de forjado y que faciliten la optimización de los aparcamientos en el sótano.
- c). Cubierta. Plana inventada no transitable.
- d). Albañilería. Cerramientos: mediante fábrica de ladrillo a la capuchina. Particiones: fábrica de LHD.
- e). Revestimientos. Interiores: yeso y alicatados de azulejo blanco. Exteriores: monocapa raspado blanco y aplacado pétreo en el basamento. Solería interior: terrazo, y gres en cocina y baños. Solería exterior: terrazo de chino lavado.
- f). Carpintería ext.: aluminio anodizado color bronce negro.
- g). Carpintería int.: puertas de paso tipo block lisa chapada en roble. Puertas de entrada de seguridad igual terminación.
- h). Electricidad: centralización de contadores por núcleo, situado en la planta baja.
- i). Saneamiento: separativo de pluviales y de fecales colgado bajo el forjado de sótano.
- j). Fontanería: centralización de contadores por núcleo situado en la planta baja.
- k). Pinturas: Gotelé en interiores y pintura pétreo en zonas comunes exteriores.



4 1 10 2 2



	m <sup>2</sup>
Estar	18,00
Dormitorio I	9,23
Dormitorio II	12,45
Terraza	1,34
Vestibulo I	5,00
Vestibulo II	3,80
Aseo II	3,30
Lavadero	1,70
Cocina	5,36
Aseo I	2,55
Dormitorio II	9,48
<b>Total S. Vivi</b>	<b>71,67</b>



VIVIENDA TIPO E 1:250

## Jaén. Linares

33 viviendas

Arquitecto:

**Manuel Ibáñez Torrero**

Arquitectos técnicos/Aparejadores:

**Manuel Banqueri Lomas**

**Carlos de Toro Navero**

### Distribución de programas familiares

Un número en torno al 50 % del total de las viviendas proyectadas habrán de ser de 3 dormitorios. El resto serán de 2 y 4 dormitorios, prevaleciendo el número de las primeras sobre las segundas.

### Programa funcional

Para determinar las habitaciones o locales necesarios, tanto en cada tipo de vivienda como en las zonas comunes del edificio, caso de ser plurifamiliar, así como las dimensiones y superficies orientativas de los mismos, se utilizará como referencia el marco normativo que regula el diseño de las Viviendas de Protección Oficial.

### Superficies

La superficie útil máxima de las viviendas de 3 dormitorios será de 70 m<sup>2</sup>. En las viviendas de 2 y 4 dormitorios estas superficie habrá de ser menor y mayor respectivamente, de manera que las superficie útil media por vivienda de la promoción no supere los 70 m<sup>2</sup>.

La superficie construida resultante de la promoción será tal que la relación entre la superficie construida y útil de cada una de las viviendas se aproxime a 1,25.

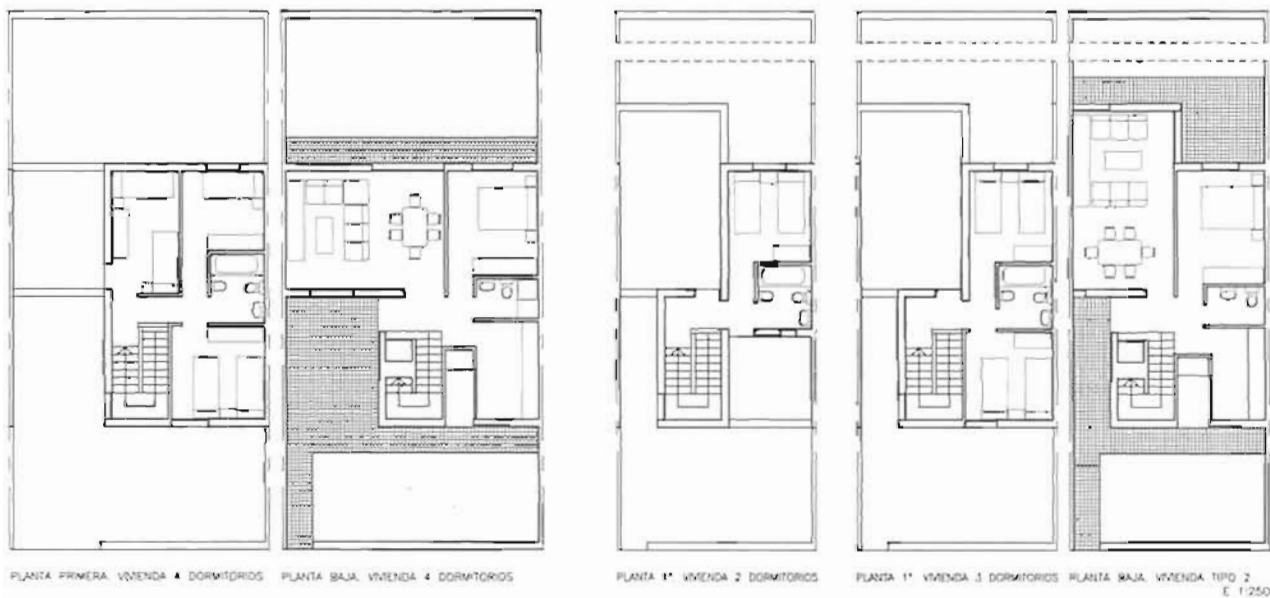
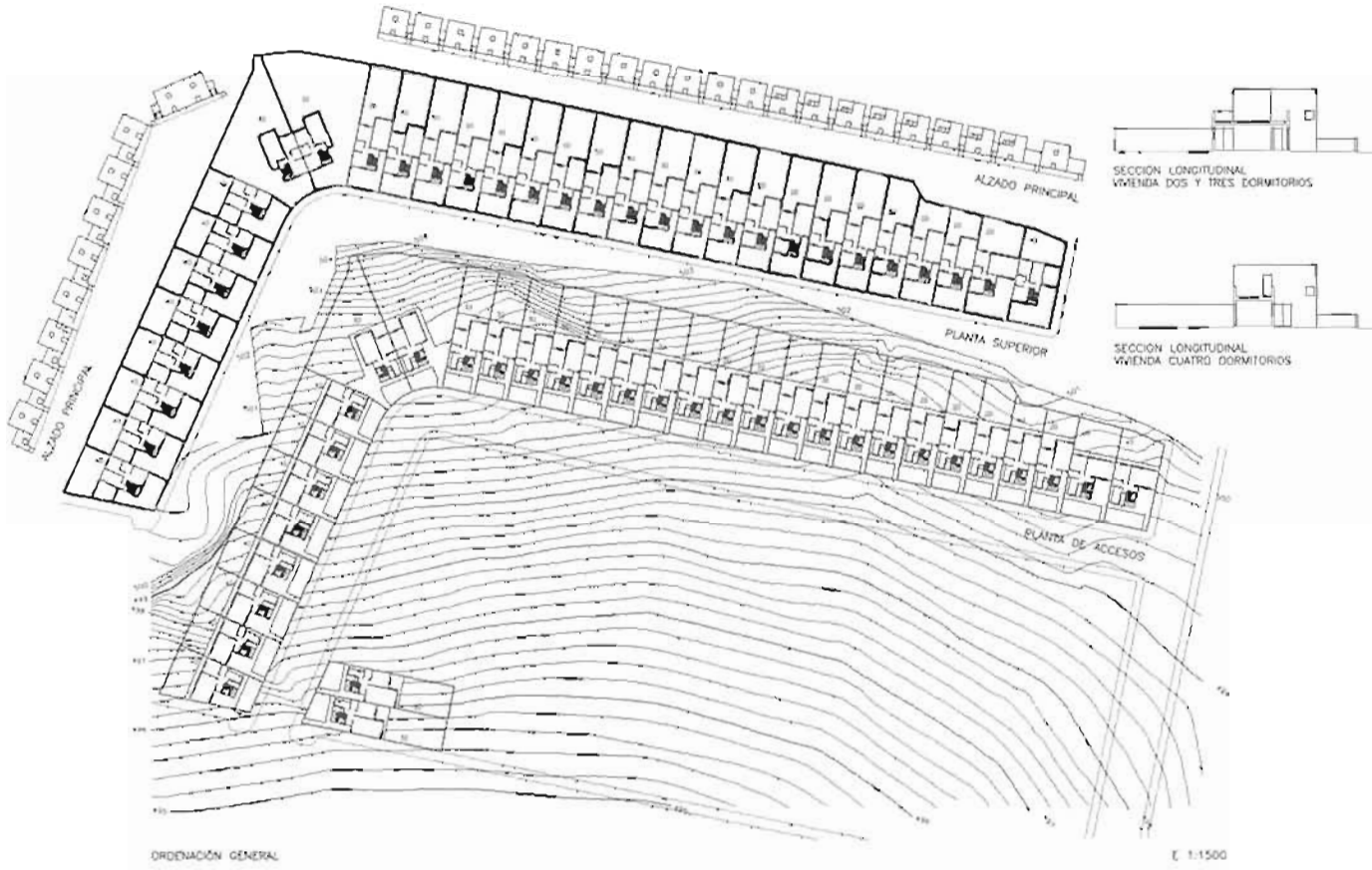
### Condiciones generales

El diseño de las viviendas atenderá en todo momento a la mayor racionalidad y economía, de manera que se garantice la calidad a la vez que la adecuación de los costes a los topes económicos fijados en el apartado siguiente.

No se proyectarán trasteros, anexos a las viviendas o garajes, salvo estos últimos en el caso de que las ordenanzas municipales indiquen tal obligatoriedad.

La ubicación de los edificios dentro de la/s parcela/s disponible/s se hará de manera que se evite una excesiva urbanización.





## Jaén. Linares

30 viviendas

Arquitectos.

Miguel Solá Martínez

Francisco Javier Campos López

Francisco Javier Sánchez Castro

Arquitectas técnicas/Aparejadoras:

Cristina Gámez Carmona

Matilde Gutiérrez Ramírez

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

**Situación:** Los terrenos sobre los que se asienta la presente propuesta, se encuentran en la localidad de Linares, Jaén.

**Emplazamiento:** Su ubicación es en el Sector 12, de la zona conocida como "El Ceno".

**Superficie y forma:** Se trata de una parcela, resultado de la agrupación de treinta parcelas, con fachada a tres calles y con una superficie total de 5282,20 m<sup>2</sup>.

**Topografía:** A lo largo de todo el solar existe una diferencia de 4 m aproximadamente.



### Ordenación general propuesta y su justificación en relación al entorno urbano

Se trata de una actuación en una zona degradada y marginal.

Dado el considerable fondo de la mayoría de las parcelas (24 de ellas tienen un fondo de 30,11m), se ha decidido plantear una edificaciones retranqueadas con respecto a la fachada, para posibilitar el aparcamiento de un vehículo en el interior de cada parcela.

En una zona de la ciudad con un trazado y un entorno urbano muy heterogéneo, se ha optado por plantear una propuesta racional y geométrica por lo que se ha hecho una actuación homogénea y unitaria desde el exterior.

En una de las calles existen seis parcelas desiguales. Se ha decidido redimensionarlas para conseguir parcelas más racionales. Se han obtenido siete parcelas, por lo que la promoción que se plantea propone la ejecución de 31 viviendas. Dadas las características de la parcela de esquina, se ha previsto para uso de un minusválido.

La propuesta plantea edificación de vivienda unifamiliar adosada en doble crujía, tipología característica de los núcleos rurales.

La propuesta marca los accesos a las viviendas mediante el vuelo de los baños de planta primera. Las fachadas uaseras permiten el contacto y la relación de la vivienda con los patios traseros, de dimensiones considerables.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Debido a las características de la población de la zona (con un alto porcentaje de familias numerosas) se ha decidido no plantear viviendas de 2 dormitorios. El porcentaje de viviendas de 2 dormitorios se ha pasado a 3 dormitorios.

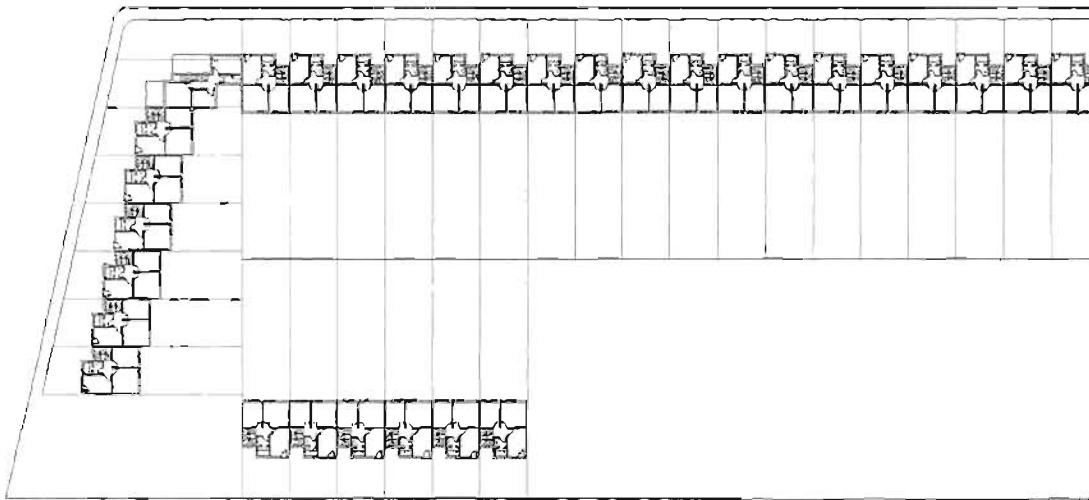
Se prevé construir 24 viviendas de tres dormitorios, 6 viviendas de cuatro dormitorios y 1 vivienda de tres o cuatro dormitorios con posibilidad de adaptarse a un minusválido. Como el ancho de las parcelas es el mismo, es posible variar el programa si esto se considerara conveniente.

Las superficies medias útiles y construidas no superan las aconsejadas.

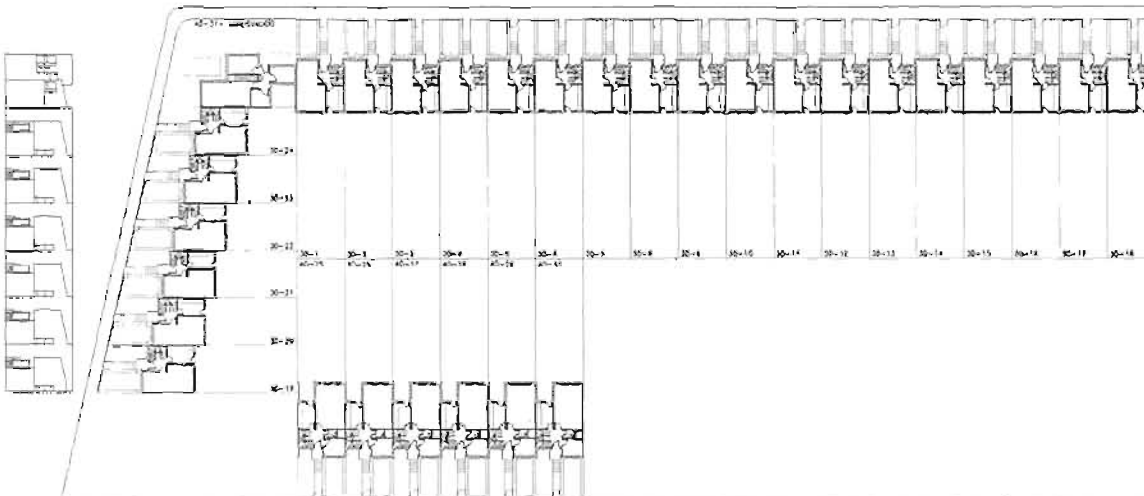
Para la vivienda de minusválido no se ha computado la superficie, ya que esta es susceptible de adaptarse a un programa más o menos amplio

**Características constructivas**

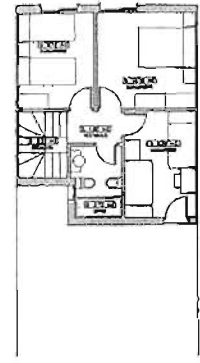
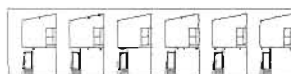
La construcción de lo aquí proyectado es convencional, atendiendo a los buenos usos y costumbres en la materia y respondiendo a una calidad media de acabado. La tipología estructural adoptada es de pórticos de carga y de arriostramiento de hormigón armado, si bien, la simplicidad de la propuesta hace posible plantear una estructura de muros de carga en función de las características del terreno. La cubierta se realizará con teja curva cerámica. Las azoteas se realizarán con baldosín sevillano sobre capa de hormigón celular. La carpintería será metálica, de aluminio de color a elegir.



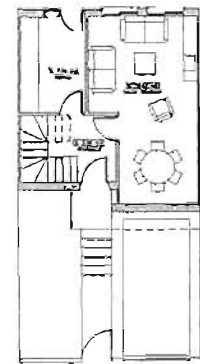
PLANTA ALTA



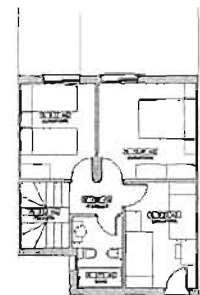
PLANTA BAJA



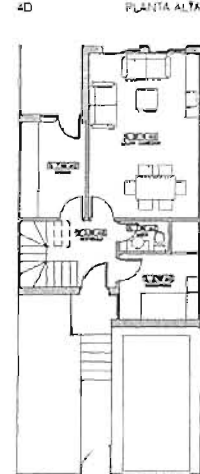
30 PLANTA ALTA



PLANTA BAJA



30 PLANTA ALTA



40 PLANTA BAJA

## Málaga. Cortes de la Frontera

12 viviendas

Arquitecto:  
Joaquín Galán Vallejo

Arquitecto técnico/Aparejador:  
José María García Pérez

### Solar y relación con el entorno

El solar se sitúa en la pedanía de Cortes de la Frontera, denominada el Colmenar. Dicha agrupación urbana está mediatizada por tres circunstancias de gran importancia en su desarrollo urbano. Por un lado, su situación dentro de un paraje protegido de gran valor ecológico, lo que obligará a conservar determinados elementos arbóreos (en la medida de lo posible), de otra parte su implantación en la ladera de una colina, lo que implica la existencia de grandes pendientes. Y finalmente reseñamos que la agrupación urbana se desarrolla a ambos lados de las vías del tren, siendo esta una circunstancia que condiciona su desarrollo y crecimiento. Dichos condicionantes dan como resultado un entorno caracterizado por la presencia de edificaciones aisladas o en hilera, de escala, usos y tipologías muy diferentes que se adaptan a la variada topografía sin marcar alineaciones a vial, apareciendo entre el arbolado como piezas sueltas. La parcela asignada a este programa se sitúa en un terreno de elevada pendiente, en la zona más alta de la pedanía junto a la vía de acceso. Su forma en forma de cuña es determinada por sus límites, por un lado la carretera local MA-512 que la bordea, y por otro un hito urbano exento como es la iglesia. La propuesta se sitúa en un solar, al que en la documentación se le asigna una superficie de 1728,74 m<sup>2</sup>, este tiene un fuerte desnivel, creciente según una de sus diagonales, presentando una diferencia de cotas entre el punto más alto y el más bajo de casi 10 metros. A partir de este análisis urbano extraemos tres conclusiones, que influirán significativamente en la propuesta.

La elevada pendiente sobre la que se asienta la parcela y su forma de cuña lo que obliga la agrupación de las viviendas en dos hileras paralelas y adosadas de distintas dimensiones.

La imposibilidad de poder ocupar toda la parcela al proyectarse una calle de acceso a las viviendas en su lindero este, que permite acceder a estas y que lo separa de la iglesia adyacente.

La existencia de diversas especies arbóreas dentro de la parcela, que se recomienda conservar en la medida de lo posible obligando a retroceder la agrupación de viviendas respecto al vial existente y al que se proyecta.

Estas circunstancias marcarán tremendamente cualquier tipo de intervención, la cual quedará inevitablemente como una especie de "isla" frente al resto del entorno urbano, decisión que más que singularizar la propuesta constituye un elemento de integración, y establecerá inevitablemente un tipo que puede servir de ejemplo a futuras intervenciones en su entorno próximo.

### Ordenación y Justificación de la propuesta

La voluntad de respetar al máximo el arbolado existente, unida a la obligación de establecer una parcela mínima de 120 m<sup>2</sup> nos obliga a establecer un módulo de 8 m, que se adapta a la forma del solar. Se asume en la intervención una cierta voluntad de incorporar ciertas invariables tipológicas y morfológicas que definen el lugar. Por un lado la fuerte presencia del entorno arbóreo hace que las viviendas se implanten en la parcela a modo de "cabañas habitadas", primando por lo tanto su componente rural frente a su presencia urbana. Por otro lado, la presencia de las instalaciones ferroviarias hace que las viviendas se desarrollan con un cierto desorden a su alrededor. Frente a esta situación dada, la actuación intenta imponer un cierto grado de orden en el paisaje. La idea del proyecto es aprovechar el desnivel del terreno, para implantar sobre éste, dos hileras adosadas de viviendas, que se constituyen con un tipo que se escalona en su exterior, dotando al conjunto de una imagen unitaria y compacta. Se busca una fachada de que responda coherentemente a un entorno, huyendo de cualquier imagen pintoresca. El bloque quiere tener una doble lectura, por un lado



responder al entorno con una imagen uniforme, por otro distribuir su espacio interior alrededor de un patio. Se opta por una cubierta de teja para integrarse mejor al medio, solución que parece más conveniente ya que el pueblo está situado entre montañas. Se ha elegido una tipología suficientemente flexible que ofrece una fachada uniforme independientemente de que la vivienda tenga 2,3 ó 4 dormitorios

#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Se proponen tres tipos de viviendas que se distribuyen en dos hileras de 7 y 5

TIPO 1. Pieza de 6 casas de dos plantas con programa de 3 dormitorios

TIPO 2 / 3. Posee una variante de 4 dormitorios, que forma una pieza de 2 casas con cuatro viviendas de 2 dormitorios que ocupan los extremos.

Se han proyectado unas viviendas de pocos gestos gratuitos, basadas en la claridad constructiva y la seriación de elementos. Un mismo tipo resuelve los distintos requerimientos del programa las viviendas obedecen a un modelo sencillo cuyas características funcionales se adaptan correctamente a las normas de diseño y calidad de las viviendas de promoción pública. Cuenta con salón-comedor, cocina, baño, aseo y dos, tres o cuatro dormitorios. Se compatibiliza la idoneidad funcional que debe cumplir una vivienda de estas características, con la sencillez y simplicidad en su ejecución.

Viviendas unifamiliares de dos plantas adosadas entre medianeras con patio interior privado. La parcelación es fruto de dividir aritméticamente la parcela entre dos hileras de viviendas, dotándose cada una con 8 m de fachada con variaciones en uno de sus extremos donde se sitúa una vivienda de 2 dormitorios que absorbe las variaciones dimensionales sin modificar sustancialmente la tipología.

#### Tipología

La propuesta plantea 6 viviendas de 3 dormitorios, 4 viv. de 2 dormitorios, y 2 viv. de 4 dormitorios, total 12 viviendas.

Se presenta una solución que permite pasar de dos a tres o cuatro dormitorios, sin modificar su aspecto exterior.

Planta baja: vestíbulo, salón, cocina, aseo patio trasero. (en viviendas de 4 dormitorios se amplía en un dormitorio)

Planta alta: 2 dormitorios, baño y terraza. (en las viviendas de 3 dormitorios desaparece la terraza)

#### Sistema constructivo

##### Acondicionamiento de terrenos

Se prevé ejecutar toda la excavación por medios mecánicos, incluyendo las vigas de cimentación, que se diseñarán además de estructuralmente, de forma que puedan abrirse con una pala convencional. De esta forma eliminaremos los trabajos a mano, siempre tan gravosos en este capítulo para la ubicación de estos cimios se excavará y retirará el necesario volumen de tierras hasta conseguir al menos un empotramiento de las zapatas en el firme de 20 cm. En el resto del solar se retirarán las tierras suficientes para dar lugar a la aparición de una cámara de 80 cm como mínimo, que servirá de separación del terreno a los forjados que forman el suelo de la planta baja, se construirá una solera de hormigón de limpieza de 10 cm, que aisle dicha cámara de la humedad del terreno.

##### Cimentación

La cimentación se resuelve mediante zapatas individuales de hormigón armado, H-175 sobre mejora del terreno y riostras del mismo material, con los escalonamientos requeridos por la topografía. En caso de encontrar arcillas expansivas, las riostras se tratarán como vigas jácenas con apoyos puntuales en zapatas para concentrar las cargas, ante la previsión de expansión.

##### Estructura vertical

Estructura de hormigón armado, pilares y vigas planas de hormigón armado con luces medias entre 4,00 y 5,00 m.

#### Estructura horizontal

Forjados unidireccionales, con luces medias y uniformes, vigas planas y viguetas autoportantes de HA, y bovedillas cerámicas, (con capa de compresión de 4 cm con mallazo y zunchos de hormigón armado de arriostamiento sobre la coronación de los muros. Salvan una luz de 4,50 m. La escalera se ejecuta con losa de hormigón armado de 11 cm de espesor apoyada en muros de carga. Se prevé una junta de dilatación a distancia menor de 40 m.

#### Cubierta

Las cubiertas se diseñan principalmente de cubierta de teja, preferentemente curva, y azotea a la andaluza, con cuidado especial de juntas, encuentros y recogidas de aguas, con acabado en baldosa cerámica en terraza. Se ha cuidado la facilidad de acceso a estas zonas para facilitar su conservación y reparación. Las cubiertas planas tienen pendiente mínima del 3%, con faldones menores a 25 m<sup>2</sup>. Los desagües se resolverán mediante cazoletas de PVC (separadas 30 cm de paramentos) ó como segunda solución mediante gárgola o similar, con tubo de 50 mm, y vuelo mínimo, 5 cm.

#### Cerramientos

Los cerramientos de citara, aislamiento y tabicón, la separación entre viviendas de doble tabicón. Las divisiones interiores se ejecutarán todas con tabicón de LHD de 7 cm para no quedar quebrado por las régolas. Los antepechos en azoteas y terrazas practicables tienen una altura mínima de 1,00 m. Se proyectan las fábricas para cumplir un aislamiento de 35 db A.

#### Acabados

Fachada de revestimiento continuo tipo "monocapa" de color blanco, enlucidos de yeso, falsos techos de escayola en cuartos húmedos, solerías de terrazo de tonos medios y gres en núcleos húmedos peldaños, y alféizares de piedra artificial. Mampostería en zócalo. Las zonas de la parcela sin pavimentar se dejarán niveladas y limpias. Los muros exteriores se contemplan de baja altura y de hormigón visto.

#### Carpinterías

Carpinterías interiores de madera con sello de calidad, para barnizar. Acristalamiento con "luna pulida flotada" de 6 mm carpintería exterior; ventanas de madera. La cerrajería se construirá básicamente con pletinas de acero laminado y barros de redondos macizos de acero dulce.

#### Instalaciones

Se han concentrado los núcleos húmedos para simplificar y economizar las instalaciones de abastecimiento de agua y saneamiento. En cuanto a la elección de material, (sanitarios de fabricante reconocido, telefonía y audiovisuales). La primera se realizará con conducciones de cobre y la segunda con conducciones de PVC reforzado clase I.

- Sistema convencional colgado de red de colectores de PVC, (provisto de documento de idoneidad técnica) mejor función y economía según el banco de precios 95. La mayoría de la red va descubierta, a través del paño y/o bajo falso techo de escayola lisa en caso de cuartos de baño.
- Fontanería: instalación de cobre empotrada (bañeras de chapa esmaltada, lavabos de pedestal y sanitarios y grifería monobloque de calidad media según el Banco de Precios vigente). Todas las cocinas, tienen tomas con grifería incorporada y desagüe para lavadora y lavavajilla, así mismo se incluye la instalación de fregadero y pila de lavar en lavadero ó cocina. Se dispondrán los contadores individuales accesibles por cada vivienda.
- Producción de agua caliente. Será por medio de calentador instantáneo a gas butano
- Instalaciones especiales: Una toma por vivienda para TV, FM y telefonía en estancia principal.-
- No se proyecta instalaciones de calefacción (no incluida en zona XY,Z, mapa 2-NBE CT 79)
- Electrificación grado medio para todas las viviendas. Instalación eléctrica según RF BT, normas de Cia. Sevillana y NTE, con grado de electrificación media, 5.000 w.

#### Pinturas

Acrílica en exteriores, al temple picado fino en interiores. En carpintería y cerrajería esmalte sintético

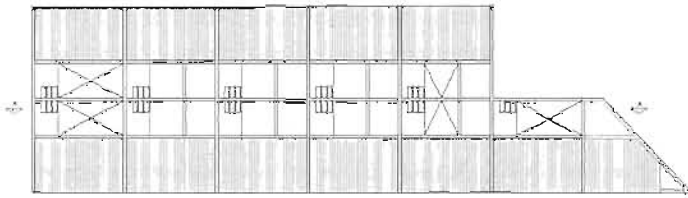


ALZADO A NUEVA CALLE DE ACCESO

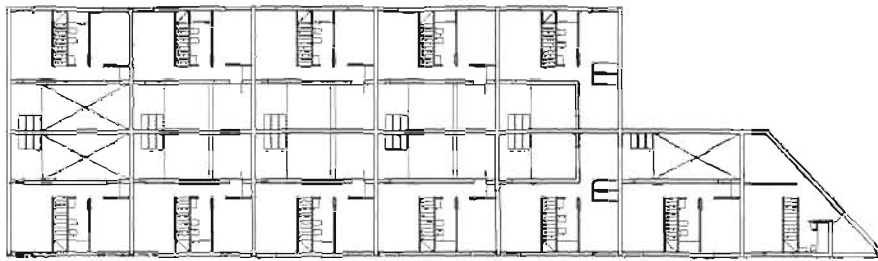


SECCIÓN POR PATIOS A-A'

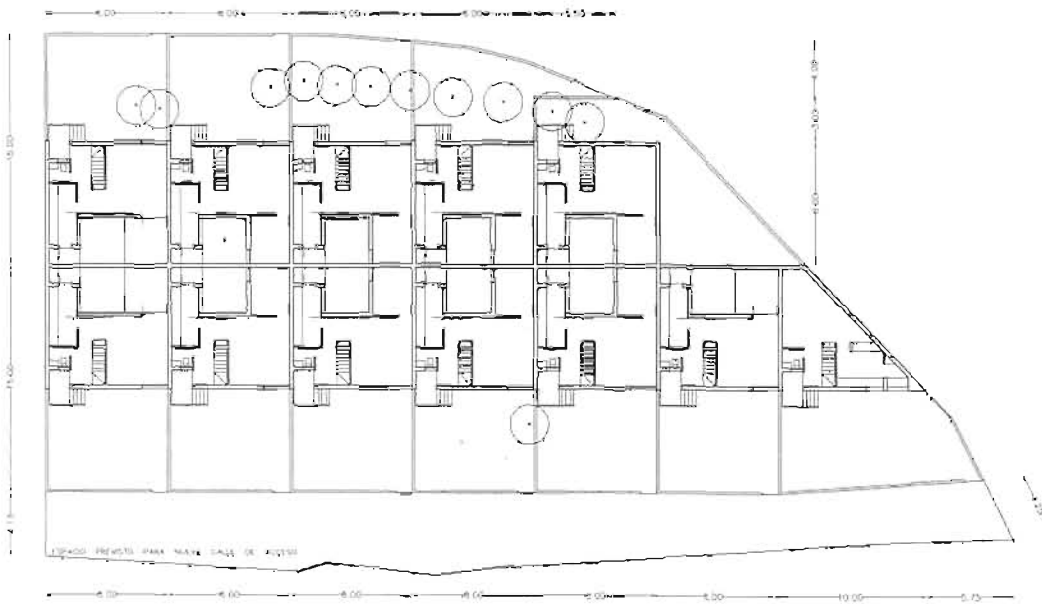
E 1:750



PLANTA CUBIERTAS

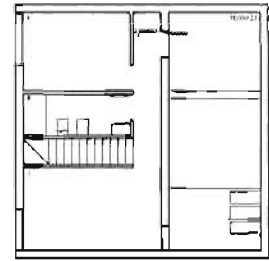


PLANTA PRIMERA

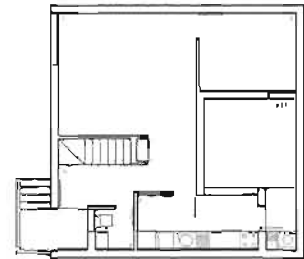


PLANTA BAJA

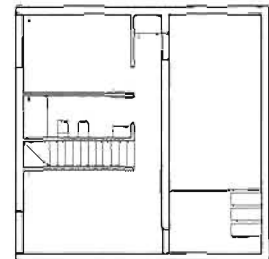
E 1:300



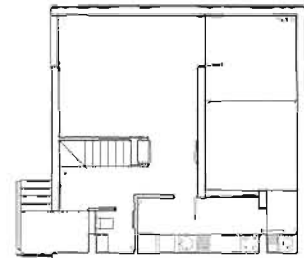
VIVIENDA TIPO, P. PRIMERA 3D



VIVIENDA TIPO, P. BAJA 3D



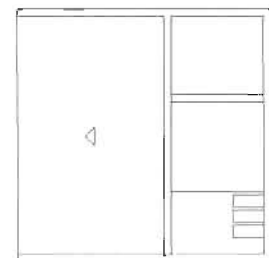
VARIACIONES DEL TIPO, P. PRIMERA 2D



VARIACIONES DEL TIPO, P. BAJA 2D



VARIAC. DEL TIPO, P. PRIMERA 4D



VIVIENDA TIPO, P. CUBIERTAS 3D E 1:250

## Málaga. Sedella

10 viviendas

Arquitectos:

Salvador García García

Antonio Álvarez Gil

Arquitectos técnicos/Aparejadores:

Dolores Chicano López de Coca

Antonio María Fortes Ortega

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar está situado en una nueva zona de expansión del municipio de Sedella.

La actuación se localiza en un solar de planta triangular con una superficie de 76.822 m<sup>2</sup>. Topográficamente hablando presenta una fuerte pendiente en su lado norte, con una zona prácticamente plana en el lado mayor.

El entorno urbano donde se sitúa el solar está poco consolidado.

### Ordenación general de la propuesta y justificación en relación a su entorno urbano

Las 10 viviendas propuestas se localizan en un edificio plurifamiliar de tres plantas, la solución adoptada son duplex a los que se accede o por la planta baja o por la segunda mediante una escalera en el lateral del edificio o bien desde una de las calles laterales. La planta primera pertenece a las dos viviendas compartiendo cada una media crujía, de esta forma las escaleras se sitúan una sobre la otra ocupando el mínimo espacio posible.

La parte posterior de las viviendas se utiliza como pavo vividero al que se accede desde los dos laterales y desde las viviendas de planta baja. Los triángulos resultantes de la ordenación y situados a cada extremo se resuelven como zonas verdes. El fondo de la parcela deberá ser excavado y se construirá un muro de contención de hormigón armado.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

El programa de las viviendas proyectadas se adecua al propuesto para viviendas de este tipo, y cumple en cuanto a las dimensiones mínimas de las V.P.O.

La vivienda se estructura en dos crujías paralelas a fachada. El ingreso se realiza por la fachada posterior desde el patio y desde la galería de planta alta. En el centro se localizan las escaleras y aseos, los dormitorios y resto de dependencias se localizan en paralelo a las distintas fachadas.

Cuadro de superficies:

Planta baja	m <sup>2</sup>	Planta alta	m <sup>2</sup>
Recinto de entrada	4,35	Distribuidor	1,35
Salón-comedor	18,00	Dormitorio 1	10,70
Cocina	7,00	Dormitorio 2	6,55
Distribuidor	7,35	Bano	3,40
Aseo	2,30		
Dormitorio 3	9,40		
Superficie útil total	70,00		
Superficie construida	87,50		





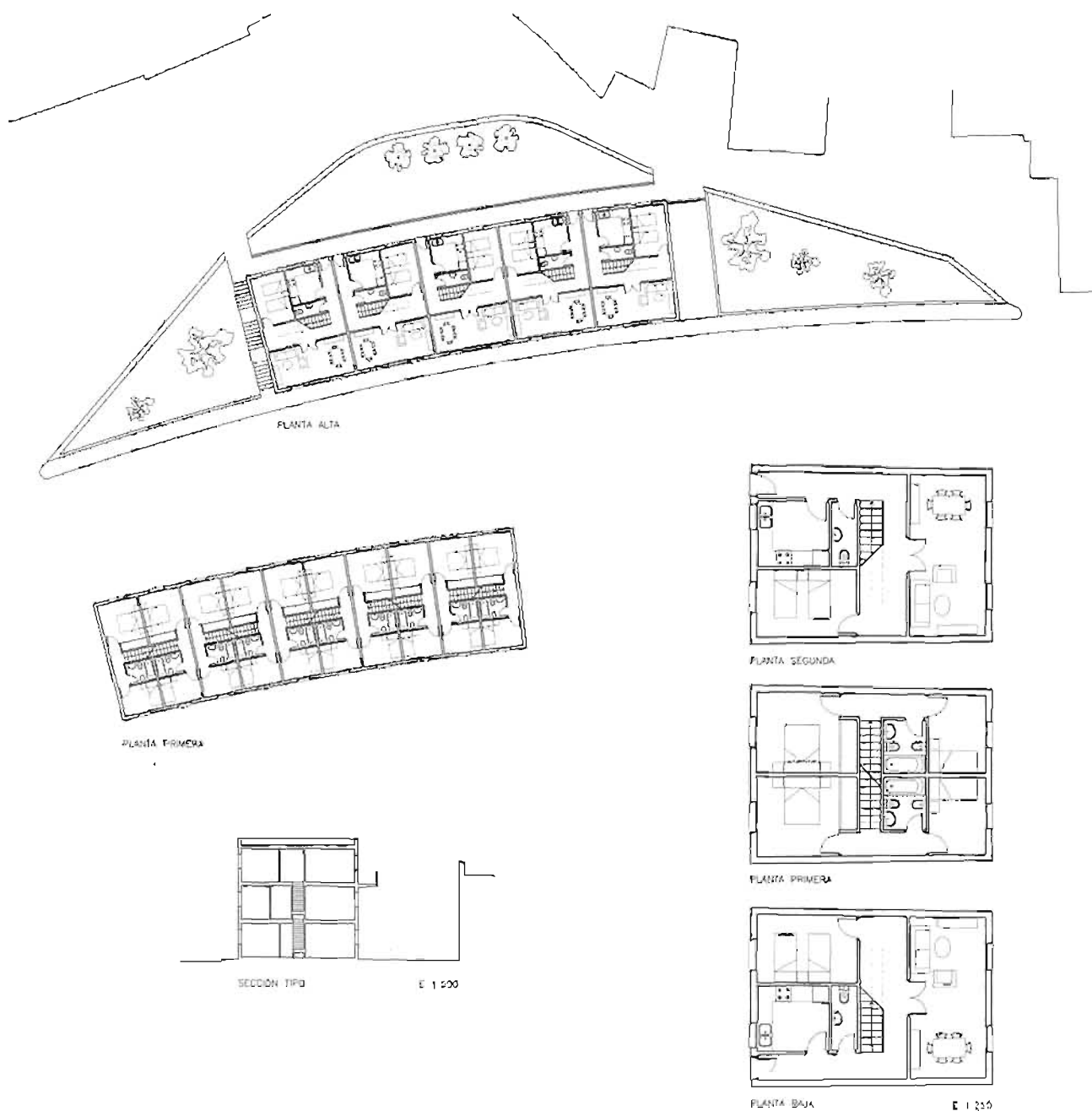
### Características constructivas

La solución constructiva adoptada es la de estructura de hormigón armado forjados unidireccionales. Las cubiertas se resuelven planas no transitables.

La cimentación se realiza con zapata aislada apoyadas sobre el terreno. La escalera de caracol se resuelve con un sistema de peldaños de hormigón prefabricados en taller que se apoyan sobre un muro de carga perimetral.

La fachada tiene como elemento más singular el hueco de planta alta que se adelanta conformando un cajón volado situado a 50 cm del suelo de planta alta.

Exteriormente se resuelve con revestimiento de mortero y pintado a la cal. Para la carpinterías de la casa se elige la madera dejando las puertas metálicas para las exteriores a la calle.



## Málaga. Benamocarra

10 viviendas

Arquitecta:

Elisa Valero Ramos

Arquitectos técnicos/Aparejadores:

José Francisco Casado Fernández

Francisco Javier Escolano González

Piedad Gutiérrez Cabello

### Solar y relación con el entorno

El solar se sitúa en las afueras del casco urbano de Benamocarra. En una barriada donde se sitúan diversos grupos de viviendas sociales que se alternan con otras unifamiliares de carácter autoconstruido. La parcela se distribuye a modo de charnela entre una calle de nueva ejecución y una futura zona verde. Esta vía de acceso tiene instalaciones y acerado ya construidos. Paralela a la carretera (que circunvalando la población), en su zona más alta, comunica la población con la costa a través de Iznate. Pero se es consciente, que dado el tremendo desnivel existente entre la carretera, y el polígono de crecimiento, la situación de esta, no le afecta visualmente. Todo ello enfatiza su condición de borde o límite entre casco urbano y campo. La documentación le asigna una superficie de 690,82 m<sup>2</sup>, y posee un fuerte desnivel, presentando una diferencia de cotas entre el punto más alto y el más bajo de casi 10 metros. De esta descripción se deducen diversas ideas que requieren especial significación en un primer estudio, previo a cualquier tipo de propuesta.

- La elevada pendiente sobre la que se asentará la calle de acceso y por tanto la agrupación de viviendas
- La condición tremendamente urbana de la intervención ya que la forma del solar obliga a crear una fachada continua.
- La parcela abraza una futura zona verde, por otra parte la otra "fachada" de la calle la forma la ladera de una colina.



### Ordenación y justificación de la propuesta

La forma del solar permite una doble lectura de la intervención, por un lado se ofrece la oportunidad de iniciar una calle y por otro lado de rematarla, todo ello en un solo proyecto. Por todo ello es imponente valorar el carácter urbano de la intervención. La dificultad de la intervención estriba en que se trata de completar una trama que no está aún construida. La idea del proyecto es aprovechar el desnivel del terreno, para implantar sobre éste, una hilera de viviendas, que se construyen con un tipo que se escalona en su interior, integrando el patio en su composición. Se busca una imagen de unidad compositiva que responda coherentemente a su entorno. El bloque quiere, por un lado responder con una fachada uniforme, a la calle nueva que se proyecta, y por otro planear una fachada posterior hacia la zona verde más acorde con la tradición rural de caminos, patios y muros, estableciendo un módulo compositivo mediante una serie de terrazas apergoladas, facilitarán su integración en el paisaje. Teniendo siempre en cuenta, que el lugar donde se implantan las parcelas corresponde a un ensanche poco consolidado en su conjunto, lo que hace más autónoma la intervención en relación a su entorno. Se puede entender por tanto que la configuración urbana de esa futura zona verde quedará definida, al menos en sus características formales y urbanísticas por la fachada trasera de las propias viviendas. Por ello se trata de, a través de nuevas edificaciones, configurar un nuevo espacio urbano a la vez que intenta establecer un modelo de intervención que puedan seguir nuevas actuaciones. Se ha elegido una tipología suficientemente flexible que ofrece una fachada uniforme independientemente de que la vivienda tenga 2, 3 ó 4 dormitorios.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Se proponen tres tipos de viviendas que se distribuyen en dos hileras separadas por la calle de acceso

- TIPO 1            Hilera de 5 casas de dos plantas con programa de 3 dormitorios
- TIPO 2 / 3        Posee una variante de 2 dormitorios, que forma una hilera de 3 casas con  
dos viviendas en forma de cuña de 4 dormitorios que ocupa el inicio del solar

Se han proyectado unas viviendas de pocos gastos gratuitos, basadas en la claridad constructiva y seriación de elementos. Un mismo tipo resuelve los distintos requerimientos del programa las viviendas obedecen a un modelo sencillo cuyas características funcionales se adaptan correctamente a las normas de diseño y calidad de las viviendas de promoción pública. Cuenta con salón-comedor, cocina, baño, aseo y dos, tres o cuatro dormitorios. Se compatibiliza la idoneidad funcional que debe cumplir una vivienda de estas características, con la sencillez y simplicidad en su ejecución. Viviendas unifamiliares de dos plantas adosadas entre medianeras con patio interior privado. La parcelación es fruto de dividir aritméticamente la parcela, con dimensiones distintas en fachada principal y posterior lo que origina parcelas ligeramente trapezoidales, con variaciones en la curva de inicio donde se sitúan las dos viviendas de cuatro dormitorios en forma de cuano de círculo que se adaptarán a las variaciones dimensionales del solar sin modificar sustancialmente la tipología elegida

#### Tipología

La propuesta plantea 5 viviendas de 3 dormitorios, 3 viviendas de 2 dormitorios, y 2 viviendas de 4 dormitorios, total 10 viviendas.

Se presenta una solución que permite pasar de dos a tres o cuatro dormitorios, sin modificar su aspecto exterior.

Planta baja: vestíbulo, salón, cocina, aseo patio trasero. (en viv. de 4 dormitorios se amplía en un dormitorio)

Planta alta: 2 dormitorios, baño y terraza.

### Sistema constructivo

#### Acondicionamiento de terrenos

Se prevé ejecutar toda la excavación por medios mecánicos, incluyendo las vigas de cimentación, que se diseñarán además de estructuralmente, de forma que puedan abrirse con una pala convencional. De esta forma eliminaremos los trabajos a mano, siempre tan gravosos en este capítulo. Para la ubicación de estos cimientos se excavará y retirará el necesario volumen de tierras hasta conseguir al menos un empotramiento de las zapatas en el firme de 20 cm. En el resto del solar se retirarán las tierras suficientes para dar lugar a la aparición de una cámara de 80 cm como mínimo, que servirá de separación del terreno a los forjados que forman el suelo de la planta baja, se construirá una solera de hormigón de limpieza de 10 cm, que aisle dicha cámara de la humedad del terreno.

#### Cimentación

La cimentación se resuelve mediante zapatas individuales de hormigón armado, H-175 sobre mejora del terreno y losas del mismo material, con los escalonamientos requeridos por la topografía. En caso de encontrar arcillas expansivas, las losas se tratarán como vigas jácenas con apoyos puntuales en zapatas para concentrar las cargas, ante la previsión de expansión.

#### Estructura vertical:

Estructura de hormigón armado, pilares y vigas planas de hormigón armado con luces medias entre 4,00 y 5,00 m.

#### Estructura horizontal:

Forjados unidireccionales, con luces medias y uniformes, vigas planas y viguetas autoportantes de HA y bovedillas cerámicas. (con capa de compresión de 4 cm con mallazo y zunchos de hormigón armado de arriostamiento sobre la coronación de los muros. Salvan una luz de 4,50 m. La escalera se ejecuta con losa de hormigón armado de 11 cm de espesor apoyada en muros de carga. Se prevé una junta de dilatación a distancia menor de 40 m.

### Cubierta

Las cubiertas se prevén planas, azotea a la andaluza, con cuidado especial de juntas, encuentros y recogidas de aguas, con acabado en baldosa cerámica en terraza. Se ha cuidado la facilidad de acceso a estas zonas para facilitar su conservación y reparación. Las cubiertas planas tienen pendiente mínima del 3 %, con faldones menores a 25 m<sup>2</sup>. Los desagües se resolverán mediante cazoletas de PVC (separadas 30 cm de paramentos) ó como segunda solución mediante gárgola o similar, con tubo de 50 mm, y vuelo mínimo, 5 cm.

### Ceramientos

Los ceramientos de cistara, aislamiento y tabicón, la separación entre viviendas de doble tabicón. Las divisiones interiores se ejecutarán todas con tabicón de LHD de 7cm para no quedar quebrado por las regolas. Los antepechos en azoteas y terrazas practicables tienen una altura mínima de 1,0m. Se proyectan las fábricas para cumplir un aislamiento de 35 db A.

### Acabados

Fachada de revestimiento continuo tipo "monocapa" de color blanco, enlucidos de yeso, falsos techos de escayola en cuartos húmedos, solerías de terrazo de tonos medios y gres en núcleos húmedos peldaños, y alfeizares de piedra artificial. Las zonas de la parcela sin pavimentar se dejarán niveladas y limpias. Los muros exteriores se contemplan de baja altura.

### Carpinterías

Carpinterías interiores de madera con sello de calidad, para barnizar. Acristalamiento con "luna pulida flotada" de 6 mm. Carpintería exterior de madera. La cerrajería se construirá básicamente con pleinas de acero laminado y barrotes de redondos macizos de acero dulce.

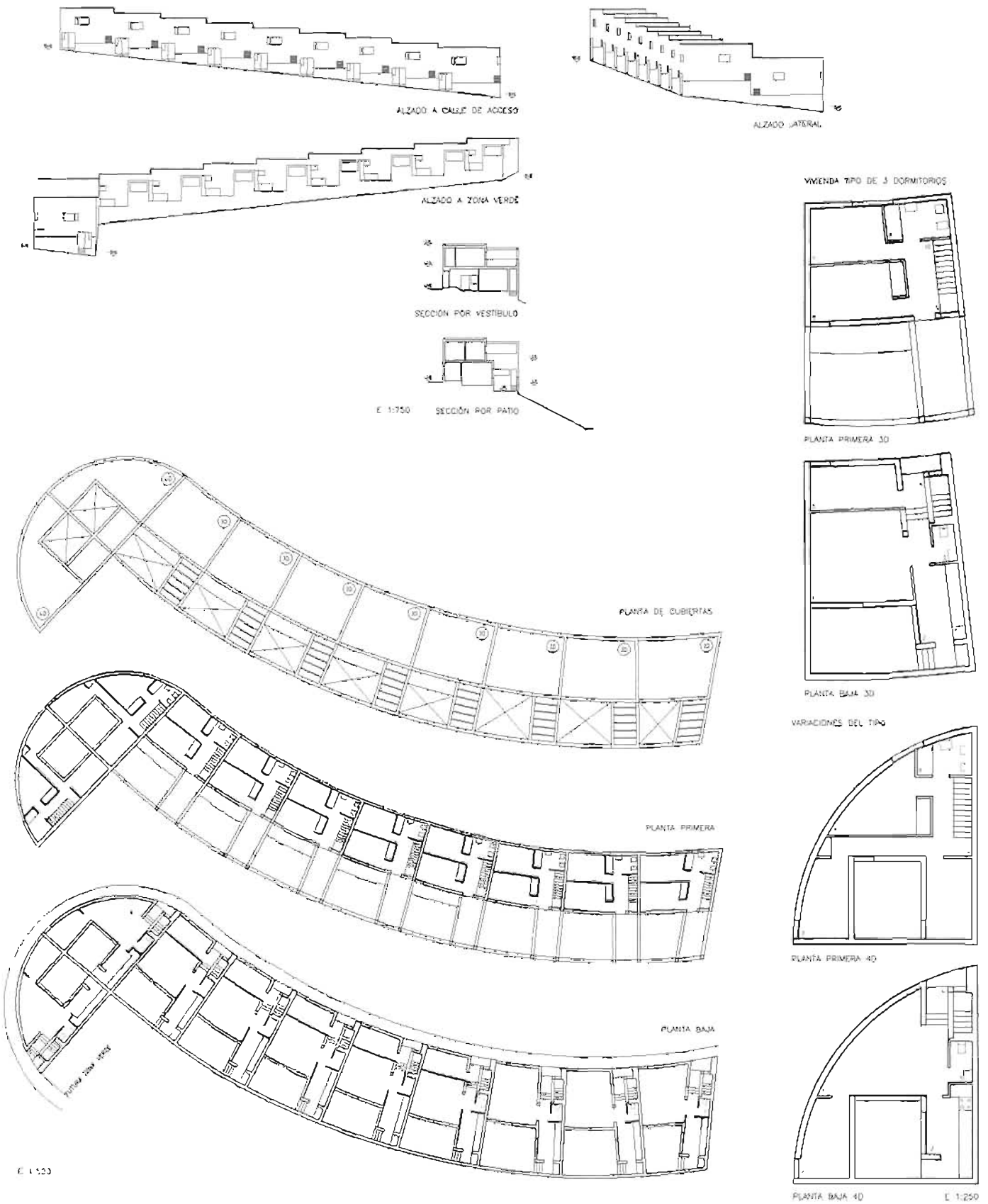
### Instalaciones

Se han concentrado los núcleos húmedos para simplificar y economizar las instalaciones de abastecimiento de agua y saneamiento. En cuanto a la elección de material, (sanitarios de fabricante reconocido, telefonía y audiovisuales). La primera se realizará con conducciones de cobre y la segunda con conducciones de PVC reforzado clase I.

- Sistema convencional colgado de red de colectores de PVC, (provisto de documento de idoneidad técnica) mejor función y economía según el banco de precios 95. La mayoría de la red va descubierta, a través del patio y, o bajo falso techo de escayola lisa en caso de cuartos de baño.
- Fontanería: instalación de cobre empotrada (bañeras de chapa esmaltada, lavabos de pedestal, sanitarios y grifería monobloque de calidad media según el Banco de Precios vigente). Todas las cocinas, tienen tomas con grifería incorporada y desagüe para lavadora y lavavajillas, así mismo se incluye la instalación de fregadero y pila de lavar en lavadero ó cocina. Se dispondrán los contadores individuales accesibles por cada vivienda.
- Producción de agua caliente. Será por medio de calentador instantáneo a gas butano.
- Instalaciones especiales: una toma por vivienda para TV, FM y telefonía en estancia principal.
- No se proyecta instalaciones de calefacción (no incluida en zona X, Y, Z, mapa 2-NBE CT 79)
- Electrificación grado medio para todas las viviendas. Instalación eléctrica según RF BT, normas de Cia. Sevillana y NTE, con grado de electrificación media, 5.000 w.

### Pinturas

Acrílica en exteriores, al temple picado fino en interiores. En carpintería y cerrajería esmalte sintético.



## Málaga. Cuevas del Becerro

8 viviendas

Arquitecta:  
Elisa Valero Ramos

Arquitectos técnicos/Aparejadores:  
José Francisco Casado Fernández  
Francisco Javier Escolano González  
Piedad Gutiérrez Cabello

Cuevas del Becerro es un pueblo con fachada, paralelo a la carretera que va de Teba a Ronda pero separado por un accidente geográfico, la fuerte pendiente ha evitado el crecimiento hacia el noroeste y a su vez las casas se asoman con unas geometrías sorprendentemente limpias y blancas en una ladera verde. La arquitectura vernácula tradicional está cargada de una gran fuerza plástica ya que parece que en este enclave quiere prescindir de todo ornamento para expresarse a través de volúmenes puros.

Las características del solar son realmente extraordinarias, ya que se sitúa en esta comisa y le ofrece al proyecto la posibilidad de formar parte de este singular conjunto arquitectónico.

Al lugar se accede por una calle seis metros por encima de la cota media del solar y que se salvan con un muro de contención. La normativa urbanística nos habla de construir baja más una.

Después de considerar las posibilidades y las dificultades que la geometría del solar nos ofrecen se opta por descartar el vivienda unifamiliar adosada ya que el coste de la construcción en estas condiciones es superior al adecuado y el proyecto se resuelve con dos prismas girados entre sí que se apoyan en el suelo y se levantan por encima de la cota de la calle asomándose dos plantas como indica la normativa urbanística. Los prismas resuelven con máxima economía y sencillez constructiva el programa, albergando una de ellos las viviendas de tres dormitorios que se disponen una por planta unidas por una escalera exterior y el otro los de dos y cuatro dormitorios.

La disposición de una crujía ancha y otra más estrecha y la apertura de las vistas principales hacia el valle.

Esta solución permite liberar gran parte del suelo de la parcela y convertirlo en huertas que se pueden asignar a cada una de las viviendas para uso doméstico.

### Características constructivas

El desarrollo constructivo de estas viviendas sigue un criterio de máxima sencillez y economía.

La cimentación por zapatas de hormigón armado H-175 sobre mejora del terreno y rostra del mismo material.

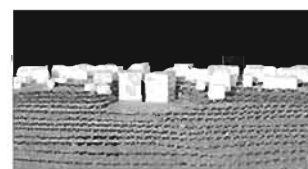
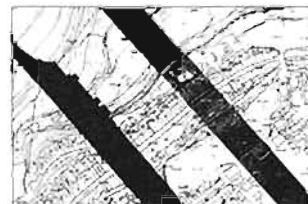
La estructura vertical de pórticos de hormigón armados y cerramientos exteriores de bloques de termoarilla.

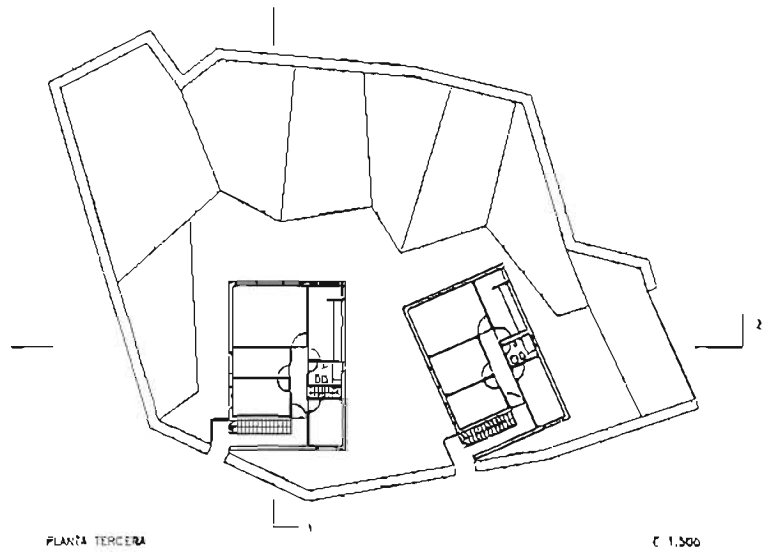
La estructura horizontal de forjados unidireccionales de viguetas autoportantes de hormigón armado y bovedillas cerámicas con capa de compresión de 4 cm con mallazo y zunchos de hormigón armado de anclamiento sobre la coronación de los muros.

La escalera se ejecuta con losa de hormigón de 12 cm de espesor apoyada en muros.

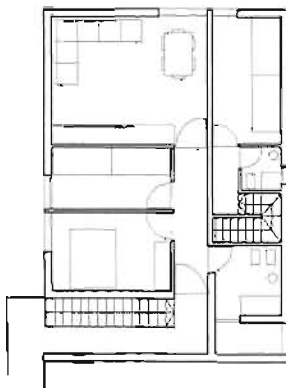
Cubierta plana inventada con acabado en grava.

Como acabados los tradicionales en la zona, enfoscados de mortero de cemento, enlucidos de yeso, solerías de terrazo y gres...





VV 40



VV 20



VV 30

E 1:250

## Málaga. Cártama

16 viviendas

Arquitectos:

Manuel Matoses Rebollo

Isidro Gallego Domínguez

Luis Pérez de Prada

Arquitecto técnico/Aparejador

José Luis Martínez Barrios

### Características del solar y su relación con el entorno

El solar de forma trapezoidal, da frente a la calle de los limoneros situada al norte de la ampliación de Cártama. Presenta un desnivel de unos 6 metros entre su punto más bajo situado al norte de la parcela hasta el vértice opuesto. El resto de lindes son frente a parcelas de viviendas unifamiliares.



### Ordenación general propuesta y justificación en relación con el entorno urbano

La pendiente existente y la forma de acceso a cada una de las parcelas, condiciona la ordenación propuesta. Se ha optado por formalizar dos plataformas que adaptándose al desnivel del terreno, permiten por un lado acceder directamente desde la calle a las viviendas situadas en el primer nivel y desde una zona interior común a las situadas en el segundo nivel.

Las viviendas situadas en frente de calle se desarrollan en una única planta con el fin de permitir las vistas de aquellas situadas en la zona trasera, que ya de por sí y debido al desnivel se levantan unos dos metros con respecto a la rasante de la calle. Esto permite disfrutar de vistas incluso desde planta Baja para estas viviendas. Las situadas en esta zona se adaptan al linde trasero de la parcela, bien mediante la medianera o mediante patios interiores de parcela.

La distribución de las viviendas en las de tres dormitorios situadas en frente de calle se desarrolla en una sola planta alrededor de un patio interior que permite iluminar y ventilar correctamente todas las piezas. Un patio trasero permite resolver el encueniro con el muro que delimita las bancadas además de iluminar los dormitorios. Las viviendas con acceso desde la zona común se desarrollan en dos plantas tendiendo un dormitorio en planta baja aquellas con un programa de cuatro dormitorios. Los estares tiene parcialmente una doble altura en la zona de escalera de comunicación con la planta superior.

### Adecuación al programa y tipos de vivienda

Se proyectan 16 viviendas con la siguiente distribución: 9 viviendas de tres dormitorios que representan un 56%, 4 viviendas de dos dormitorios que representan un 25%, 3 viviendas de cuatro dormitorios que representan un 19%.

La superficie útil de las viviendas es la siguiente: viv. de tres dormitorios: 68,90 m<sup>2</sup>, viv. de dos dormitorios: 56,00 m<sup>2</sup>, viv. de cuatro dormitorios: 82,00 m<sup>2</sup>.

El total de la superficie útil de las viviendas asciende a 1.099,10 m<sup>2</sup>, que dividido por las 16 viviendas da un total de 68,69 m<sup>2</sup> de media.

Se ha proyectado en la esquina una zona de reserva para vehículos en previsión de las necesidades de aparcamientos de las ordenanzas municipales.

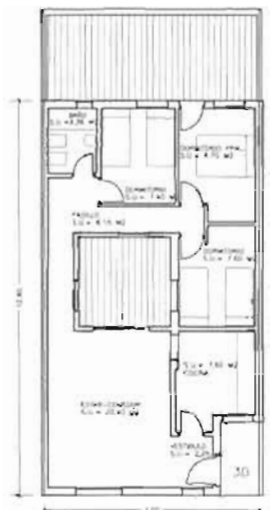
### Características constructivas

Dada la sencillez en las luces de forjados la estructura será mediante pilares de hormigón armado y forjados unidireccionales de viguetas semirresistentes y vigas planas de hormigón armado.

Los cerramientos se resolverán mediante capuchina con aislamiento térmico en la cámara. Las cubiertas serán mediante cubierta invertida y acabado mediante grava.

El acabado de fachada será mediante enfoscado y pintura pétreo, dejando un zócalo en los accesos a viviendas de ladrillo visto.

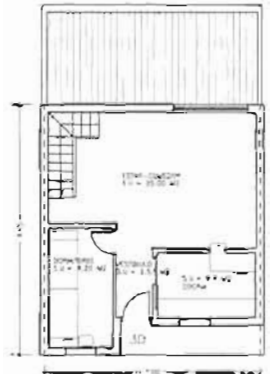




PLANTA UNICA  
VIVIENDA TIPO 3 DORMITORIOS



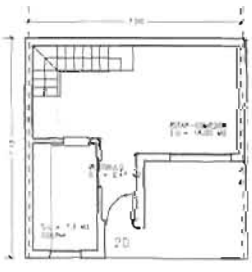
PLANTA ALTA  
VIVIENDA TIPO 3 DORMITORIOS



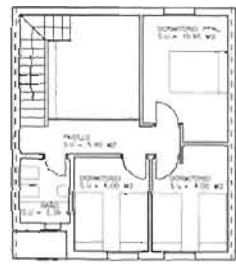
PLANTA BAJA



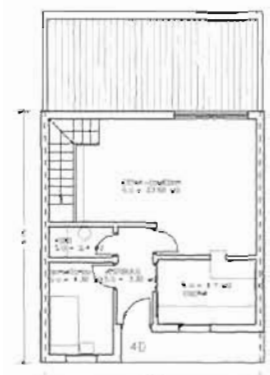
PLANTA ALTA  
VIVIENDA TIPO 2 DORMITORIOS



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA  
VIVIENDA TIPO 4 DORMITORIOS



PLANTA BAJA

€ 1.250

## Málaga. Cortes de la Frontera

18 viviendas

Arquitecto:  
José Luis Ortiz Ramos

Arquitecto técnico/Aparejador:  
José Luis Sánchez González

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

La parcela se sitúa al norte de la población en un área de crecimiento urbano. La calle de acceso es la paralela a la salida del pueblo con dirección a Banaoján esta salida es la carretera MA-509. En esta zona se encuentran unas fuertes pendientes, ascendentes hacia la derecha y descendentes en la otra dirección, creando un suelo difícil de colonizar.

El solar que nos ocupa es actualmente un olivar que está próximo a unas viviendas de promoción pública, en régimen de alquiler. Estas viviendas son bloques de tres plantas con la tipología de edificios aislados de dos viviendas por planta.

Próxima a esta zona, por ser de crecimiento, se encuentran promociones privadas más o menos integradas en el entorno, que se construyen con lentitud dejando la estructura de una planta pendiente de terminar al cabo de los años.

La parcela se encuentra en la UE-COR-5 donde la calle central se denomina Avda. de Ronda. Los límites de la parcela son: en el frente la Avenida, a la derecha una línea sin marcar en el terreno, a la izquierda la prolongación de una calle, en proyecto, perpendicular a la existente y con fuerte pendiente ascendente, y al fondo una vereda.

El solar tiene una superficie de 770 m<sup>2</sup> con un frente de 24 m<sup>2</sup> y al hacer esquina, una vez ejecutada la prolongación de la calle disfrutará de una fachada de unos 28 m. Topográficamente tiene una fuerte subida en el frente de fachada que impide el acceso a pie de calle.

### Ordenación general de la propuesta y justificación en relación con el entorno urbano

Se ha propuesto un eje longitudinal que ordena la operación. Este eje sirve de viario intermedio escalonado y de zona de acceso a las viviendas. La zona pública central se compone como un recorrido que nos deja en un PATIO interior que da vida al edificio creando una zona urbanizada en un entorno de crecimiento y sin cualificar. Cuando este entorno se convierta en una zona urbanizada este mismo patio servirá de paso y acceso público. El origen de la propuesta está en resaltar el eje con pendiente y resolver espacios planos en la dirección perpendicular.

La fachada principal, al contar con una fuerte pendiente, se diseña una rampa y se reanquea la edificación, en una zona que funciona como una terraza del grupo de viviendas. Con el sentido de eliminar, en lo posible, barreras arquitectónicas se han diseñado rampas de acceso. Al ser un edificio exento se ha reanqueado de la parcela derecha y se ha dejado el fondo como medianera.

Una de las propuestas es que las viviendas puedan funcionar antes de ejecutar la calle de nueva formación aunque puedan disfrutar con dicha apertura de un nuevo acceso. De la vereda existente se ha variado el recorrido pasando por delante de la nueva edificación, en este sentido se ha querido mantener la función aunque no el trazado.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

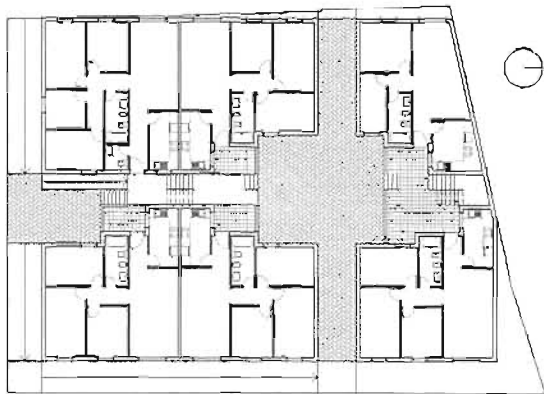
El programa es para viviendas de promoción pública de una superficie útil inferior a 70 m<sup>2</sup>, para la mitad de las viviendas que son de tres dormitorios y la otra mitad entre dos y cuatro siempre que la media no sobrepase los 70 m<sup>2</sup>. En el caso que nos ocupa es de dieciocho viviendas con diez de tres dormitorios, cuatro de



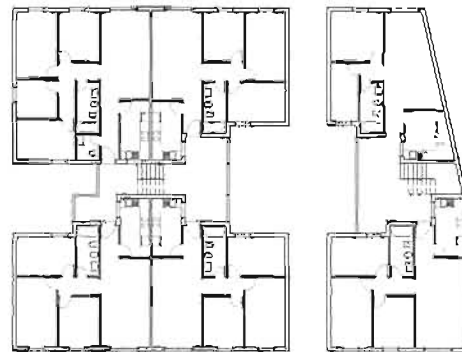
dos tres y otras cuatro de cuatro, manteniendo la misma tipología la cual crece o disminuye su superficie construida según el número de dormitorios.

**Características constructivas**

Se trata de una edificación plurifamiliar donde el sistema constructivo será de forjados unidireccionales con pónicos de hormigón armado. La cubierta será plana y a ser posible visitable con el fin de realizar los tendedores. Los acabados serán tipo tradicional y los cerramientos estarán contruidos con cámara de aire.

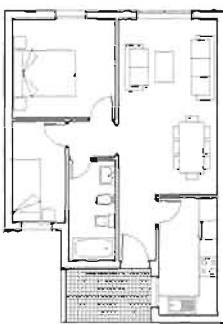


PLANTA BAJA

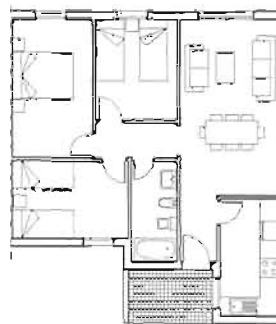


PLANTA TIPO

E 1:500



DOS DORMITORIOS



TRES DORMITORIOS



CUATRO DORMITORIOS

E 1:250

## Málaga. Pizarra. Zalea

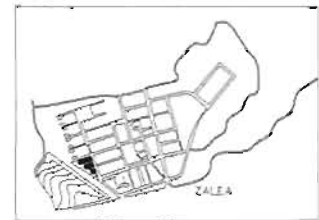
18 viviendas

Arquitecto:  
Alejandro Vicens y Hualde

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Juan José Trujillo Cebrián

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Zalea es un pequeño núcleo urbano parcialmente consolidado, constituido a partir de los años 60 como poblado de colonización o asentamiento de tipo rural. Este tipo de actuaciones consigue en general mantener una coherencia tipológica y estructural en su planteamiento, y ésta es quizás su mayor virtud. El trazado de sus calles obedece a una trama ortogonal desarrollando manzanas rectangulares, orientadas a unos cinco grados sur-sureste. Las últimas actuaciones se encaminan a consolidar los bordes urbanos, y éste es el caso de la presente propuesta. El solar ofertado ocupa una superficie de 4476,18 m<sup>2</sup>, y se sitúa en el borde sur-occidental del núcleo. Su forma es triangular, y el lado mayor se abre a una calle que forma el borde exterior del conjunto urbano, y que se piensa ensanchar, aprovechando la línea de tendido telefónico existente, como nuevo borde; de ahí que la propuesta debe retranquearse de este borde. La topografía es suave, sin desniveles pronunciados, con caída hacia el sudeste. Esto hace posible abrir las viviendas hacia esta dirección, que se supone la mejor orientación.



### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Se proyectan dieciocho viviendas unifamiliares, adosadas en tres hileras, formando tres calles interiores de acceso, paralelas al borde norte. Estas calles tienen cinco metros de ancho, de forma que permiten el paso de vehículos privados, pero no su estacionamiento. Su carácter es eminentemente peatonal, y el tratamiento de los pavimentos reforzará esta imagen. La dirección de las calles se abre hacia poniente, para permitir las vistas hacia el campo abierto de este lado. Las dimensiones de las parcelas resultantes se establecen a partir de la parcela mínima (120 m<sup>2</sup> = 6 x 20 m). La idea que ordena todo el conjunto es la de buscar gradaciones sucesivas, a partir de los muros de cerramiento de la parcela, los de patios interiores y los de la vivienda. Todos estos recursos se utilizan para conseguir esta gradación, organizando los cerramientos alrededor de patios interiores, y las circulaciones en forma de laberintos o filtros. También se busca aumentar la privacidad de vistas y espacios interiores, con lo que se enriquecen las posibilidades de una vivienda unifamiliar convencional. Por último, el proyecto aprovecha las posibilidades del color, estableciendo relaciones cromáticas en las fachadas, para reforzar las intenciones de gradaciones espaciales. Los matorrales de los diferentes planos verticales irán coloreados, como evidentes referencias a las arquitecturas de Barragán o Legorreta.

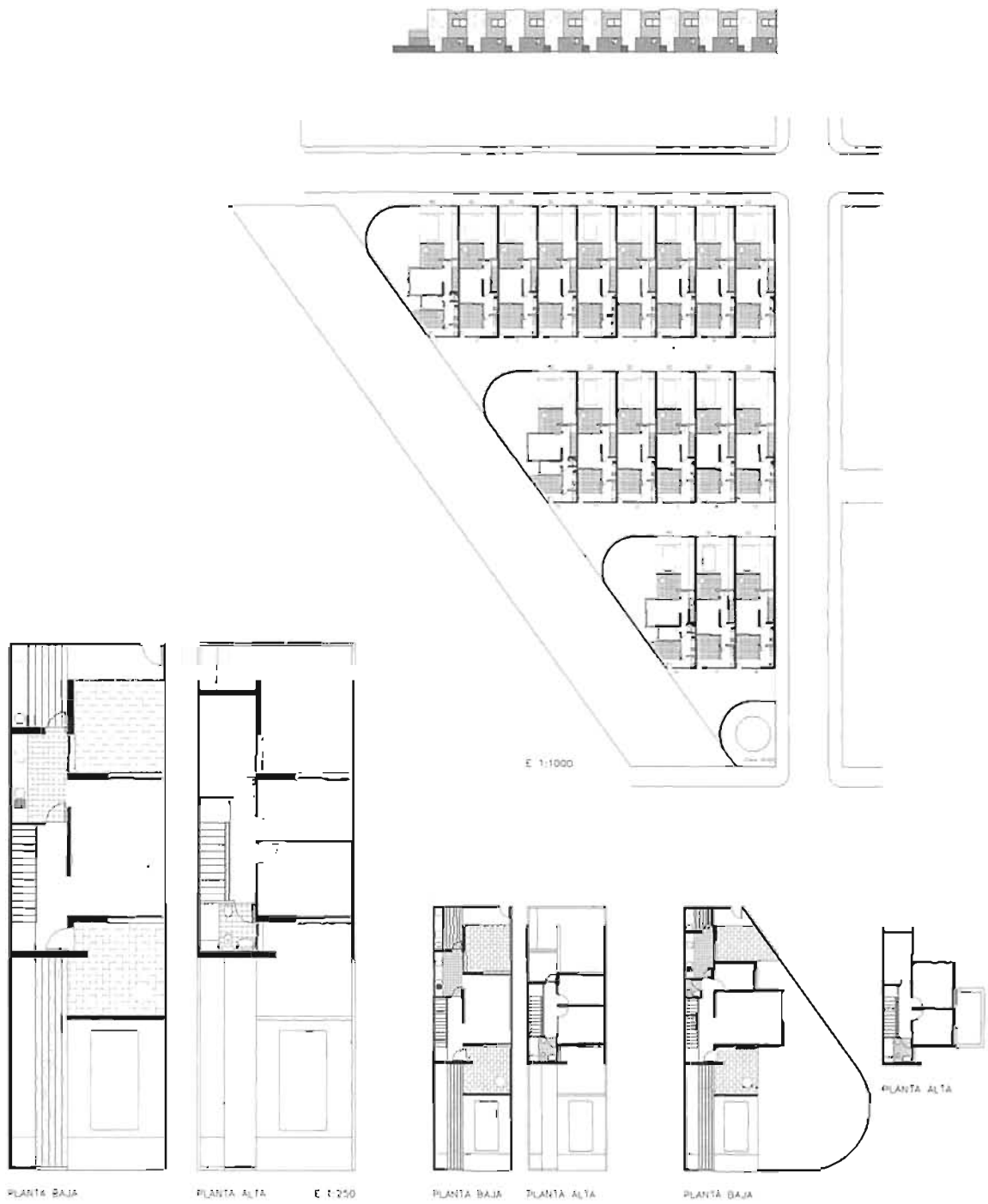
### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Se proyectan dieciocho viviendas, de dos, tres y cuatro dormitorios, con un esquema unitario con leves variaciones. Las viviendas de cuatro dormitorios ocupan las esquinas, y su parcela, de mayor tamaño, ofrece un cerramiento de amplia curvatura, que facilita el tránsito de los vehículos a las calles interiores. El esquema de las viviendas se desarrolla en una parcela de 6 x 20 m, con dos patios, uno anterior y otro posterior, tamizados por diferentes muros de distintas alturas. La entrada discurre paralela al muro longitudinal de cerramiento, dejando a su lado un espacio de aparcamiento al aire libre, para el vehículo de la vivienda. El acceso a la vivienda se produce a través del patio delantero, desde el norte. El programa es el convencional: en la planta baja, zona de día, con estar, cocina y tendedero abierto hacia el patio posterior; en la planta, zona de noche, con dos o tres dormitorios y un baño. Todas las estancias son exteriores. El cuadro de superficies es el siguiente:

La media de superficie útil por vivienda es por tanto de 68,95 m<sup>2</sup>. La relación media superficie construida / superficie útil es de 1568,54 / 1241,17 = 1,26.

Características constructivas

Los sistemas constructivos serán los tradicionales: estructura de hormigón armado, cubiertas planas de tipo invertido, no transitables (excepto las terrazas), cerramientos de ladrillo revestidos con moneios monocapa de diferentes colores, solerías de terrazo microgiano claro en interiores, y de diferentes materiales (chino lavado, baldosa catalana) en exteriores, carpintería de aluminio anodizado en exteriores y madera pintada en interiores, instalaciones de saneamiento, fontanería, electricidad, telecomunicaciones, etc.



## Málaga. Alameda

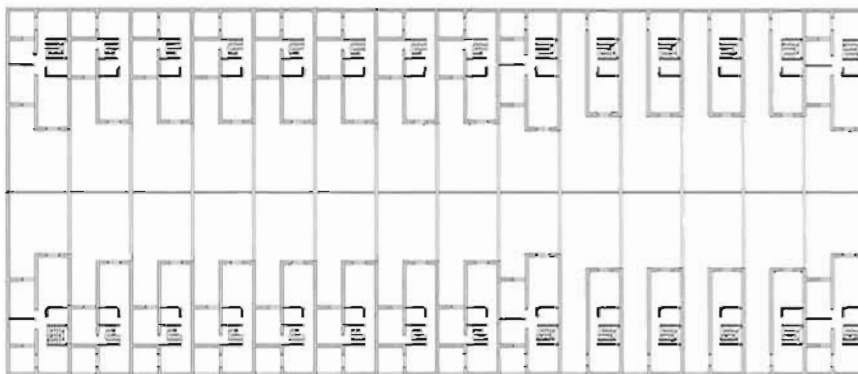
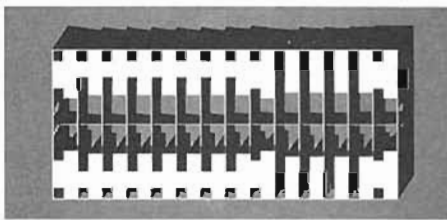
26 viviendas

Arquitectos:  
Antonio Jiménez Torrecillas  
Elisa Valero Ramos

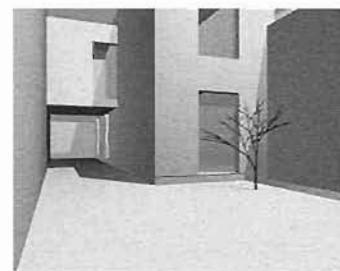
Arquitecta técnica/Aparejadora:  
Mónica Sarabia Martínez

La protección natural que ofrecen las vaguadas en las que se emplaza Alameda ha determinado el crecimiento ramificado de este núcleo de población, un asentamiento inmerso en territorios de cultivo.

El alejado solar, situado en cotas algo más elevadas y abiertas, queda desprovisto de las favorables condiciones de las que goza el entramado urbano. Por ello, la propuesta considera esta situación como un dato de partida y propone alcanzarla apoyándose en la propia edificación y recurriendo a la utilización del muro construido, un muro ceñido a la geometría de la parcela y abierto a los patios de su interior.



PLANTA ALTA



PLANTA BAJA

E. 1.750

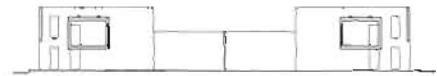
La sucesión de volúmenes construidos y de sus patios determina la solución de la vivienda de dos dormitorios en una única crujía. A partir de ésta y mediante el adosado de un cuerpo volado a modo de puente se disponen las estancias necesarias para los programas de 3 y 4 dormitorios. El escalonamiento entre las viviendas originado por la adaptación al perfil longitudinal del terreno permite la iluminación y ventilación de los baños, así como de los núcleos de escaleras.

La disposición non-sol de la sección transversal determina la secuencia de los patios abiertos y de los espacios cubiertos por los volúmenes construidos en planta primera, así como sus distintos niveles de soleamiento.

La geometría y regularidad del solar permite una implantación tipológica que se fundamenta en un sistema constructivo de máxima simplicidad. Un esquema inalterable que repite la sucesión de las crujías construidas y establece la relación con sus patios de acceso. El número de viviendas requerido se dispone en una sola de las parcelas previstas para esta promoción.



SECCIÓN TRANSVERSAL S4 VIVIENDA DE 4 DORMITORIOS



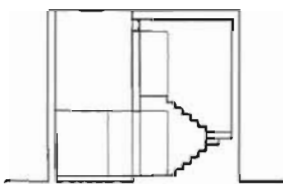
SECCIÓN TRANSVERSAL S3 VIVIENDA DE 3 DORMITORIOS



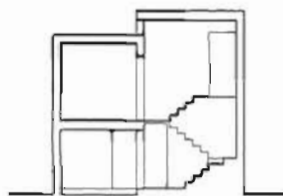
SECCIÓN TRANSVERSAL S2 VIVIENDA DE 3 DORMITORIOS E 1:250



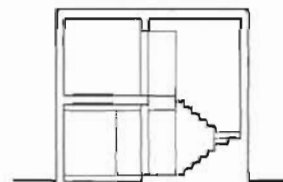
SECCIÓN LONGITUDINAL S-S



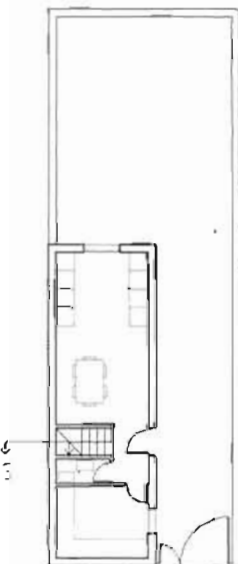
SECCIÓN TRANSVERSAL S-S



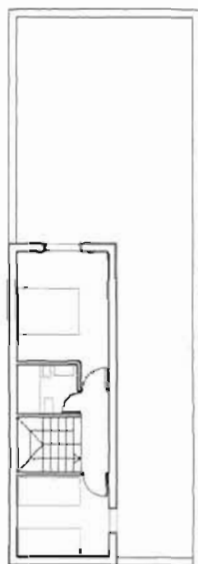
SECCIÓN TRANSVERSAL S-S



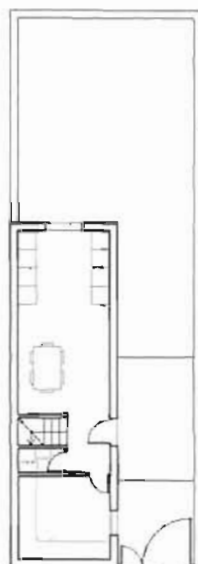
SECCIÓN TRANSVERSAL S-S



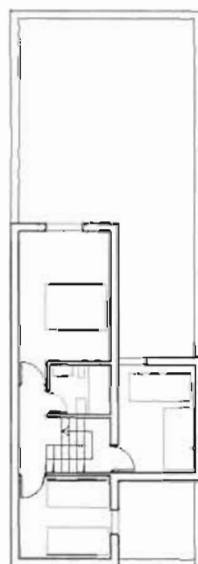
PLANTA BAJA VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS



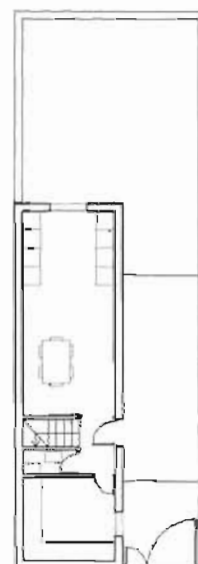
PLANTA ALTA



PLANTA BAJA VIVIENDA DE 3 DORMITORIOS



PLANTA ALTA



PLANTA BAJA VIVIENDA DE 4 DORMITORIOS



PLANTA ALTA

E 1:250

## Málaga. Teba

20 viviendas

Arquitectos:

Antonio Álvarez Gil  
Salvador García García

Arquitectos técnicos/Aparejadores:

Dolores Chicano López de Coca  
Antonio Fortes Ortega

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar propuesto se localiza en la falda del cerro de San Cristóbal, en un área de nueva expansión del pueblo, se enfrenta por lo tanto a una situación de traseras en período de consolidación al preverse la apertura de la nueva calle que denominaremos en lo sucesivo calle A y que es la primera paralela a la calle Carrera. Las calles paralelas a la calle A se denominarán B.

Si algo define a este solar es su topografía, con un desnivel medio de 3,0 m y que en algunos puede llegar a los 4,0 m y las características de su suelo con una estructura rocosa que aflora a modo de grandes bolos que dan un perfil especial a la zona.

El solar tiene una forma compleja, formado por dos curvas una cóncava y otra convexa. Su fondo es de 18 m y están bordeados por calles en todo su perímetro. El número de viviendas proyectadas corresponde a propuesto en las bases del concurso.



### Ordenación general de la propuesta y justificación en relación al entorno urbano.

Atendiendo a las especiales características definidas en el apartado anterior, se plantea un ordenación de viviendas adosadas con un ancho de 6,20 m y un fondo de 18 m. Estas viviendas tienen fachada a las calles A y B. Destacamos como elemento más importante de la implantación el hecho de que las viviendas se posan sobre la estructura rocosa del suelo en lugar de excavarlo, solución más económica y más sencilla desde el punto de vista constructivo. Se opta por realizar los ingresos a través de la calle B que está situada a 3,0 m por encima de la calle A. Esto da lugar a una estructura de la casa con un primer patio de ingreso a cota de alta, y segundo patio a cota intermedia o cota de la planta baja de la casa, que se sitúa al fondo de la parcela y dando fachada a la calle A. Se crean así una sucesión de espacios y una relación de volúmenes semejantes a los existentes en la estructura urbana actual.

El resultado final es el de una fachada a la calle A continua de dos plantas elevada sobre un basamento y de un marcado carácter urbano y una fachada a la calle B de muro tapia sólo oradado por las aperturas de las puertas. Esto permite un soleamiento óptimo de las casas y un distanciamiento mayor entre fachadas.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

El programa de las viviendas proyectadas se adecua al propuesto para viviendas de este tipo, y cumple en cuanto a las dimensiones mínimas de las V.P.O.

Como se ha explicado en el apartado anterior el ingreso se realiza por la calle alta. A través de un muro que hace las funciones de tapia se accede a un primer patio que permite ser utilizada como garaje opcional y que está elevado 1,05 m. sobre un segundo patio, al que se accede por medio de una escalera rampa adosada a la medianera y separada del primer patio por un espacio sin tratar que deja aflorar la estructura rocosa del lugar. El segundo patio de planta cuadrada está conformado por la medianera, un cuerpo avanzado de la casa y la propia fachada interior de esta en la que se sitúa el ingreso.

La vivienda, de dos plantas, se estructura de una forma sencilla con un salón comedor, cocina, dormitorio y aseo en planta baja y dos dormitorios y baño en planta alta. Se permite la ampliación de otro dormitorio utilizando para ello la terraza que existe sobre el dormitorio de planta baja.

Las fachadas se han resuelto con huecos de proporciones reducidas y como único detalle singular se ha propuesto la realización de un basamento que protege a la vivienda y le da un carácter más noble.

El número de viviendas de tres dormitorios es de doce, de dos dormitorios cinco y de cuatro dormitorios tres

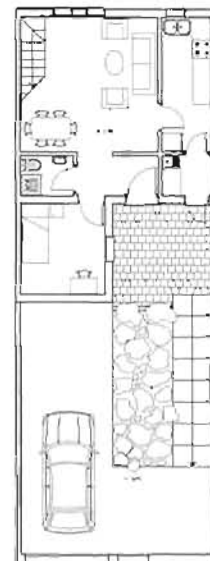
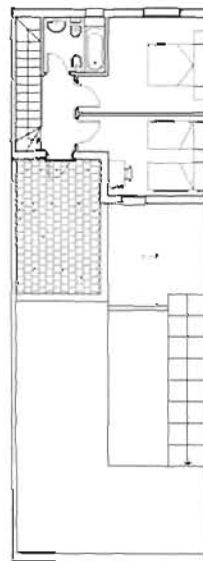
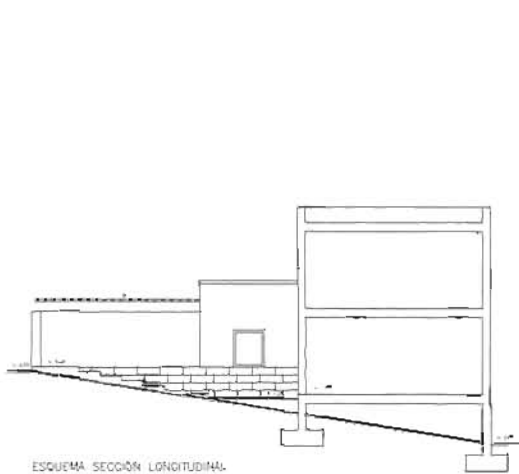
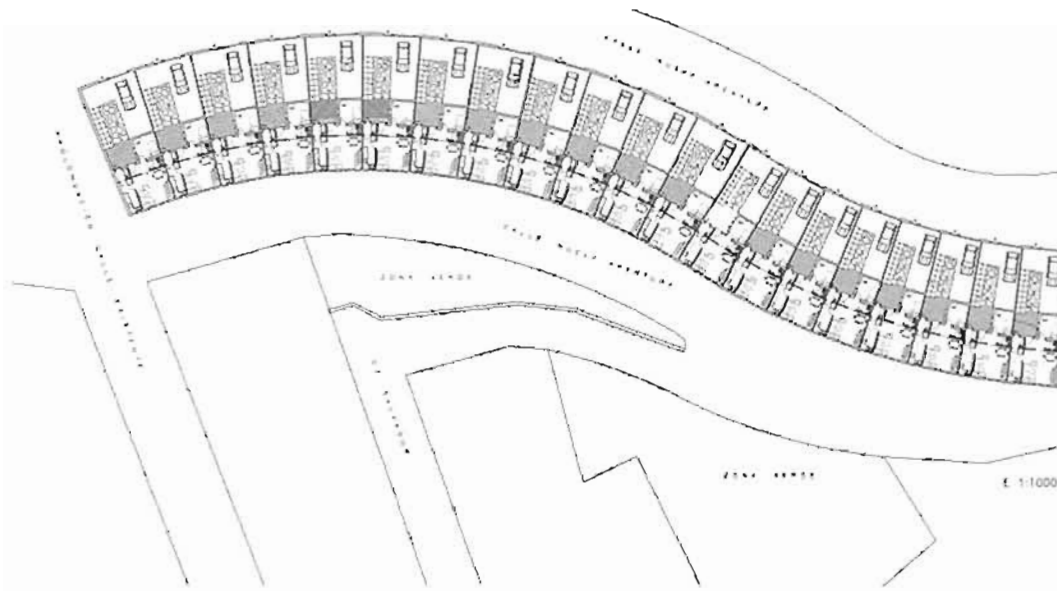


**Características constructivas**

La solución constructiva adoptada es la de estructura de hormigón con forjados unidireccionales semirresistentes. Las cubiertas se resuelven planas no transitable la superior y transitable la de la terraza. Respecto a los espacios de patio se solucionan con una solea de hormigón sobre el perfil natural del terreno.

La cimentación se realiza con zapata aislada apoyadas sobre la roca lo que evita una excesiva excavación. Esto obliga a realizar un forjado sanitario en planta baja que aísla la casa del terreno.

Exteriormente se resuelve con revestimiento de mortero y pintado a la cal. Para la carpinterías de la casa se elige la madera dejando las puertas metálicas para las exteriores a la calle.



## Málaga. Antequera

60 viviendas

Arquitectos:

Óscar Rodríguez López

Eva Luque García

Salvador Muñoz Muñoz

Arquitectos técnicos/Aparejadores:

Juan José Moyano Campos

José Núñez Ortega

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Se trata de una parcela de forma trapezoidal con una superficie de 2.961,34 m<sup>2</sup>, que ocupa la esquina noreste de la cuna de terreno que se forma desde la bifurcación de la carretera de Córdoba con la Avenida de la Estación, hasta la propia estación y el trazado ferroviario situados en el lado menor de la citada cuna. El mencionado terreno está localizado al norte del núcleo urbano, sobre la vaguada, orientada al norte, que discurre entre la Cuesta de la Calavera y el Cerro de la Cruz y se encuentra parcelado en bandas transversales y ocupado, contando desde el vértice más agudo y topográficamente más alto por: una estación de servicio; tres bloques exentos de viviendas tipo H dispuestos transversalmente; tres bloques lineales de viviendas dispuestos longitudinalmente; una parcela sin edificar; el colegio público León Mota; estando la banda más baja ocupada en su mayor parte por unos depósitos de aceite situados en el lado de la carretera de Córdoba y en el lado de la Avenida de la Estación por un colegio de educación permanente de adultos y por el solar objeto del concurso que ocupa la esquina de la citada Avenida con la estación y los tinglados del ferrocarril.

La parcela en cuestión se encuentra delimitada al norte por una edificación a demoler y el trazado de la futura carretera de circunvalación; al sur con un colegio de educación permanente de adultos; al este con la Avenida de la Estación y al oeste con los depósitos de aceite. Tiene el desnivel topográfico máximo (5,70 m) en la diagonal entre el vértice sudoeste, el más alto, y el vértice noreste.



### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

La propuesta considera la situación de solar de esquina (o próximo a ella) entre la futura carretera de circunvalación y la Avenida de la Estación; busca la mejor orientación posible para las dependencias principales de las viviendas; estima la relación con las edificaciones y tinglados industriales de las parcelas adyacentes y reflexiona sobre lo que la tipología de edificación exenta tiene de bueno y malo.

Frente a la falta de calidad y estructura urbana que en buen número de ocasiones produce la aplicación de la tipología de edificación exenta y que se puede apreciar en las intervenciones del entorno del solar en cuestión, como consecuencia de la desconsideración de los espacios intersticiales de los bloques y de la pereza de las propuestas que tratan de resolver los solares con una única tipología de bloque exento, reivindicamos las ventajas de soleamiento, aireación, racionalización de la construcción y del proceso constructivo y adaptación a topografías de relieve pronunciado, siempre que se dé una respuesta urbana adecuada.

Para resolver el solar con las premisas anteriormente expuestas se propone ordenar la parcela implantando un bloque lineal en forma de L frente a los depósitos de aceite y el colegio de adultos que se asoma a la Avenida y, construir la esquina del solar con un bloque exento alineado a la Avenida de la Estación.

Desconocemos el destino del pequeño terreno ocupado por la edificación a demoler (parte de la futura carretera de circunvalación o solar edificable), pero a lo sumo podría construirse en él un bloque lineal con lo que el resultado sería una edificación en forma de U que abraza un bloque exento.

El espacio libre entre bloques tiene forma de L. El acceso principal al solar se realiza desde la Avenida de la Estación; este espacio tiene un carácter dinámico y desde él se entra al portal del bloque exento y al del bloque lineal. El espacio libre que ocupa el otro lado de la L tiene una naturaleza estancial y se encuentra arbolado.

El edificio exento tiene cuatro plantas de altura y está formado por dos paralelepípedos unidos por un espacio vacío por el que se realiza la entrada. Este espacio está ocupado por los núcleos de escaleras, por terrazas y por un patio.

El bloque en forma de L, de cuatro plantas de altura, tiene el acceso situado en la unión de ambos lados, cuenta con un solo núcleo vertical de acceso y está más elevado (1,2 m) que el edificio exento, ya que ocupa la parte alta del solar.

Se ha considerado la posibilidad de prever una plaza de aparcamiento por vivienda ocupando la parte baja del bloque exento y el espacio libre estancial. El estacionamiento se resuelve favorecido por el desnivel de la calle, mediante una plataforma situada a la cota baja de la Avenida de la Estación y se encuentra relacionado con el espacio principal de entrada mediante escaleras.

Ha pesar del fuerte desnivel topográfico del solar se ha cuidado el cumplimiento del decreto para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

En ambos bloques las viviendas de dos, tres y cuatro dormitorios se disponen verticalmente, resultando plantas iguales (salvo la zona de portales) que favorecen la correspondencia de núcleos de instalaciones y la estructura. En la distribución interior de las viviendas y en la concepción general de los bloques se hace una clara diferenciación entre espacios principales y sirvientes.

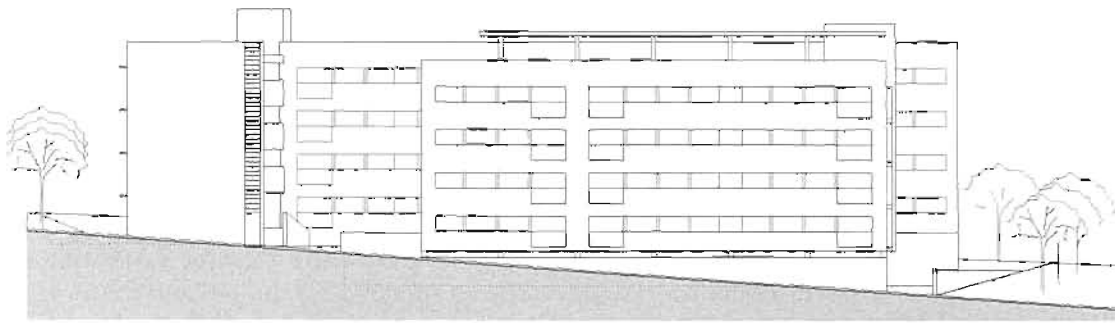
En el edificio exento se disponen viviendas de tres dormitorios, cuentan con dos núcleos de escaleras con seis viviendas por planta y con luces enue sopores adecuadas al posible uso de aparcamiento en semisótano. Los baños, cocinas y lavaderos se disponen hacia el interior, quedando los dormitorios y zonas de estar en las cruji- as exteriores. En estos bloques las piezas principales abren sus huecos a levante y poniente, previéndose pro- tecciones al sol de poniente.

En el bloque en L el acceso a las viviendas se realiza a través de galerías que discurren por delante de las vivien- das de dos dormitorios (las de menor frente de fachada) y a ellas ventilan e iluminan los baños, cocinas y lava- deros; las viviendas de cuatro dormitorios se disponen en los extremos de las galerías y en la unión de las mis- mas se ubica una vivienda de tres dormitorios. Las galerías están orientadas al norte y al oeste, quedando por tanto las zonas de estar y dormitorios orientadas al mediodía y levante y protegidas del soleamiento veraniego mediante marquesinas las orientadas a sur.

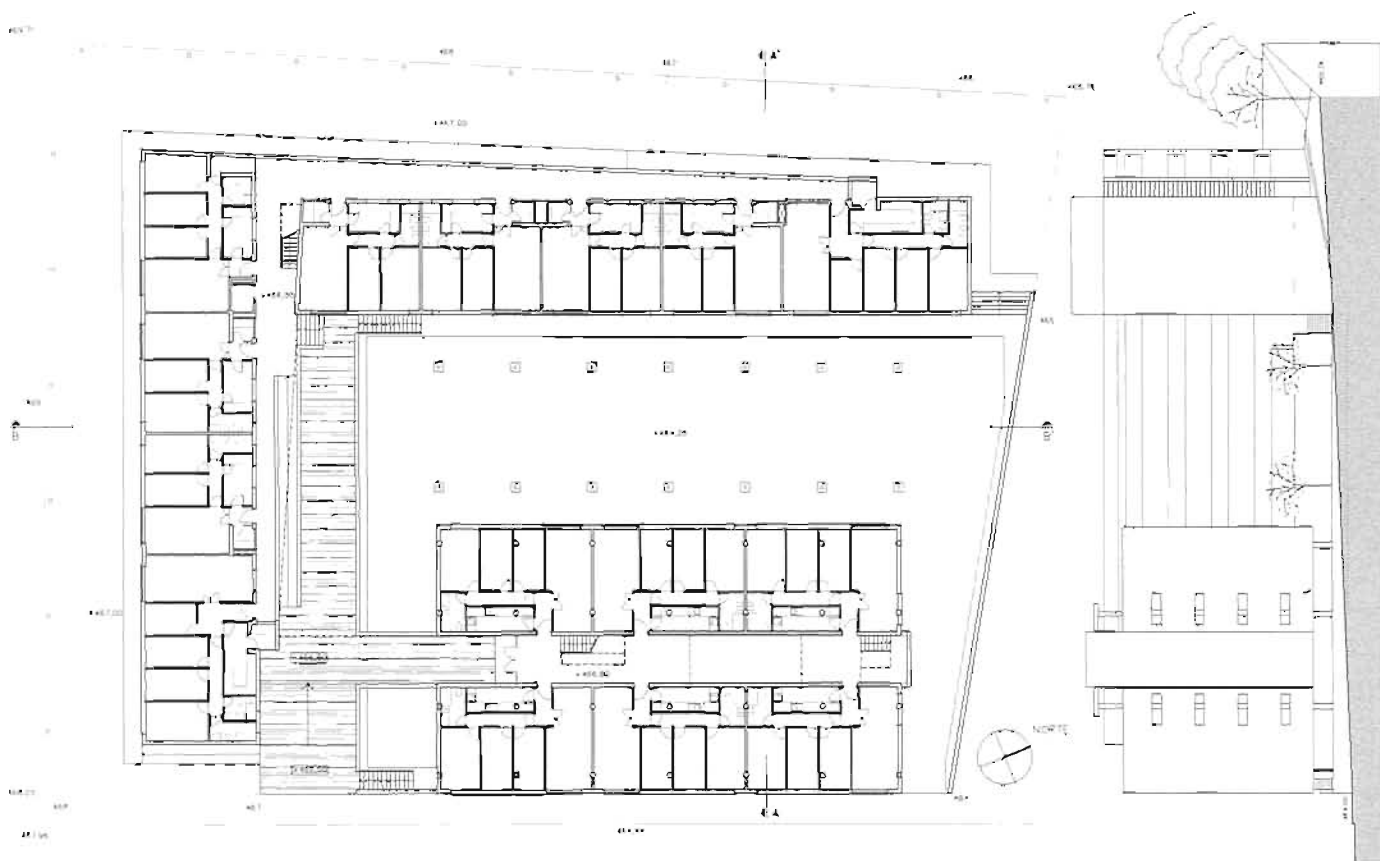
El bloque exento alberga un total de 24 viviendas de 3 dormitorios. El bloque en L tiene 24 viviendas de 2 dor- mitorios, 4 de 3 dormitorios y 8 de 4 dormitorios, suponiendo un total de 60 viviendas de las cuales hay 28 de 3 dormitorios. El número total de aparcamientos previstos es de 60.

#### Características constructivas

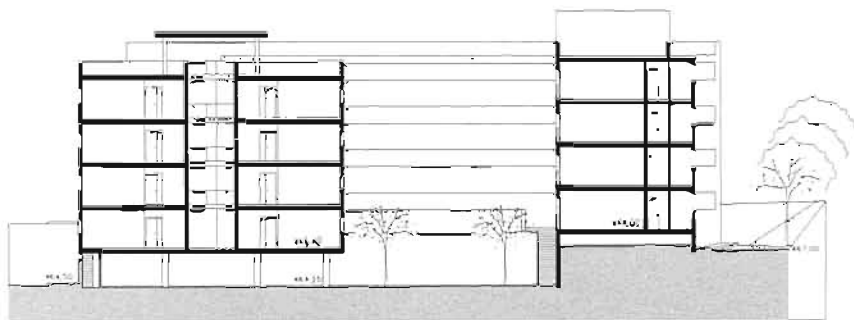
Se prevé una cimentación superficial de zapatas y riosiras de hormigón armado; una estructura de pórticos y for- jados de hormigón armado; cerramientos exteriores de mortero monocapa y protecciones en los huecos; siendo las restantes prescripciones, las habituales acordes a los presupuestos disponibles. Conviene aclarar que la red vertical de saneamiento y desagüe de cubiertas, así como los montantes de fontanería, serán registrables y dis- currirán por los patios tendaderos. También se ha previsto un montante registrable para instalaciones técnicas localizado en la entrada de cada vivienda.



ALZADO ESTE

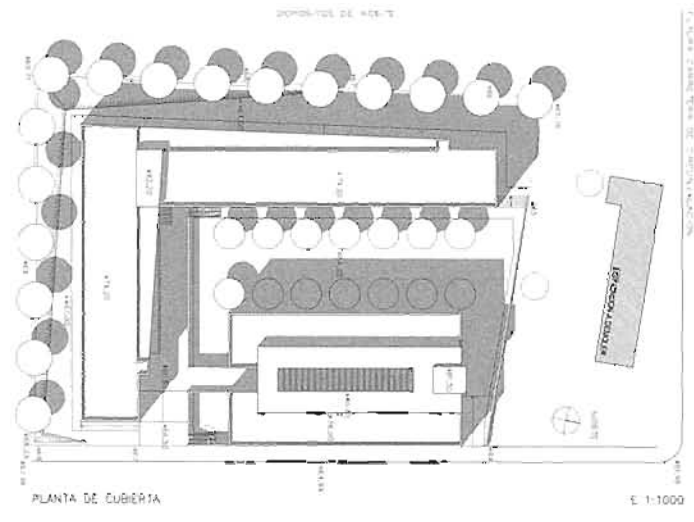
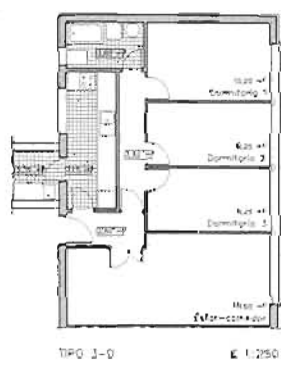
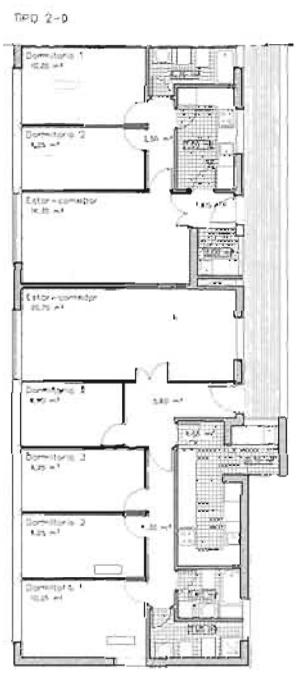
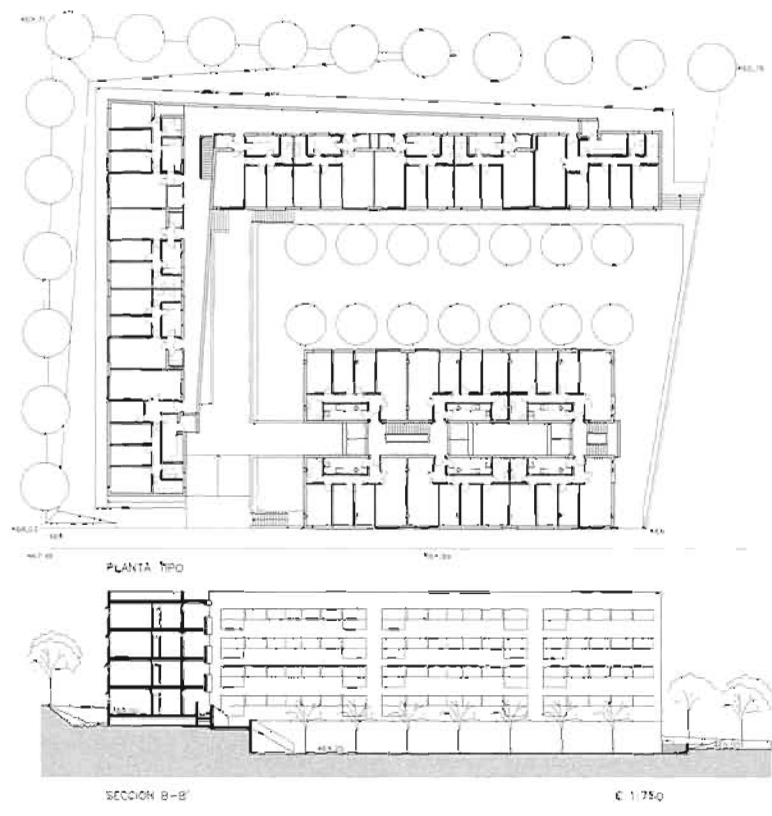


ALZADO NORTE



SECCION A-A'

E. 1:500



TIPO 4-0

## Málaga. Cañete la Real

16 viviendas

Arquitectos

José María Romero Martínez  
Rafael Ángel Jiménez de Lacour  
Rafael Reinoso Bellido

Arquitecto técnico/Aparejador:

Enrique Alcoceba Moreno

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Solar situado en la parte sur del municipio en la confluencia del camino de la Soledad con la calle Ronda y que se asienta sobre una colina de piedra con excelentes vistas sobre el núcleo y su castillo. La textura de la zona es un duro, pero atractivo roquedal de piedra caliza que aflora de manera uniforme.

El solar es irregular, con forma ligeramente alargada en la dirección de máxima pendiente, aproximadamente este-oeste. Los servicios urbanísticos y la relación con el municipio la dispone en su exuerno occidental. Debido a la zona de protección no edificable perteneciente a la cañada real, no existe posibilidad en este momento de que la zona edificable pueda soldarse voluméticamente con la trama.

### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Cañete dispone de un caserío relativamente bien conservado que es homogéneo dentro de la irregularidad de la topografía y la variabilidad individual de cada vivienda. Sobre el citado caserío destacan la masa de sus iglesias y conventos y la de sus colinas (la censual con el castillo).

La propuesta pretende continuar la homogeneidad general del pueblo y la heterogeneidad de cada casa, junto a una cuidada simplificación de la urbanización, que a la vez de abaratarla permita preservar los valores paisajísticos del lugar: sus olivos y roquedal. La disposición de las viviendas, dispuestas en una sola crujía, plantea una serie de espacios diferenciados que se encadenan hacia donde se encuentran las vistas, ubicando en este punto un mirador. La urbanización quedará así reducida a un viario que acceda hasta este mirador, y accesos peatonales a las viviendas, con el resto de la parcela respetando el suelo existente.

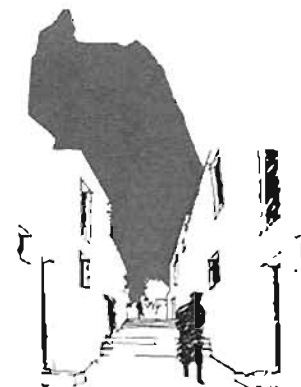
### Adecuación al programa y tipos de viviendas

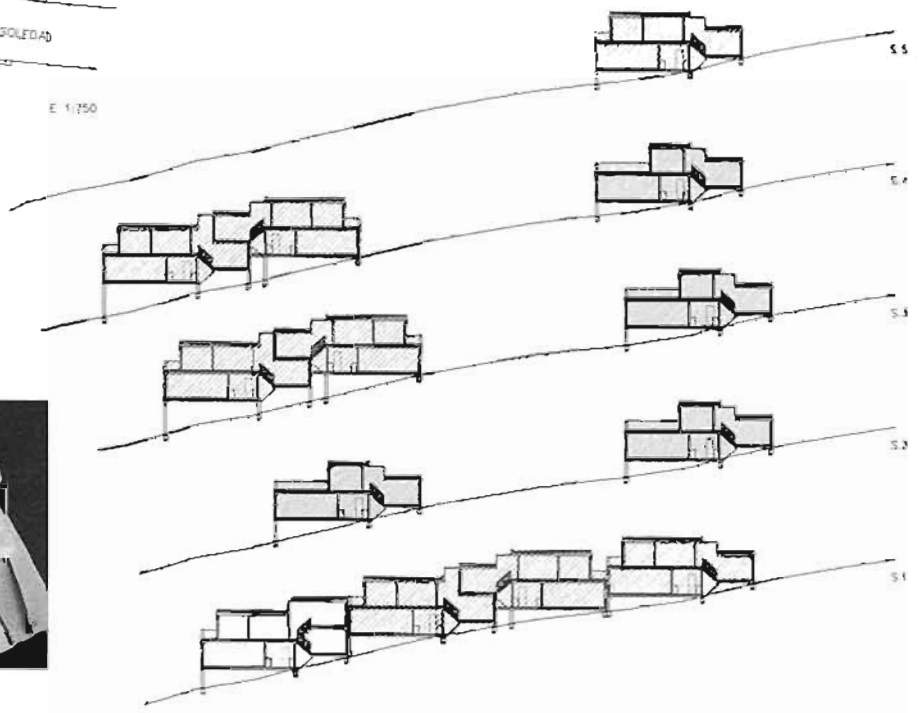
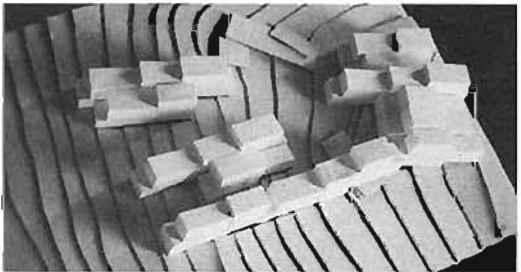
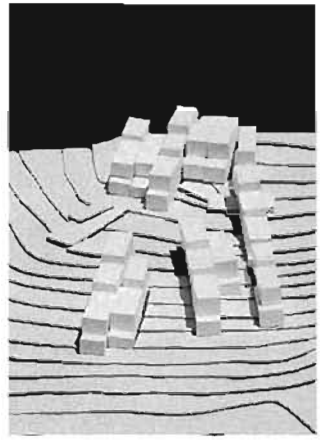
Hay un solo diseño de vivienda que se convierte en tres según disponga de dos, tres o cuatro dormitorios. En algunos casos, como se puede observar en las secciones esquemáticas aportadas en la documentación gráfica, las viviendas se solapan en sección adaptándose al terreno.

### Características constructivas

Debido a la previsible dificultad del proceso de excavación, por la dureza de la roca caliza existente en el solar, se reducen al mínimo indispensable las excavaciones (cimientos), y se proyecta una crujía con dos muros de carga perpendiculares a las calles, que soportan un forjado sencillo de montar (luz de 3,75 m ancho y canto de 16+4 cm).

Para facilitar la construcción en las tres variantes de vivienda previstas se plantea constante el módulo de escalera, cocina, y baño. Además se ha tenido en cuenta que los locales húmedos se encuentren todos ellos en la vertical, y que sean exteriores, para facilitar instalaciones y saneamiento.





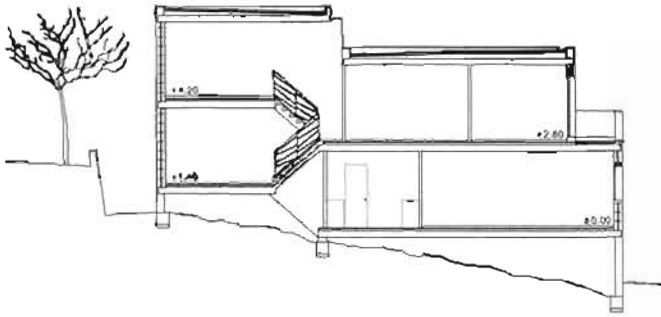
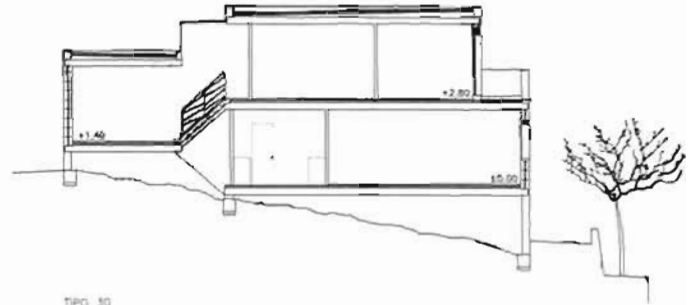
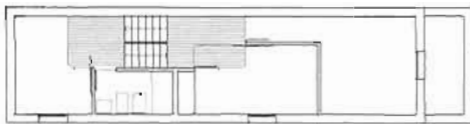


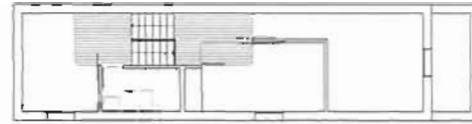
FIG. 10



TIPO 30



NIVEL 2.80 Y 4.20



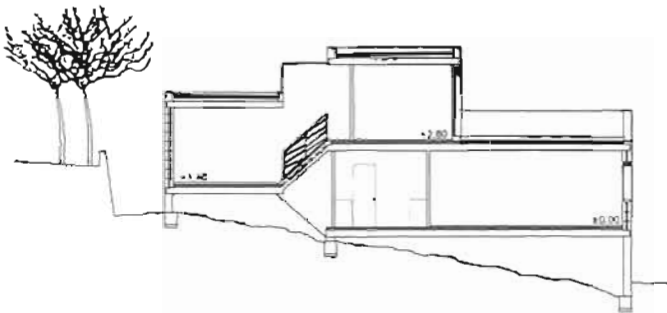
NIVEL 1.40 Y 2.80



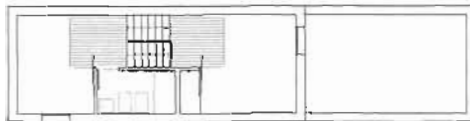
NIVEL 0.00 Y 1.40



NIVEL 0.00



TIPO 20

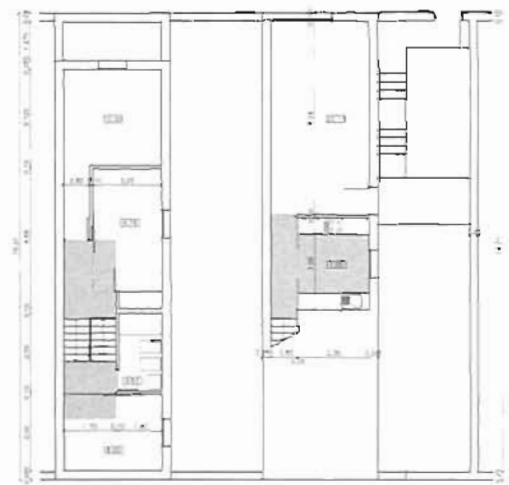


NIVEL 1.40 Y 2.80



NIVEL 0.00

E 1/250



PLANTA ALTA PLANTA BAJA E 1/250

SUPERFICIE ÚTIL

PLANTA ALTA	11.50
PLANTA BAJA	11.50
TOTAL	23.00
PLANTA ALTA	11.50
PLANTA BAJA	11.50
TOTAL	23.00

SUPERFICIE CONSTRUIDA

PLANTA ALTA	11.50
PLANTA BAJA	11.50
TOTAL	23.00



## Málaga. Antequera

125 viviendas

Arquitectos:

Francisco Javier Terrados Cepeda  
Fernando Suárez Corchete

Arquitecto técnico/Aparejador:

Víctor Baztán Cascales

### Características del solar

El solar ocupa una especial posición de borde de ciudad. De planta rectangular, sus lados cortos se abren al oeste a la carretera de Córdoba y al este a la Avenida de la Estación. Entre ambas hay un desnivel medio de unos 6 m. Los lados largos, norte y sur, son medianeros respectivamente a las parcelas del colegio público León Morra y del barrio de San Isidoro. Ambos conjuntos se conforman con sus edificaciones en disposición abierta, separada de los linderos y con orientación predominante norte-sur. Los bloques de la barrida tienen cuatro plantas y las edificaciones del colegio tres.

El acceso más natural al solar desde el núcleo urbano habrá de producirse a través de la Avenida de la Estación, más en contacto con el corazón de la ciudad.

### Ordenación general propuesta

La ordenación que se propone tiene su generatriz en disposición de las piezas que conforman el barrio de San Isidoro o el propio colegio público: bloques lineales paralelos a las curvas de nivel, de forma que las viviendas se abran a espacios interiores de manzana de dimensión suficiente. Se genera así un conjunto de plazas interiores que van salvando el desnivel al situarse a diferente altura, de acuerdo con la topografía del solar. Las dos primeras plazas desde la avenida de la Estación están ajardinadas y la última, pavimentada, da cobijo a un aparcamiento subterráneo para 125 plazas.

Los bloques, prismáticos y compactos, se horadan y se vacían en distintos niveles para generar los recorridos interiores de la manzana o para responder a las distintas escalas del entorno. Así, en planta baja se abre un recorrido central para permitir la conexión entre las plazas interiores. En la planta primera, en menor dimensión, se reproduce el recorrido de planta baja con una pasarela que contendrá también las canalizaciones principales. La fisura que se produce sobre la pasarela es el punto donde la altura de los bloques cambia de cuatro a tres plantas, para adaptarse a los volúmenes de los solares laterales.

En el conjunto se alternan las citadas plazas con unas calles transversales que cobijan las comunicaciones verticales, las galerías y la ventilación de los cuartos húmedos. Tres núcleos de escaleras y ascensor dan servicio a toda la promoción.

El acceso rodado se realiza por la Avenida de la Estación y, en suave rampa, se dirige por el lateral sur a la entrada del aparcamiento.

Las edificaciones se retranquean respecto a la Avenida y a la carretera de Córdoba, como tampoco se alinean a las calles las edificaciones circundantes. El recinto quedará vallado. Así se ofrecerá un cierto nivel de privacidad a las plazas y los espacios interiores que pueda mejorar sus condiciones de uso y mantenimiento.

Se prevé la ubicación del local para centro de transformación en la esquina suroeste de la promoción, en el espacio equivalente a un módulo de vivienda, cercano a un acceso de servicio desde la carretera de Córdoba.

### Adecuación al programa

Se diseñan 64 viviendas de 3 dormitorios (51%) de 55,48 m<sup>2</sup> útiles, 37 viviendas de 2 dormitorios (29%) de 67,78 m<sup>2</sup> útiles y 24 viviendas de 4 dormitorios (20%) de 81,43 útiles. (Se ha seguido el criterio habitual en las últimas convocatorias de considerar una superficie útil máxima de 70 m<sup>2</sup> para las viviendas de 3D, promediando el resto con esta cifra). Los cuadros pormenorizados de superficies son los siguientes:

**Características constructivas**

Las condiciones prescritas para estas viviendas hablan de la búsqueda de la "mayor racionalidad, economía y facilidad de ejecución, de manera que se garantice la calidad a la vez que la simplicidad del proceso constructivo". La propuesta:

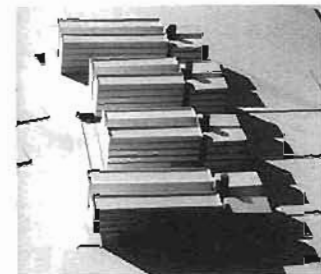
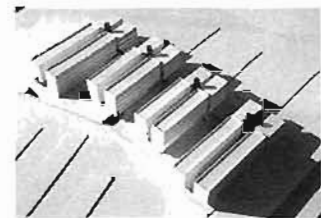
Sistematiza al máximo las medidas de sus componentes. Sólo hay un tipo básico que con muy poca variación origina viviendas de dos, tres y cuatro dormitorios. Cocinas, baños y dormitorios tienen dimensiones iguales en todas las viviendas.

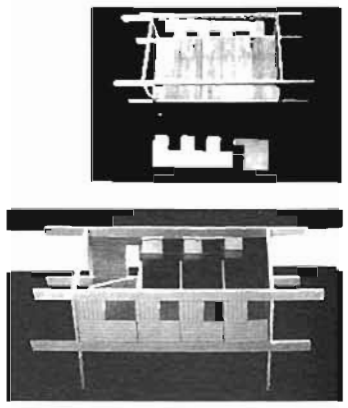
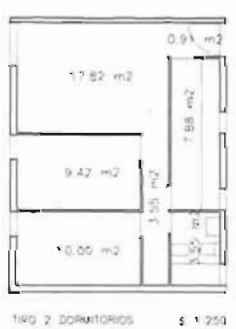
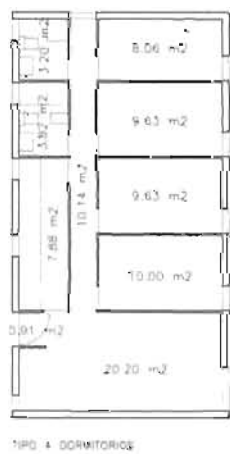
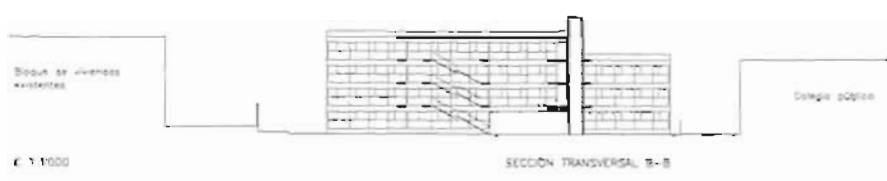
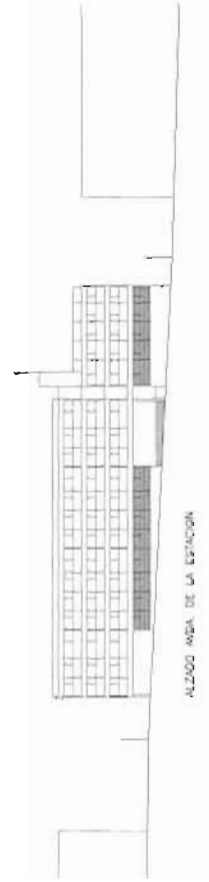
Los espacios "húmedos" se agrupan en bandas compactas en las fachadas interiores de los bloques. A ellos conectan directamente las instalaciones generales que discurren por las galerías que son a la vez contenedores registrables de las conducciones.

Las viviendas se han diseñado para admitir una construcción prefabricada. El número de viviendas puede ser suficiente para que la seriación de sus componentes haga económica una construcción que pueda efectuarse en gran parte en taller. Las fachadas de los bloques están moduladas con una pieza básica de cerramiento de 2,5 m de ancho que podría prefabricarse. Asimismo el sistema estructural propuesto, extremadamente simplificado, combina las grandes luces de vigas con el uso de forjados de placas aligeradas prefabricadas de hormigón. Todo ello es ya utilizado con naturalidad y economía en las cercanas construcciones de naves industriales.

La economía y el control que puede permitir la compactación y la prefabricación de las construcciones puede redundar en:

- una mayor calidad en la ejecución de las fachadas, los acabados y los núcleos húmedos.
- la consecución de holguras para la urbanización de la parcela, concebida fundamentalmente como ajardinamiento. Aprovechar la baja edificabilidad asignada para el solar para la provisión de unas amplios espacios arbolados interiores que puedan ser suficientemente dotados de jardinería, pavimentación y mobiliario.





## Málaga. Jimera de Líbar

10 viviendas

Arquitecto:  
Ciro de la Torre Fragoso

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Juan José Trujillo Cebrián

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar que nos ocupa, se sitúa en la zona noroeste del casco urbano, en la chamela entre este y la zona de topografía más abrupta. El solar es de forma rectangular orientado sudoeste-noreste, teniendo su extremo sudoeste de forma irregular. Tiene una superficie de 648 m<sup>2</sup> y una pendiente este-oeste muy acusada. Por su situación topográfica, la parcela domina el casco urbano, con magníficas vistas al valle por el que discurre la vía ferroviaria Ronda-Algeciras.

### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Dadas las características del solar, y su topografía, se ordena la edificación alineada a vial, creando un zócalo de piedra, de similares características a los muros existentes en la zona, abriendo todos los espacios importantes al casco y al paisaje.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

En la propuesta, se han diseñado 10 viviendas, 6 de ellas de tres dormitorios, 3 de dos dormitorios y 1 de cuatro dormitorios, todas ellas se ajustarán a las normas de diseño de la Junta en cuanto a superficie, estando en esta propuesta, rondando los 70 m<sup>2</sup> útiles la de tres dormitorios.

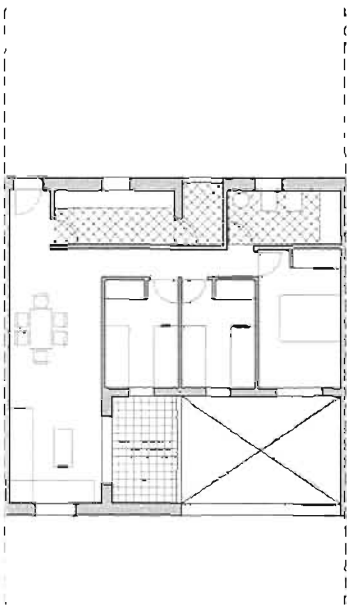
Se ha procurado que todos los espacios importantes de las viviendas abran al paisaje.

### Características constructivas

Las características constructivas del proyecto son las habituales en este tipo de proyecto, con estructura de hormigón, albanilería de ladrillo hueco, con cámara en fachada, solerías de terrazo y alicatados 15 X 15 blanco. El zócalo de los patios de entrada se realizará con muros de piedra de las mismas características que los existentes en la zona.

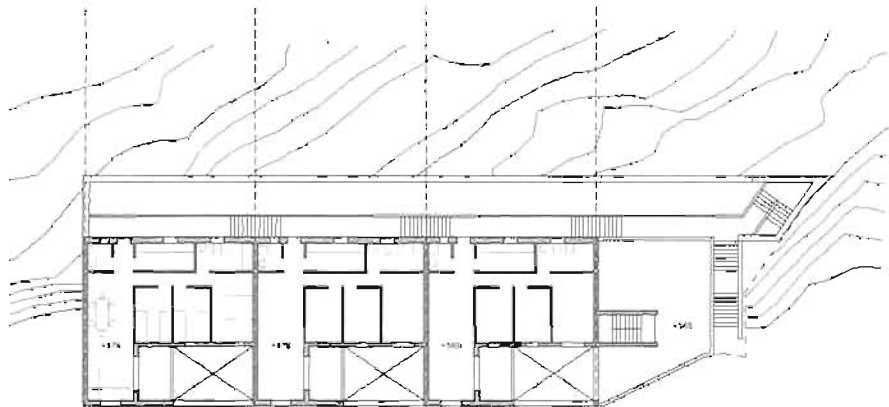


ALZADO A LA CALLE

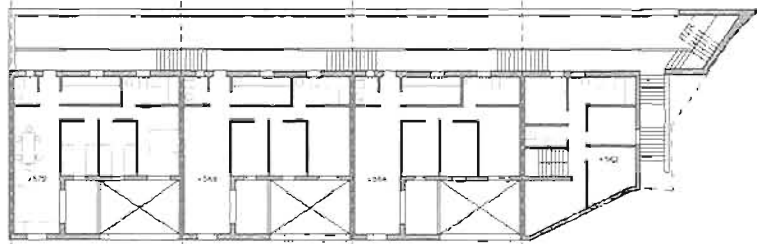


VIVIENDA TIPO

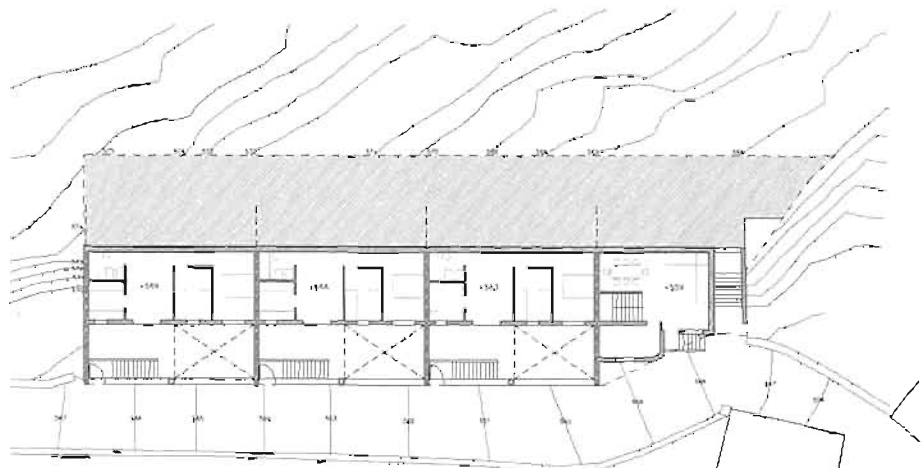
E: 1/250



PLANTA SEGUNDA



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA

E: 1/500



## Sevilla. Cantillana

36 viviendas

Arquitectos:

Antonio Tejedor Cabrera

Mercedes Linares Gómez del Pulgar

Pedro Lobato Vida

Arquitecto técnico/Aparejador:

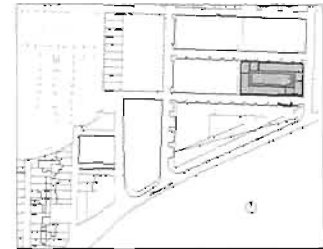
José Antonio López Gutiérrez

### Características del solar y su relación con el entorno. Normativas de aplicación

El solar se ubica muy cerca de la carretera de salida hacia Lora del Río, en el extremo oriental de la población. Esta zona de crecimiento urbano de Cantillana se ha planificado según una trama de manzanas destinadas a distintos usos y equipamientos. La parcela, de geometría rectangular y 1.701,75 m<sup>2</sup>, es una de las cuatro idénticas que se organizan en dos manzanas, dejando una estrecha franja de separación respecto de su vecina. Este condicionante de proximidad nos sirve como punto de apoyo para la disposición de las escaleras y los accesos a la manzana.

El trazado propuesto para la parcela pretende introducir en el patio de manzana nuevas posibilidades espaciales al abrirse al exterior mediante grandes huecos —a modo de patios horizontales— sobre los que gravitan las comunicaciones entre las distintas plantas. Los volúmenes elementales y las livianas galerías remiten también a la arquitectura de corrales y a construcciones autóctonas del campo andaluz. Se prescinde, sin embargo, de toda referencia formal o lingüística a la tradición, de manera que el nuevo conjunto edificado se muestre en su austera forma con toda la calidad que los materiales de acabado prefabricados pueden proporcionar, tanto en suelos como en cerramientos.

La propuesta se adapta a las condiciones del planeamiento vigente con rigor, consumiendo toda la edificabilidad otorgada al solar (la edificabilidad resultante es de 3.395,56 m<sup>2</sup>, muy próxima a los 3.403,5 de la normativa: la superficie construida de las galerías se ha computado al 50%).



### Ordenación general propuesta

Se refuerza el sentido lineal y envolvente mediante la utilización de un tipo claramente organizado en dos crujeas con todos los locales al exterior: la crujía mejor orientada, es decir, hacia el espacio público, es de mayor dimensión y se destina a las estancias y dormitorios; la otra, orientada hacia el espacio comunitario, es ocupada por las cocinas-lavaderos y los baños así como por los accesos a las propias viviendas. El espacio interior se organiza según sectores ajardinados o terrizos (de albero) con la intención de proporcionarle un cierto dinamismo y calidad ambiental.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

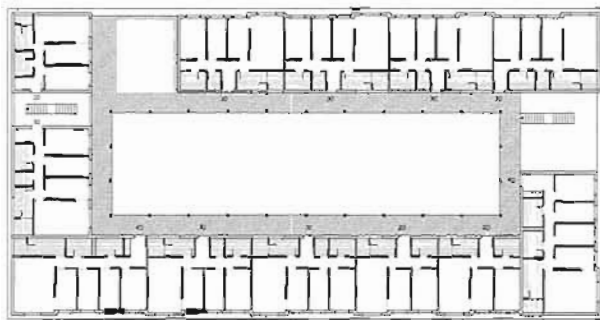
Se ha perseguido la adecuación de las viviendas al programa funcional de la normativa de VPO, resultando tipos muy ajustados en la relación útil/construido. La proporción de viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios puede ser ligeramente alterada gracias a las posibilidades de combinación del tipo base:

Nº total de viviendas		Sup. útil	Sup. construida
Viviendas 2 dormitorios:	8 (22%)	52,76 m <sup>2</sup>	60,11 m <sup>2</sup>
Viviendas 3 dormitorios:	21 (59%)	67,78 m <sup>2</sup>	77,29 m <sup>2</sup>
Viviendas 4 dormitorios:	7 (19%)	86,44 m <sup>2</sup>	98,42 m <sup>2</sup>
Relación sup. útil-construida:	1,25		

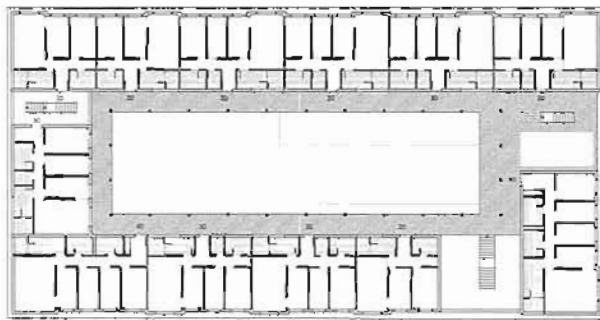
### Características constructivas

Las características estructurales son las adecuadas al tipo elegido: tres líneas de soportes, configurando dos crujeas, y forjados bidireccionales. Cubiertas tipo invertida transitable, con solería flotante de hormigón prefabricado. Cerramientos interiores y exteriores con piezas prefabricadas de hormigón ancladas a los forjados, en sustitución de la tradicional citara exterior, en color gris-azulado, y canchales de forjados igualmente revestidos con piezas prefabricadas de hormigón blanco. Otras calidades constructivas estarán en función del presupuesto disponible.

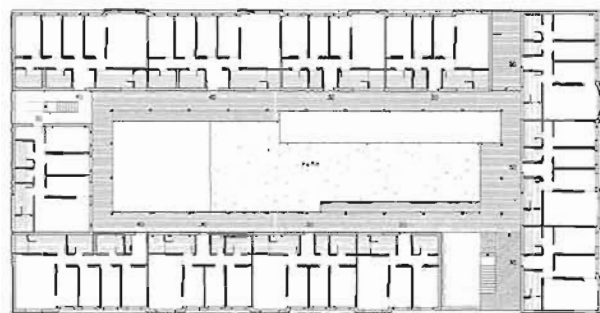
Se pondrá especial interés en la máxima calidad material de los elementos que caracterizan el patio, especialmente de los pavimentos, con sus variaciones de textura y colores, y de las plantaciones de árboles, arbustos, trepadoras y anuales.



PLANTA SEGUNDA

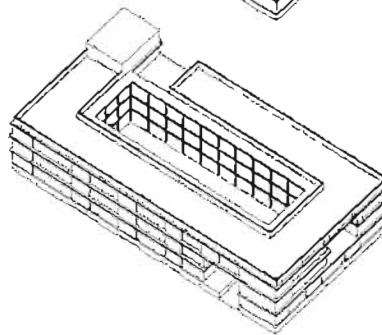
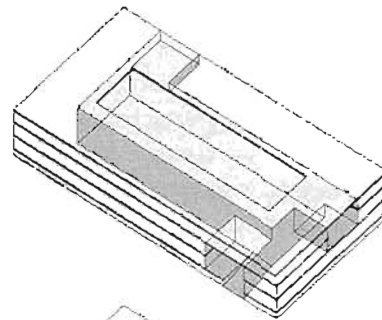


PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA

E 1750



## Sevilla. Cañada del Rosal

15 viviendas

Arquitectos:

Fernando Arredondo Arredondo

Jorge Alberto Salas Lucía

Francisco Manuel Sánchez Quintana

Arquitecto técnico/Aparejador

Vicente Boutín Gil

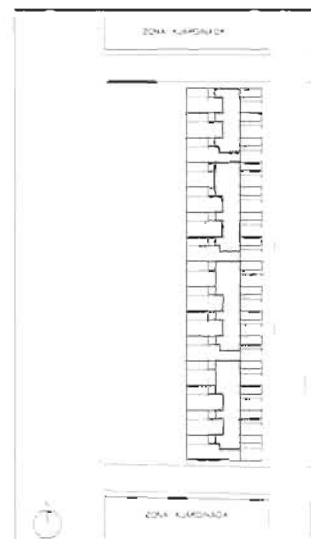
### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Solar rectangular con fachada a tres de sus cuatro lados y totalmente plano, la orientación es norte-sur y las parcelas de las viviendas este-oeste. El solar se encuentra situado de manera periférica a la ciudad dentro de una ordenación más amplia y en una zona que se considera trasiego entre el campo y la ciudad. Este tipo de ordenación se ha implantado en la ciudad sin mucha consideración tanto a la ciudad como al medio rural. La proximidad al campo y la belleza del paisaje colindante con sus suaves laderas así como su cercanía a la ciudad, la geometría del solar, la orientación y el programa van a ser los elementos más determinantes del proyecto.



### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Combinando los condicionantes del solar y conceptos tales como geometría, escala, composición, orientación, campo-ciudad, vivienda, se quiere dar una respuesta lo más coherente posible para satisfacer en definitiva la necesidad última, las mejores condiciones de habitabilidad en la vivienda. Se afronta el proyecto con un sentido global que terminará por sintetizarse en la unidad habitacional del "tipo", siempre respetando las condiciones urbanísticas del lugar. La ordenación se ha planteado buscando la permeabilidad de la intervención. La variación volumétrica planteada (en planta y sección) tanto en el tipo como en la ordenación general pretende dar respuesta al entorno urbano-rural así como dar una imagen unitaria a la intervención. Las viviendas se alinean a vial en planta baja mediante una estancia dejando espacio libre para el aparcamiento; la segunda se retranquea respecto al vial albergando las estancias de reposo. La intervención debido a los condicionantes de programa opta por subdividirse en cuatro bloques que albergan viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios cada uno de ellos con una composición armónica y unitaria.



### Adecuación al programa y desarrollo del mismo

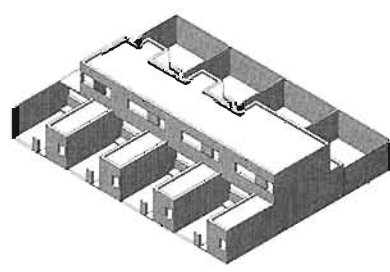
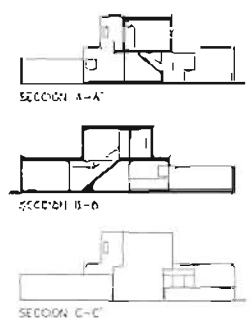
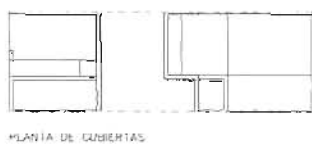
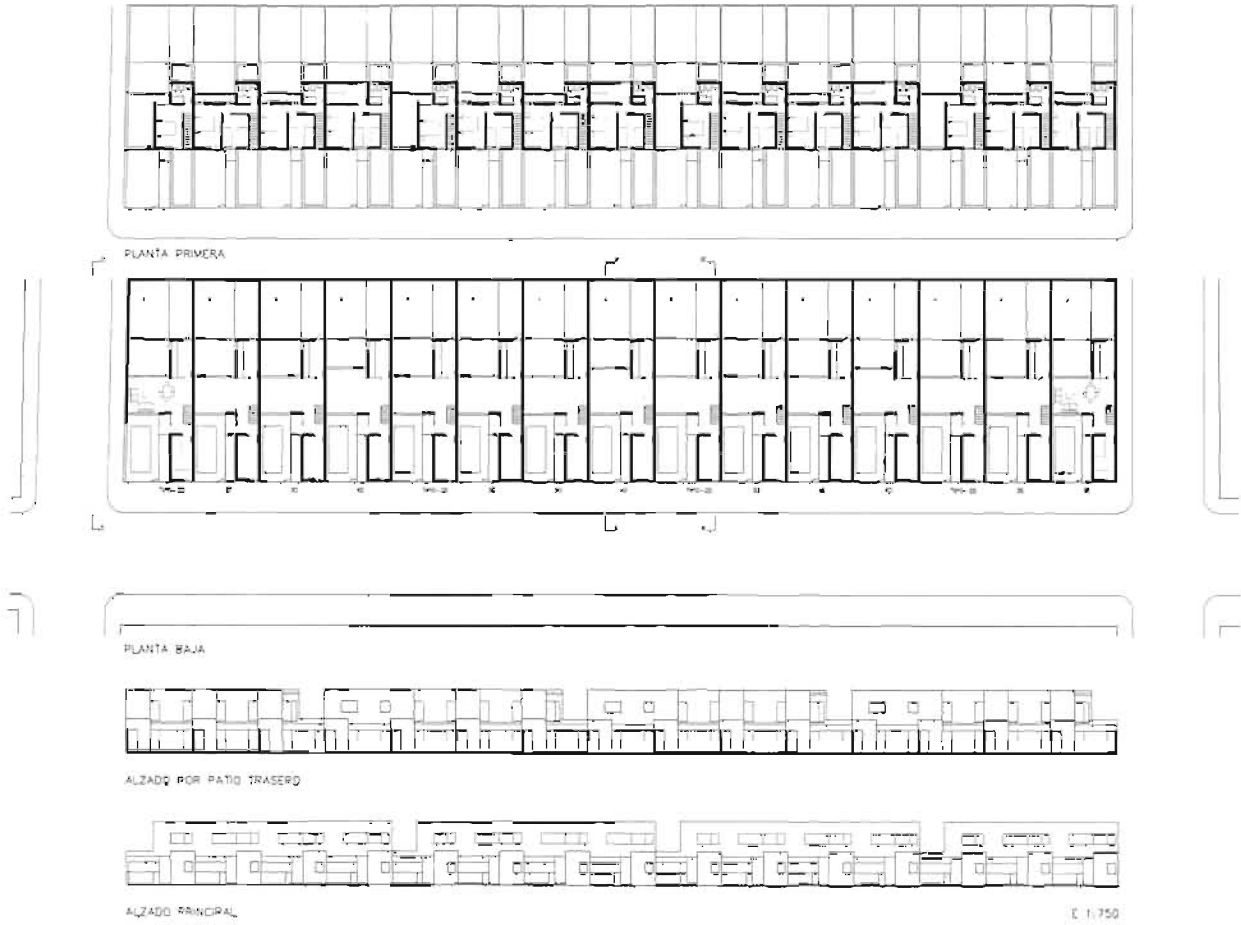
El tipo se desarrolla en dos niveles. El espacio delantero que deja libre la estancia en planta baja se ha diseñado, mediante distintos tipos pavimentos, para albergar un aparcamiento al aire libre, zonas ajardinadas así como espacios para el almacenaje de utensilios relacionados con el campo. A partir del patio accedemos al espacio de distribución integrado en salón que nos pone en relación, mediante el diseño de las carpinterías, el patio delantero con el trasero, más íntimo y orientado al sol de la tarde, considerándose como una estancia, con vegetación y con espacios que probablemente se destinen a distintos usos. Por tanto el salón se concibe como pieza clave y generador de la vida que se desarrollará en la vivienda. La escalera volcada a éste nos permite la relación entre las dos plantas, en la segunda se encuentran los baños y las estancias de descanso que se relacionan con el paisaje mediante su prolongación en terrazas. Los tipos se han diseñado también para dar respuesta al programa de 4 viv. de 2, 7 viv. de 3 y 3 viv. de 4 dormitorios. La base es el tipo de tres dormitorios al que se le añade una habitación adicional en planta primera para convertirlo en uno de cuatro ampliándose la superficie de cocina y salón, para el caso de dos dormitorios la variación se produce en también planta primera creándose una amplia terraza que la utilizamos para marcar el ritmo de los bloques dando vivacidad al conjunto; se ha pretendido que permanezca invariable la planta baja para todos los tipos. En la documentación gráfica se hace referencia a todas estas transformaciones.

### Características constructivas

Las características constructivas responden a los criterios de racionalidad y economía que han de ser exigibles a este tipo de viviendas. Así, la estructura se realizará con pilares y jácenas de hormigón armado y forjados



unidireccionales del mismo material, disponiendo de forjado sanitario en planta baja. La cimentación, dada la buena calidad del terreno que no se aprecia in situ y a expensas de conocer datos geotécnicos más precisos, se plantea con zapatas de hormigón armado arriostradas mediante vigas riostras. Las cubiertas se plantean planas y no transitables, salvo en las terrazas de planta primera de todos los tipos. La albanilería y revestimientos se plantean a partir de materiales y soluciones tradicionales. La urbanización de los espacios comunes y de transición se resolverá a partir de combinaciones razonablemente económicas de prefabricados de hormigón y piedra natural.



## Sevilla. Guadalcanal

14 viviendas

Arquitecto:  
Luis González de Boado Halcón

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Miguel Ángel Salazar Hernández

1. El solar tiene forma perfectamente rectangular, con una superficie de 1818,49 m<sup>2</sup>, esta situado en una zona de nueva formación de la localidad de Guadalcanal en Sevilla; en los terrenos colindantes, se están construyendo solares también rectangulares destinados a zonas residenciales para la construcción de viviendas de similares características a las que ocasionan este concurso, además de zonas de área libre de dominio público y SIPS. Con todo esto el área formara parte de un ensanche necesario para el correcto desarrollo de la población.

2. La manzana que nos ocupa deberá de ser tratada como fachada en sus cuatro lados limitados todos por calles, si bien los de mayor longitud tendrán un carácter más importante por dar a calles principales

Por este motivo en nuestra propuesta las viviendas se alinean respecto a dichos lados presentando por las calles principales el acceso a las mismas y situando en el centro de la manzana todos los patios colindando unos con otros. Tan solo en las de cuatro dormitorios, aniculándose en dos de las esquinas, la situación es distinta y se entra con el vehículo por las calles más cortas, favoreciendo así la intención de potenciar estas fachadas.

Las viviendas se han agrupado por su tamaño presentando una disposición simétrica respecto al centro del solar. Así se situarán las ocho de tres dormitorios en los exremos, las cuatro de dos dormitorios a continuación, y las dos de cuatro dormitorios como remates opuestos en las esquinas.

Las tipologías adoptadas en la manzana tratarán por un lado de ser lo más flexible posible para adaptarse a los diferentes programas familiares y por otro lado nos parece muy importante la homogeneidad topológica de las mismas. Así se facilita la imagen homogénea del conjunto, se facilita la construcción y se consigue crear una unidad realmente compacta. Amén de evitar las diferencias aparentes entre las viviendas, por otro lado difíciles de salvar en una operación de este tipo, con el consiguiente agravio comparativo entre los vecinos.

Por todo ello se desarrollarán tres tipos de viviendas de dos, tres y cuatro dormitorios basadas todas ellas en la modulación de una misma tipología que se prevé construir con igual sistema estructural. Este detalle es muy importante, ya que el señalar en gran medida la construcción, abaratará el coste de la estructura y permitirá aprovechar el modulo de construcción en otras mejoras.

Las viviendas de dos y tres dormitorios presentan un patio lateral con acceso desde la calle para el aparcamiento del vehículo que se une al del fondo para facilitar las labores agrícolas.

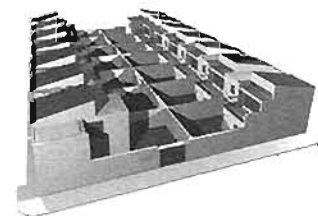
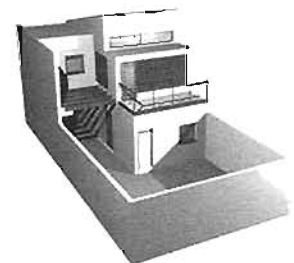
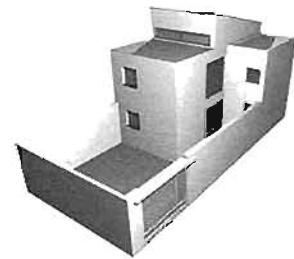
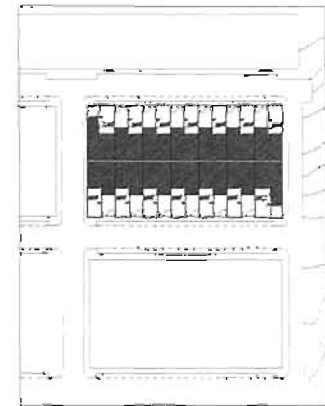
La vivienda de cuatro dormitorios que se proyecta en dos esquinas opuestas de la manzana presentan igualmente que las anteriores un patio al que en este caso se accede directamente desde la calle en los lados más cortos del solar.

Por lo demás las manzanas se componen con la intención de conservar la tipología popular. Es muy importante en la composición del proyecto el ritmo alternado de las cubiertas de tejas y planas y huecos de acceso.

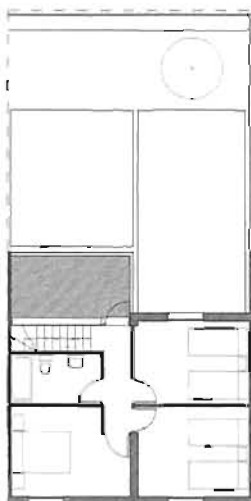
3. Las adaptadas a la normativa, pretenden adaptarse al programa de vida del futuro usuario, en sus requerimientos y necesidades de espacios interiores y en las posibilidades de ampliaciones futuras, así todas las viviendas son fácilmente ampliables, el uso del patio trasero es de un acceso inmediato, como así lo requieren las tareas agrícolas.

4. Las características constructivas de la intervención han sido parte muy importante en la concepción del proyecto sobre en el aspecto estructural.

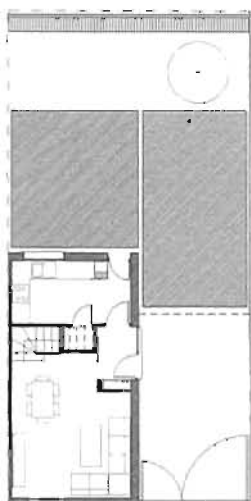
La estructura de la viviendas se basa en muros de carga paralelos entre sí y perpendiculares a la calle más larga, perforado sobre los que se van



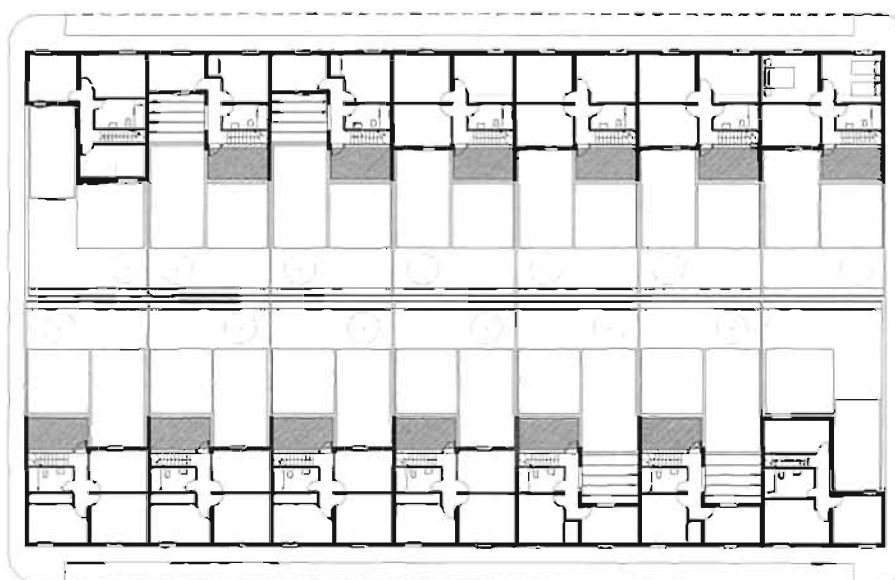
apoyando las forjadas ninguno de ellos con grandes luces. Este sistema estructural facilita y abarata enormemente la labor de replanteo cimentación y ejecución de toda la obra. De experiencias anteriores hemos concluido en usar luces de forjados cortas, viguetas autoresistentes, muros de carga de ladrillo, y cubiertas tradicionales de teja, alternadas con azoteas no transitables, por lo demás los revestimientos y demás materiales vienen condicionados en gran medida por la necesidad de ajustarse al presupuesto, pero no cabe duda que el elegir un sistema estructural barato y fácil redonda en la calidad y terminación, tanto de las viviendas como de los patios interiores

PL. ALTA  
VIVIENDA 20PL. ALTA  
VIVIENDA 40

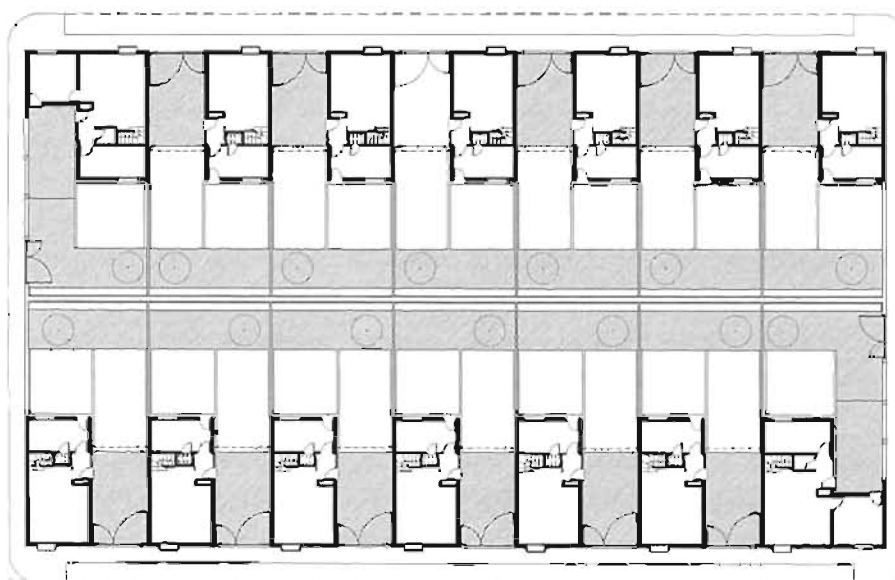
PL. ALTA

PL. BAJA  
VIVIENDA 30

E 1:250



PLANTA ALTA



PLANTA BAJA

E 1:500

## Sevilla. Villafranco del Guadalquivir

28 viviendas

Arquitectos:

Óscar Gil Delgado

Antonio González de Herrera Carrillo

Arquitecto técnico/Aparejador:

José Enrique López Letamendia

### Características del solar

La zona de actuación la componen dos parcelas gemelas situadas en área de ensanche del municipio, al pie de las manismas. Cada parcela tiene unas medidas de 45,50 x 24,25 m, de forma rectangular exacta. Las parcelas son de topografía casi horizontal. Está separadas por una calle de 9 m de ancho con acerado de 1,5 m. En las bases del concurso figuran como condiciones edificación residencial, vivienda unifamiliar adosada, con dos plantas y ático en el 20%, una ocupación máxima del 75% y un frente de fachada mínimo de 9 m.

Este último dato de 9 m de frente mínimo de parcela no permite la implantación de 28 viviendas en los dos solares, por lo que hemos optado por una parcelación de menor ancho que permite perfectamente cumplir todas las demás condiciones incluido el aparcamiento por vivienda.

### Ordenación general propuesta

La vivienda tipo se plantea con un patio de entrada, también apeadero, que ocupa casi la mitad del frente de parcela. Adosado a éste se sitúa cocina y distribuidor y escalera frente al ángulo interior del aparcamiento. Detrás de esta banda el salón ocupa todo el ancho con un fondo de 3 m abriéndose al patio trasero de 3,40 m. En planta alta, la escalera de ida y vuelta desembarca en un distribuidor de su mismo ancho que da acceso a los tres dormitorios, aseo y patio de entrada. En el caso de las viviendas de dos dormitorios la disposición es idéntica suprimiendo un dormitorio de planta alta sobre el salón. Éste no puede reducir su superficie por el ancho mínimo de 3 m.

La vivienda de 4 dormitorios se plantea como una alteración del tipo elegido situándose en las cuatro esquinas de la calle San Mateo. En estas viviendas la entrada se realiza por esta calle cerrando de esta forma la fachada por este lado. El salón de estas viviendas se desplaza a la esquina del bloque ampliando el patio trasero en sentido transversal para conformar una crujía de esquina. Por encima de la entrada vuela el dormitorio principal que se desplaza para ampliar el patio interior en sentido transversal.

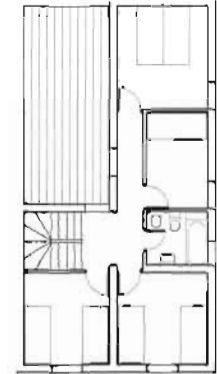
### Adecuación al programa y tipos de viviendas

En el sentido de lo antes comentado se ha dividido cada solar en 14 parcelas de 6,5 x 12,12 m. Según los estándares de viviendas de promoción pública se proyectan catorce viviendas 3D, cuatro de 4D y ocho de 2D. Todas las viviendas disponen de aparcamiento propio en espacio semiabierto en el interior de la parcela.

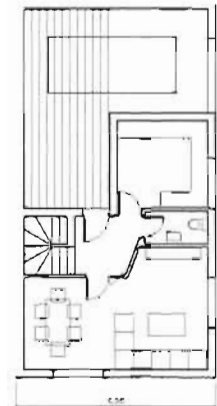
### Características constructivas

Debido a las características del tipo de suelo, probablemente de muy escasa capacidad portante la solución de cimentación y elección del tipo estructural se hará en base al estudio geotécnico. Cubierta inventada no transitable. Cerramientos de fábrica cerámica para revestir, carpinterías de aluminio y acabados usuales en este tipo de viviendas dentro de los topes económicos de este tipo de promoción.

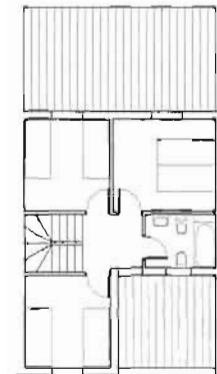




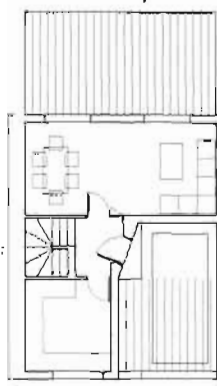
VIVIENDA 4D PLANTA ALTA



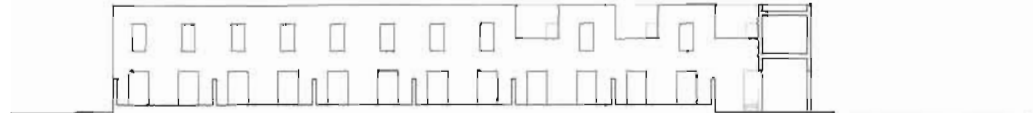
VIVIENDA 4D PLANTA BAJA



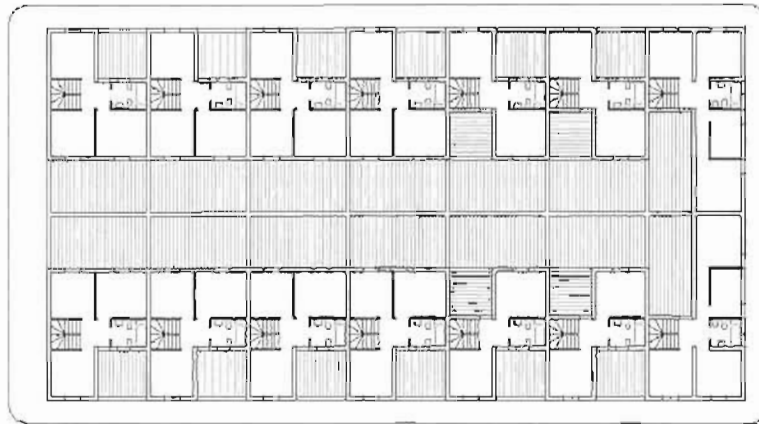
VIVIENDA 3D PLANTA ALTA



VIVIENDA 2D Y 3D PLANTA BAJA  
E 1:250



ALZADO INTERIOR



PLANTA ALTA

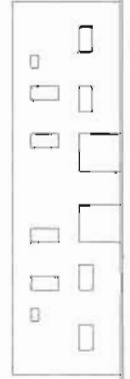


PLANTA BAJA



ALZADOS LONGITUDINALES  
ORGANIZACIÓN GENERAL

E 1:500



ALZADO TRANSVERSAL

## Sevilla. Castilleja de la Cuesta

8 viviendas

Arquitecto:  
Fernando García Conejo

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Fernando Camacho Medina

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar se encuentra situado en el lindero norte del municipio, en la zona de expansión de "El Solís", y encontrándose afectado por el Plan Parcial del mismo nombre, Sector 3A.

De forma aproximadamente rectangular (presenta un acortamiento de su lindero este de casi cuatro metros y medio), se convierte en el remate de una manzana de una reciente promoción de viviendas. Presenta un leve desnivel descendente de casi un metro y medio en la dirección noroeste-sudeste.

La superficie total del solar es de 133,13 m<sup>2</sup>.

### Ordenación general propuesta

Los parámetros urbanísticos a considerar, así como el programa de viviendas, la tipomorfología y la propia forma del solar, nos lleva a proponer una implantación de viviendas en hilera, de tal modo que ésta proporcione un remate a la propia manzana de la que forma parte.

De este modo, proponemos una ordenación de viviendas que se ajustan -todo lo que permite la normativa- al lindero de la calle Soleá, conformándose como una serie de ocho parcelas iguales de 6,5 metros de fachada por 20 metros de longitud, dando lugar a un "colchón" vegetal en el lindero de la calle Huella de la Gitana, como transición a los olivares adyacentes.

La configuración de las viviendas de tres dormitorios, con la planta alta abstrayéndose como piezas exentas que se separan de uno de los linderos laterales, y su disposición adosada a la promoción de viviendas existente, junto a su escalonamiento adaptándose a la pendiente de la calle, queda rematada por las viviendas de cuatro dormitorios y de dos dormitorios, como una pieza que se unifica en altura hasta convertirse en un prisma paralelepípedo simple y puro.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Todas las viviendas se desarrollan en parcelas de las mismas proporciones, como ya se ha indicado, siendo los tipos consecuencias de "deformaciones" de los otros, con lo que se consigue una imagen unitaria de toda la actuación.

Las viviendas se adaptan a las referencias de diseño de las de Protección Oficial, proyectándose 8 viviendas, de las que 4 son de 3 dormitorios, 2 son de 2 dormitorios y 2 son de cuatro dormitorios.

Las superficies útiles aproximadas de las viviendas tipo son:

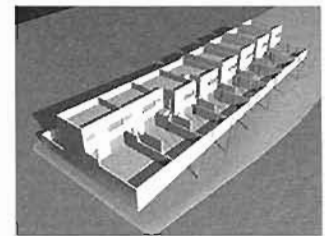
3 dormitorios: 68,57 m<sup>2</sup>, 2 dormitorios: 54,90 m<sup>2</sup>, 4 dormitorios: 80,62 m<sup>2</sup>

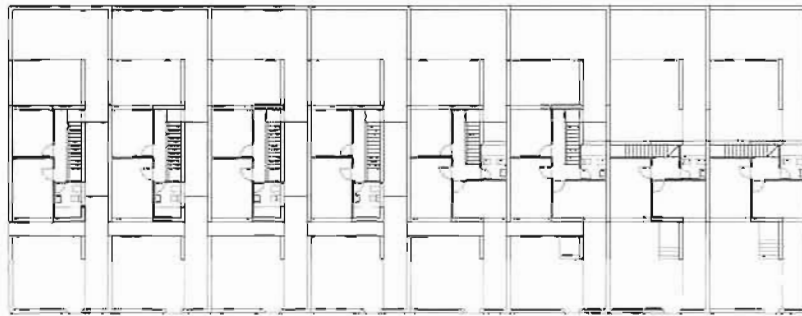
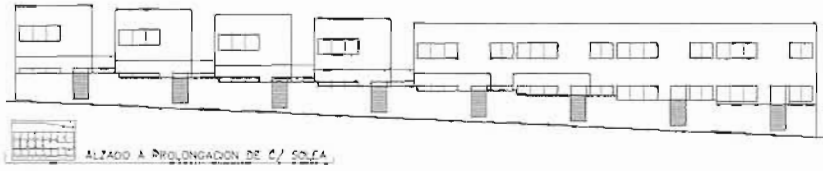
La superficie media por vivienda no supera los 70 m<sup>2</sup>

El tipo ha sido diseñado para ser leído desde la sección, intentando conseguir en éstas, pese a sus reducidas dimensiones, efectos espaciales y luminosos que proporcionen sensaciones de amplitud.

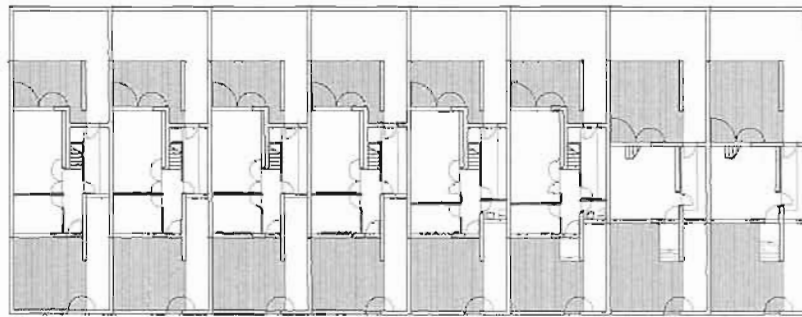
### Características constructivas

Estructura de pórticos de hormigón armado. Ceramientos cerámicos de doble hoja. Cubiertas planas invertidas no transitable; acabado exterior enfoscado en blanco, carpinterías en aluminio lacado y cerrajería en acero galvanizado, adaptándose a los topes económicos propuestos.





PLANTA ALTA

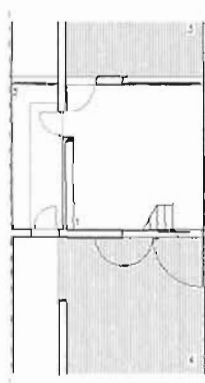


PLANTA BAJA

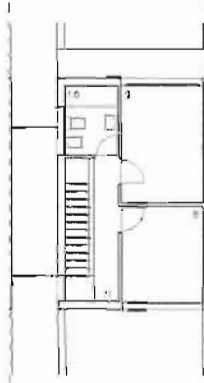
E 1:500



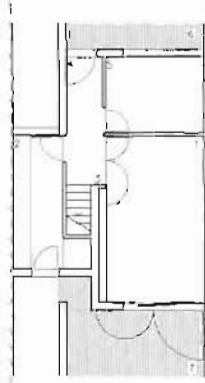
PLANTA ALTA  
TPO DE 2 DORMITORIOS



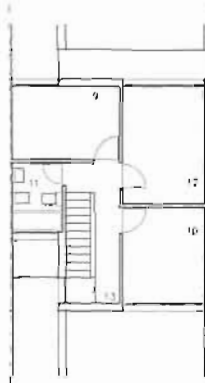
PLANTA BAJA



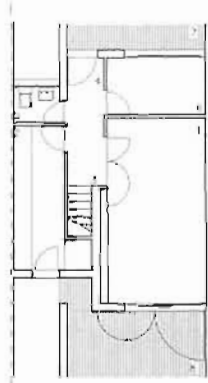
PLANTA ALTA  
TPO DE 3 DORMITORIOS



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA  
TPO DE 4 DORMITORIOS



PLANTA BAJA

E 1:250

## Sevilla. Pruna

55 viviendas

Arquitecto:  
José Ramón Sierra Delgado

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Gonzalo Cátedra Cátedra

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Se trata de un solar ubicado en una zona mal configurada, en parte a causa de las tensiones producidas por una edificación de grandes solares para almacenamiento, con precarias naves de servicio, todo ello en actual proceso de desmantelamiento, recientes bloques de viviendas en altura de mala calidad y muy deteriorados, junto a restos de casitas en hileras, de dos alturas y vocación rural. Todo ello en una zona realmente límite de la ciudad con terrenos poco o nada industrializados en los que llega a percibirse la presencia inmediata de residuos agrícolas.

Las propias circunstancias del solar ejemplifican las dificultades del lugar: un lindero en fachada a calle, con alineación distinta del solar adyacente, edificado; lindero lateral sobre terrenos de dicha parcela en supuesto retanqueo; linderos trasero y lateral izquierdo sobre residuos de fuente tapia parcialmente demolida y aparentemente abandonada por lo demás. El planeamiento específico ordena, además, la disposición de un espacio libre central, ortogonal a la calle Pruna y pasante hasta lindero posterior, que no parece corresponder a continuidad del viario actual, desde luego de difícil lectura sobre el terreno.

### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

La propuesta se ordena sobre la parcela resultante de las alineaciones fijadas en el planeamiento correspondiente, resultando dos bloques independientes de plantas trapezoidales y desiguales.

La propuesta plantea la adopción del espacio vacío entre ambos como centro del conjunto, patio abierto o calle más o menos pública, pero peatonal y lugar de estar colectivo, sobre la que se vuelcan los grandes huecos de fachada por donde se asoman las galerías de distribución de cada planta, enfrentándose esos interiores abiertos de ambos bloques, apareciendo una unidad que los volviese a unificar. Por el contrario, las fachadas opuestas presentan planos continuos, con pequeñas ventanas de dimensiones adecuadas. Se han dispuesto seis plantas en ambos bloques.

### Adecuación al programa y tipo de viviendas

La solución adoptada suministra un total de 54 viviendas, de las que 24 son de tres dormitorios, 18 de dos dormitorios y 12 de cuatro dormitorios, cumpliéndose así las recomendaciones al respecto incluidas en las bases.

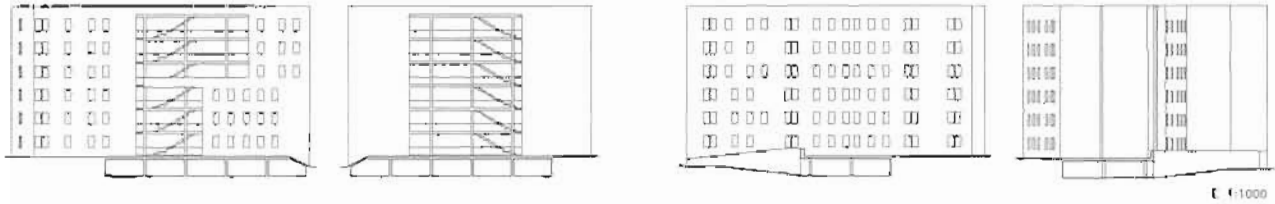
Se proponen dos plantas tipo. La primera, en plantas baja, primera y segunda, consta de nueve viviendas: 4 de tres dormitorios (en el bloque más ancho), y 4 de dos y 1 de cuatro (en el más alargado). La segunda planta tipo, en plantas cuarta, quinta y sexta, consta de ocho viviendas: las mismas 4 de tres dormitorios del bloque ancho, y 2 de dos y 2 de cuatro del bloque estrecho.

Se ha dispuesto el garaje subterráneo exigido, con 42 plazas, rampas de entrada y salida y accesos peatonales independientes de las viviendas.

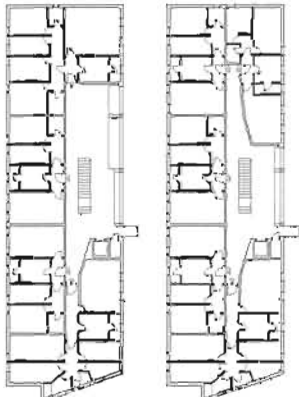
### Características constructivas

Estructura de hormigón armado, vista y pintada en los distribuidores de planta. Cerramientos de ladrillos o bloques cerámicos, enlucidos y pintados. Tabiquerías de ladrillo y enlucido de yeso. Carpintería de aluminio lacado con persiana enrollable de plástico. Soleras de terrazo.





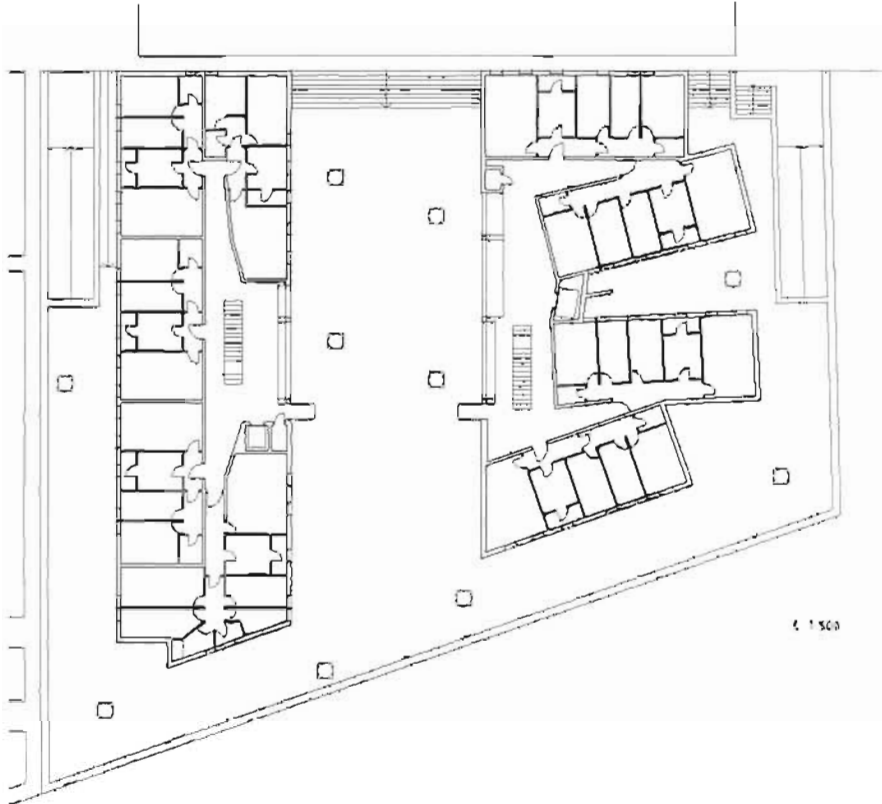
E 1:1000



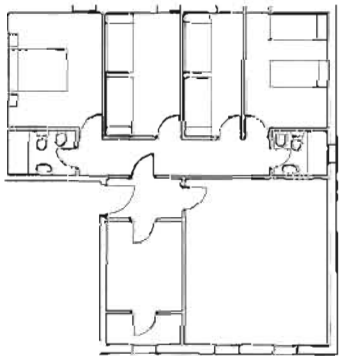
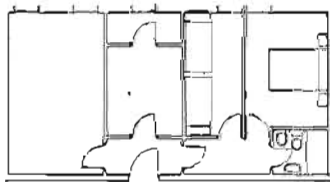
PLANTA TIPO 3-4-5 PLANTA TIPO B-1-2



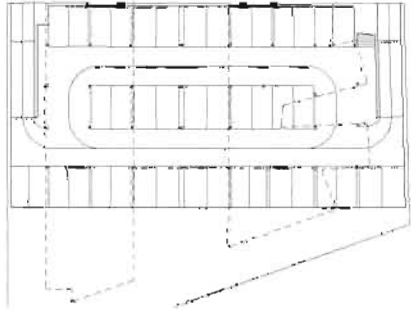
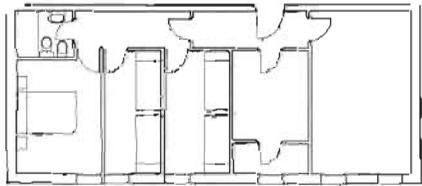
PLANTA TIPO B-1-2-3-4-5  
E 1:750



E 1:500



E 1:250



PLANTA SOTANO E 1:1000

## Sevilla

29 viviendas

Arquitecto:  
Ricardo Alario López

Arquitecto técnico/Aparejador  
Antonio Gómez Rodríguez

### El entorno urbano

Es el característico de los asentamientos periféricos de los años setenta, destinados al alojamiento masivo de poblaciones de aluvión. Con un viario ordenado alturas moderadas, edificación densa y una arquitectura monótona preocupada por los problemas estrictamente funcionales de dichos alojamientos. Una arquitectura que obvia la pertinencia de ciertos aspectos simbólicos, supeditándose exclusivamente a la solución mecánica y directa de aquellos. Por consiguiente, un entorno homogéneo y despojado.

La vivienda El formato del solar y la cualidad de su derredor permiten enfocar la propuesta desde una reflexión más amplia sobre la vivienda de promoción pública moderna. Radicada en la reciente memoria arquitectónica, esta perspectiva aconseja el bloque colectivo aislado con un solo núcleo de escaleras, central, de un solo tramo.

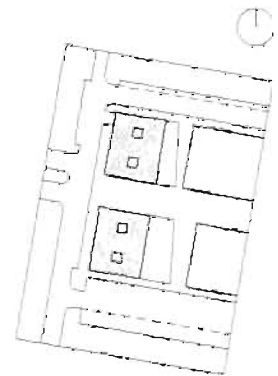
Por otro lado, es hoy un lugar común que gran parte de los problemas actuales de la vivienda colectiva se refiere a la diversidad de los sistemas de vida. Diversidad que evoluciona por el cambio acelerado en las relaciones entre los miembros de la familia y en la propia vida ésta. Desde el oficio de proyectar, la flexibilidad es una respuesta, una de las plausibles, a esta diversidad.

Por ello, se desestima por principio el recurso del dúplex debido a su gran rigidez interior ante superficies discretas, sus escaleras angostas y las servidumbres del inevitable corredor lateral, proponiéndose un tipo que procure espacios similares en todos los programas, un elevado grado de acomodo a las necesidades particulares de sus usuarios, y una disposición común y fija de las piezas técnicas, facilitando así la ejecución racional y el óptimo mantenimiento de sus instalaciones. Señaladamente se rechazan: los dormitorios pequeños, menores de ocho metros cuadrados, entendiéndose preferentes los de diez en todos los casos; los pasillos en recodo; los pasillos estrechos, inferiores a ciento cuarenta centímetros de anchura, para poder llamarlos galerías, los baños y aseos sin ventilación natural; y el tendido de ropa en las cubiertas o en las fachadas.

Consecuentemente, se formaliza un modelo estructurado en espacios característicos, una amplia galería interior y dos patios que centralizan las instalaciones y la ventilación.

a) Los espacios característicos. Fundamentan la coherencia interna de la promoción. Los distintos programas se diferencian por su compartimentación, siendo muy adaptables a las contingencias singulares de sus usuarios. Así, una vivienda de espacios característicos grandes genera otra de más dormitorios, más loteada (la transformación del salón añade un dormitorio, la división de un dormitorio grande, de dieciocho metros, genera dos, de diez y de ocho respectivamente, la división de un baño mayor, dos menores, etc.). Conllevan también consecuencias compositivas al permitir tratamientos homogéneos de los huecos de fachadas y, al mismo tiempo, alternativas de "tallado" en los remates del edificio según las específicas demandas del programa que se pretende incorporar y los condicionantes compositivos y volumétricos.

b) La galería interior. Venebra la organización de la vivienda sin desdeñar los aspectos simbólicos de un hogar. Presidida por la gran puerta "de luz", acristalada, del salón, disposición que aconcha su desarrollo y la constituye como su antesala. La mayoría de las piezas dan en ella. Sus amplias dimensiones permiten el amueblamiento auxiliar de aquel y el desahogo de las circulaciones. También su división, si se opta por un vestíbulo de entrada. Alegóricamente formaliza el itinerario de lo colectivo a lo privado, de la puerta al "lar", subrayando el carácter central e íntimo de la estancia principal. Además, facilita su acomodo a programas para personas con minusvalías, evitando la existencia de viviendas "señaladas" o "especiales". Con buenas puertas y ascensores todas las viviendas sirven para todas las personas.



c) Los patios. Centralizan, en un espacio muy accesible, las conducciones de abastecimiento, saneamiento y evacuación. También la ventilación e iluminación directa de todos los baños y aseos, permitiendo la elaboración de fachadas sin las servidumbres de huecos especializados. En la última planta pierden uno de los frentes, mejorando la iluminación de las inferiores.

Los edificios. De cinco crujías y cuatro plantas, más el sótano, estructurados alrededor de un núcleo central de escaleras con cuatro viviendas por planta en la disposición característica. Los rellanos, según consideraciones constructivas y de programa, pierden el suelo en la primera planta, generando una doble altura, de desahogo, en los ingresos. En el resto permanece como zaguán de éstas. En las cubiertas se opta por una solución fundamentalmente pluvial. Planos inclinados sobre una estructura ligera y ventilada, de doble pendiente hacia el gran canalón interior que desaguará por bajantes vistos en los patios de instalaciones. La solución propuesta, además de mejorar el aislamiento térmico por ser ventilada, facilita la recogida de pluviales, el mantenimiento y, en su caso, la sustitución de elementos defectuosos. También incide en la nitidez de los volúmenes exteriores al limpiar la cubierta de excrecencias formales en las fachadas se utilizan recursos como los ejes de composición verticales y el zócalo buscando una composición controlada y rigurosa que doten.

#### La ordenación propuesta

Las parcelas se ocupan con dos piezas, alineadas en los linderos públicos. Esta disposición expresa un cierto ensimismamiento frente al entorno. La situación de cabecera en la calle José Muñoz San Román y la oportunidad de conformar un colofón en su extremo occidental respaldan esta disposición, el sótano resuelve la dotación requerida de garajes.

Se modelan los remates de los edificios con terrazas, y "variaciones" sobre el tipo básico de vivienda entendiéndose siempre el proyecto como respuesta a un lugar, no como repetición mecánica de un tipo, constreñida por las dimensiones de un volumen previo, determinado por parámetros urbanísticos. Una composición de conjunto atenta a los episodios y matices del sitio.

BLOQUE 1	2D	3D	4D	TOTAL	BLOQUE 2	2D	3D	4D	TOTAL
P. baja	-	3	-	3	P. baja	-	4	-	4
P. primera	-	4	-	4	P. primera	-	4	-	4
P. segunda	2	-	2	4	P. segunda	2	-	2	4
P. tercera	2	-	1	3	P. tercera	2	-	1	3
TOTAL 1	4	7	3	14	TOTAL 2	4	8	3	15

Programa y tipos de viviendas. Las 29 viviendas requeridas se disponen en las cuatro plantas de los dos bloques de la siguiente manera:

Las superficies útiles de los tipos básicos se definen en el cuadro que acompaña a sus plantas.

Las superficies construidas totales son:

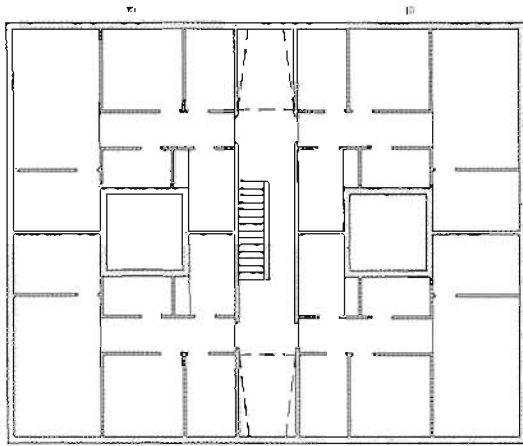
Bloque 1, superficie total sobre rasante: 1.186 m<sup>2</sup>

Bloque 2, superficie total sobre rasante: 1.186 m<sup>2</sup>

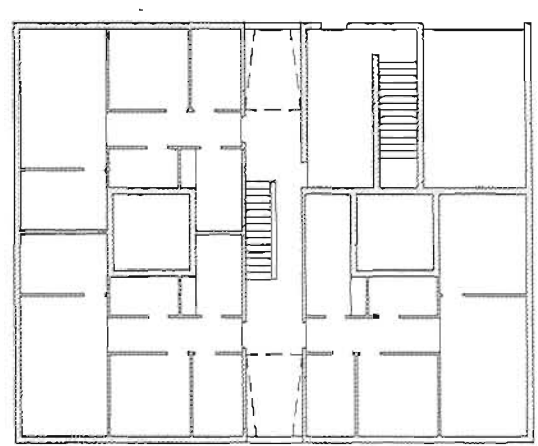
Superficie construida total bajo rasante: 833 m<sup>2</sup>

#### Características constructivas

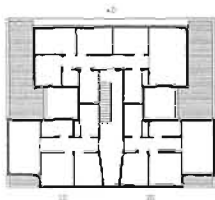
La propuesta es compatible con la utilización de sistemas constructivos adecuados al carácter de la promoción. Además de la simplificación y racionalidad de las instalaciones, y la consecuente sencillez de su mantenimiento, posibles por los núcleos centralizados de servicios y la cubierta pluvial de conjunto, referidos antes, se prevé una estructura porticada de hormigón armado de luces normales y seriadas, revestimientos exteriores enfoscados y pintura pétreo, zócalos de piedra y paños de ladrillo visto. El resto de las calidades acordes a la normativa vigente y atendiendo a los límites presupuestarios establecidos.



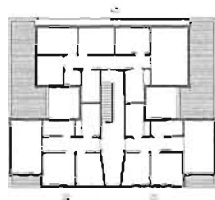
DAJA



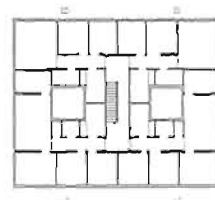
E 1:100



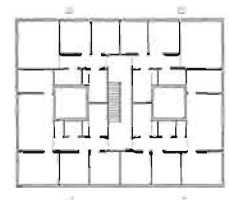
TERCERA



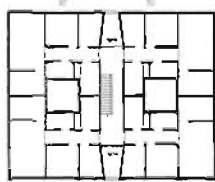
CUARTA



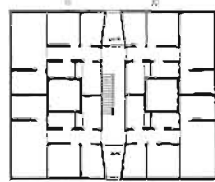
SEGUNDA



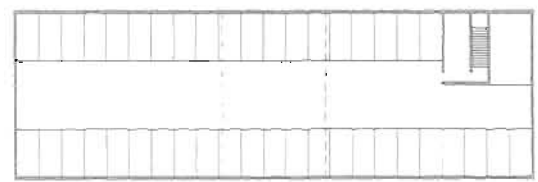
SEGUNDA



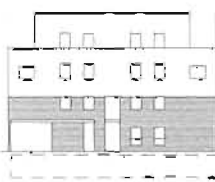
PRIMERA



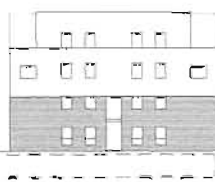
PRIMERA



SOTANO



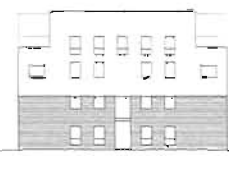
ALZADO OESTE



ALZADO ESTE



ALZADO ESTE

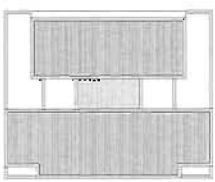


ALZADO ESTE

E 1:100



LATERAL



CUBIERTAS



SECCION TRANSVERSAL



PLANTA 30



PLANTA 20

E 1:200

## Sevilla. Umbrete

13 viviendas

Arquitectos:

Victoria Fernández-Palacios Melgarejo

Agustín Jiménez Prieto

Arquitecto técnico/Aparejador:

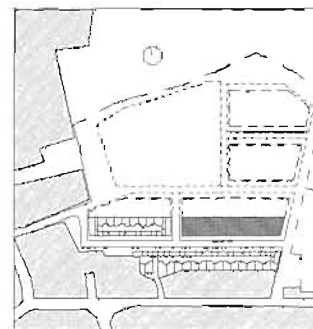
Vicente Martín García

### Características del solar

La actuación se ubica dentro de un gran solar situado dentro del tejido urbano de Umbrete, que lo abraza por dos de sus lados, mientras se abre a la periferia por los otros dos, con una línea adyacente a una zona de pequeñas huertas y parcelas. La conexión de este terreno con el resto del municipio es privilegiada, desembocando a través de cortas y estrechas callejas en el mismo centro del pueblo.

Dentro de este solar se edificaron 27 viviendas y se urbanizó una calle completa, en una actuación de promoción pública de la Junta de Andalucía de los años 86-88. Dichas viviendas se sitúan en dos hileras enfrentadas que formalizan parte de la nueva calle Hermanas de la Caridad. Una de estas hileras se adosa a las medianeras de las viejas casas del casco, mientras la otra conforma el frente de edificación a dicha calle de una manzana. La parcela de actuación supone la terminación de la segunda hilera de edificación de dicha calle, que procede igual que la anterior, de la división en sentido longitudinal de una manzana aún sin edificar.

Parcela por tanto con largo frente de fachada de 76,40 m a la calle citada, laterales a las calles adyacentes y medianera posterior. Topografía con pendientes del 1% en sentido longitudinal.



### Ordenación general de la propuesta

La forma del solar junto a las condiciones urbanísticas a considerar, implican la adopción de una solución de subdivisión casi obligada: doce parcelas de 6 m x 14,50, dos plantas, edificación alineada a vial y patios traseros lindando con la medianera posterior de la manzana, más una treceava que recoge la esquina singular en el punto de acceso a la calle, nos conducen al número de viviendas propuestas.

El tipo básico de vivienda, de tres dormitorios, se organiza en profundidad, con el estar dividiendo el espacio libre en dos patios, uno de acceso compartido con la cocina, luminoso y orientado al sur, y otro interior más oscuro, fresco y privado, ubicando los dormitorios en planta alta. Como variante, en el tipo de vivienda de dos dormitorios se transforma aquel que da al patio trasero en terraza. La arquitectura adopta el ritmo imperante en la calle con alternancias de alturas, de fachadas de dos plantas con altos muros, de macizo y hueco, de luz y de sombra.

En las esquinas se sitúan las viviendas de cuatro dormitorios, cerrando la edificación, estas añaden el cuarto dormitorio en planta baja, que al ubicarse en el primer patio desplaza a las cocinas al patio interior. La solución adoptada, exige plantas bajas distintas en los dos extremos, mientras que para las altas se emplea el prototipo con sus tres dormitorios.

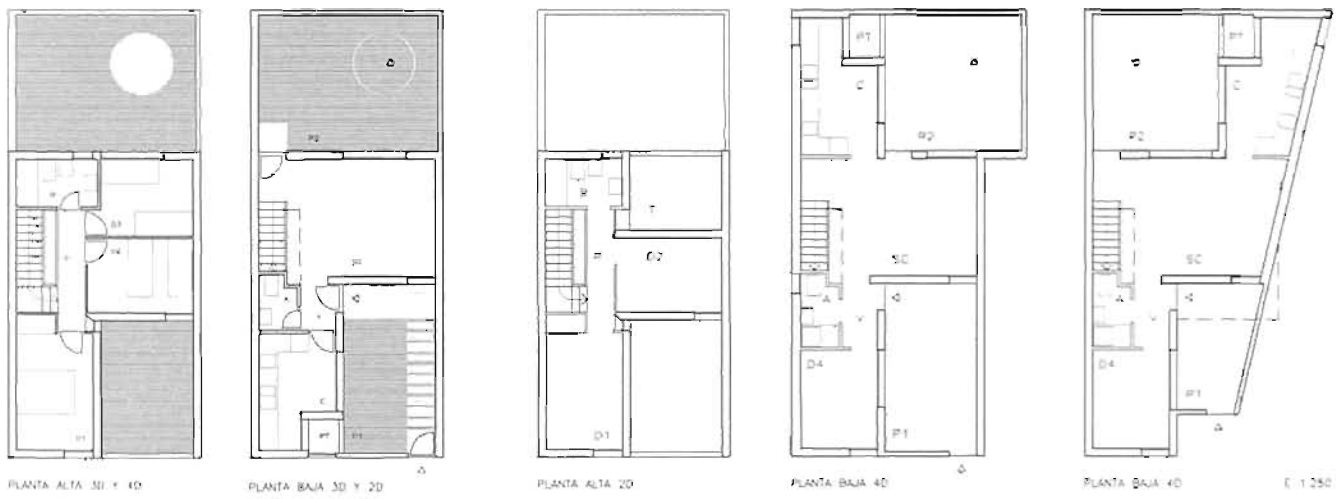
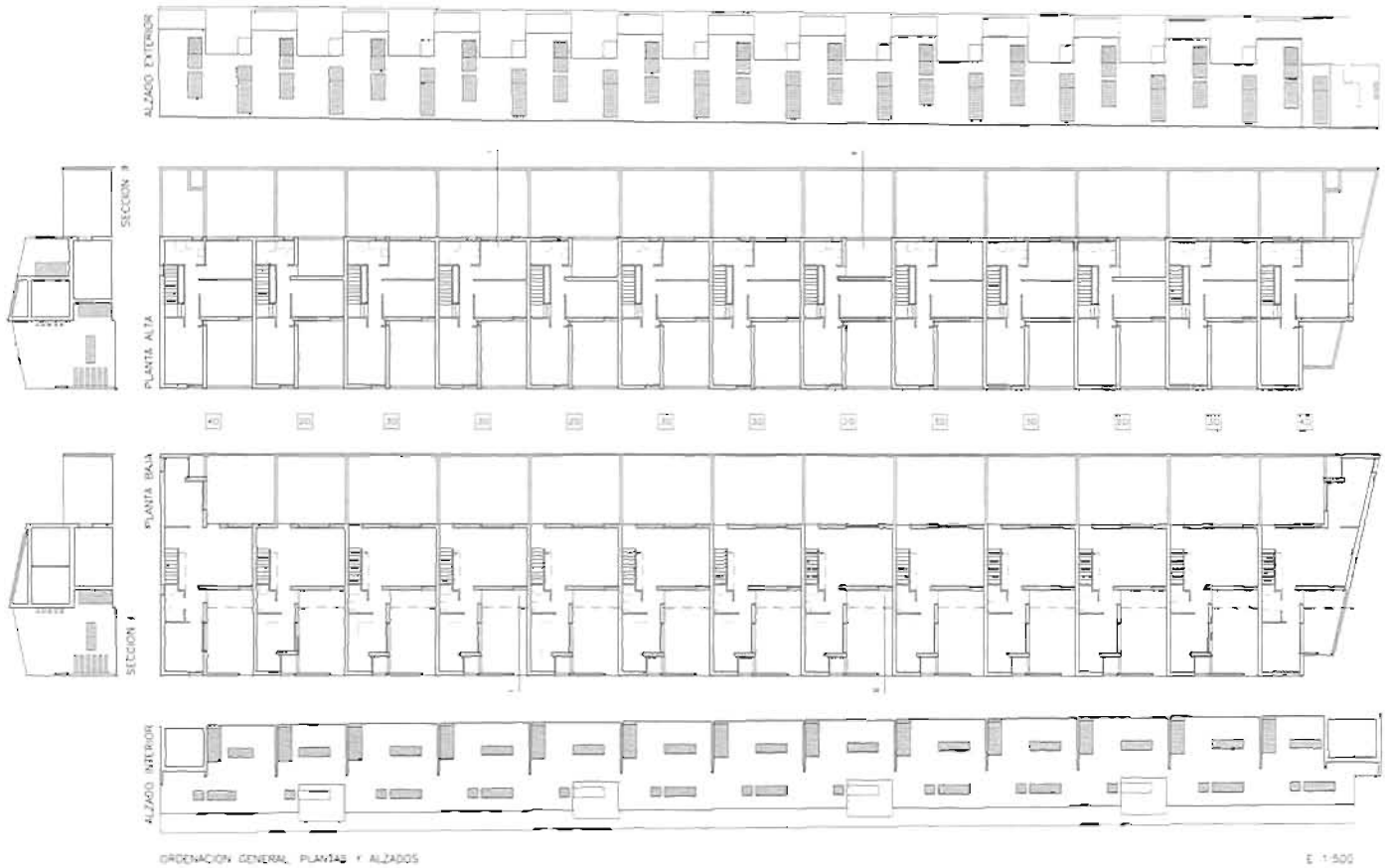
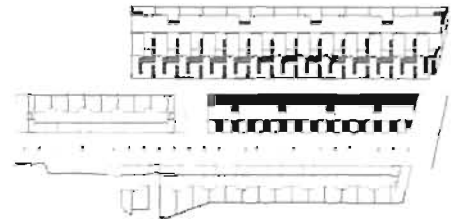
Se prevé en todas las viviendas un pequeño tendedero separado del patio por una celosía.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Según el programa previsto, de las 13 viviendas, se proyectan siete de 3 dormitorios, cuatro de 2 y dos de 4, cumpliendo las circunstancias urbanísticas de aplicación. Las características de las viviendas se adaptan a las condiciones de diseño de V.P.O. con superficies útiles menores de 70 m<sup>2</sup> del conjunto de la promoción, no sobrepasándose las condiciones de edificabilidad previstas.

**Características constructivas**

Se propone una arquitectura formada por fachadas de ladrillo enfoscado y pintado con cal. La solución proyectada se resolverá con el sistema estructural más conveniente, pudiéndose emplear tanto el estándar de pórticos de hormigón, como el de muros de carga, combinándose con el tipo de cimentación más adecuado al tipo de terreno. Cubiertas inclinadas en planta alta, y terrazas visitables. Cerramientos de fábrica para revestir, y acabados usuales en este tipo de viviendas.



## Sevilla. Alcalá de Guadaíra

24 viviendas

Arquitecto:  
Carlos García Vázquez

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Fernando Villanueva Romero

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar se ubica en un entorno periférico de Alcalá de Guadaíra, bastante poco consolidado desde el punto de vista urbano. La forma del mismo (casi un cuarto de círculo) responde a una ordenación bastante poco afortunada, ordenación con intenciones tardobarrocas que pretende focalizar ciertos puntos de la trama viaria que, posteriormente, ello tenga traducción arquitectónica alguna.

Lamentablemente, esta ordenación, esencialmente formalista, no tiene en cuenta un factor territorial que, en este caso, es fundamental: la marcada orografía del lugar. En el solar, ésta llega a descender, en dirección norte-sur, hasta 4,5 metros. El caprichoso trazado urbano, se dispone impenitente sobre esta marcada pendiente, generando un evidente conflicto entre la planta y la sección del terreno.

### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Nuestra propuesta intenta luchar contra la tiranía formal que marca la ordenación urbana, y que se proyecta en la caprichosa forma del solar, para recuperar la lógica de la orografía a la hora de disponer las futuras parcelas. Con este objetivo, hemos dispuesto una ordenación en dirección este-oeste, la misma que tienen las líneas de cota, que permita escalonar las viviendas racionalmente. En el lindero sur la orientación cambia hacia la dirección norte-sur para ofrecer una fachada digna a la vía de tránsito más importante de las que delimita el solar. El resultado es una especie de trenzado parcelario que, dándole la vuelta a las intenciones del diseño urbano, hace prevalecer la justificación orográfica sobre la forma del solar. Las consecuencias de este encuentro entre dos realidades contradictorias son tan racionales como sorprendentes.

Esta ordenación garantiza, además, una óptima orientación solar, ya que la mayoría de las viviendas ofrecen fachada a este y oeste, y tan sólo siete se orientan en sentido norte-sur, si bien en estos casos las fachadas principales dan al sur. En los linderos este y oeste, el retranqueo de las viviendas ha permitido construir las fachadas como un muro tan sólo horadado por los grandes portones de acceso al solar. Este muro mantiene su cota superior horizontal al partir de una vivienda de una planta de altura y terminar en otra de dos. Tras él aparecen los volúmenes de las casas que se escalonan siguiendo la pendiente. En el flanco sur, en cambio, por donde transcurre la calle más importante de las que delimitan el solar, las fachadas se alinean directamente a vial, generando un alzado mucho más urbano y complejo.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas.

Nuestra propuesta plantea la siguiente distribución de las 24 viviendas:

13 viviendas de tres dormitorios, 6 viviendas de dos dormitorios, 5 viviendas de cuatro dormitorios.

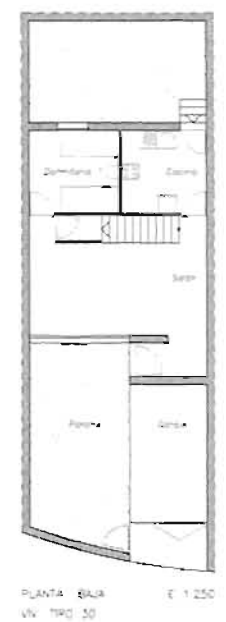
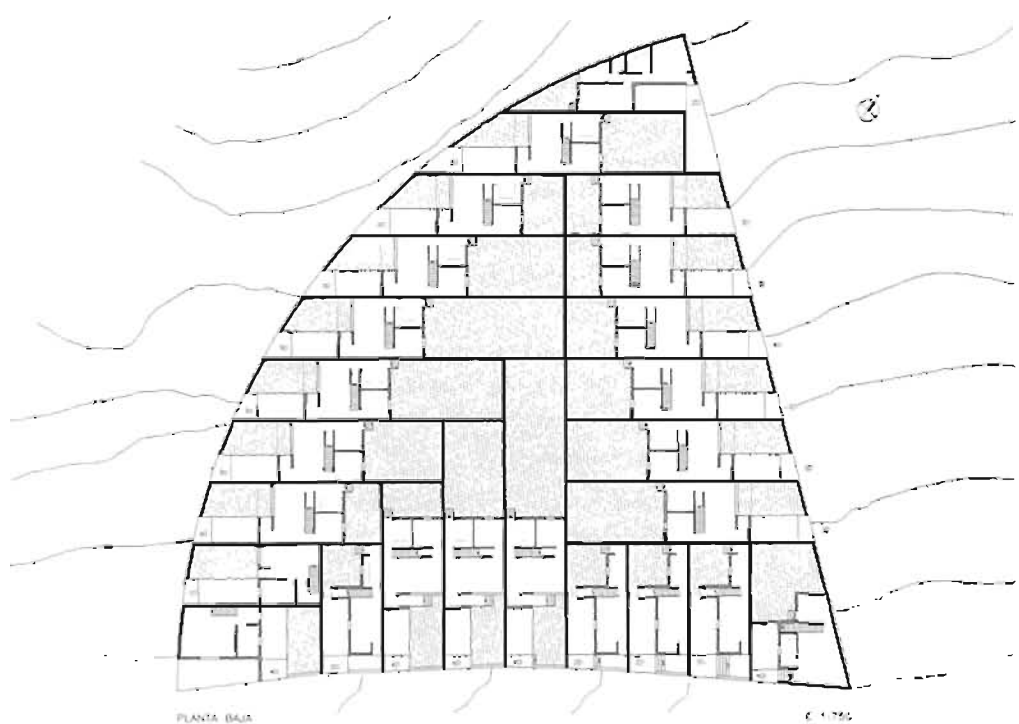
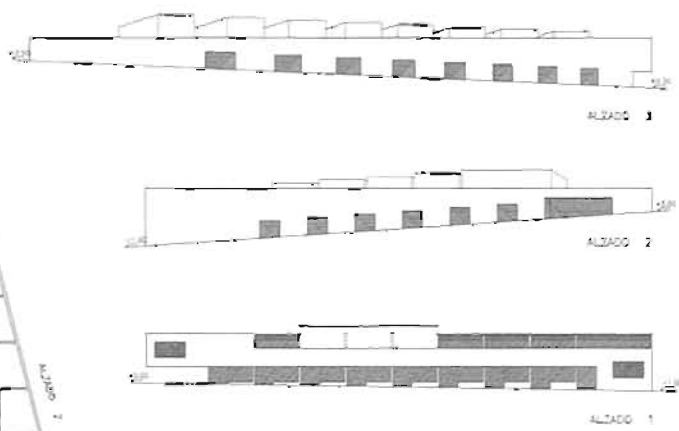
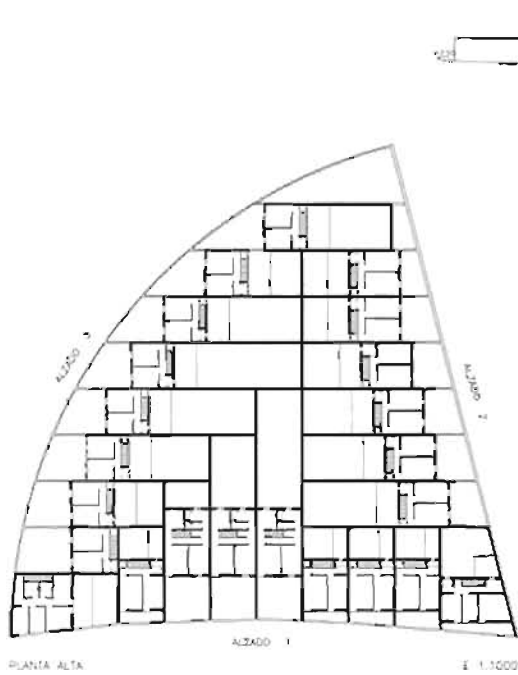
Las de tres dormitorios se sitúan en las parcelas de desarrollo este-oeste, mientras que las de dos y cuatro colonizan las de desarrollo norte-sur y las esquinas.

En líneas generales, las viviendas de tres dormitorios se reanquean de la fachada para generar un jardín delantero (que deja también un espacio para garaje) hacia donde se abre el salón de planta baja, y dos de los dormitorios de planta alta. Al patio trasero de servicio dan el tercer dormitorio y la cocina. Por lo que respecta a las viviendas de dos dormitorios, que colonizan la franja sur del solar, cuentan con porche de acceso y garaje a la calle, y con patio trasero de servicio. En planta alta tienen una terraza abierta hacia la calle. Por último, las viviendas de cuatro dormitorios de esta misma franja, repiten un modelo muy similar a las de tres dormitorios.

**Características constructivas.**

Las características constructivas y estructurales de las viviendas están pensadas desde premisas de máxima economía y racionalidad. El líneas generales, las casas se construyen sobre dos muros de carga paralelos y perpendiculares a fachada, que determinan una crujía de 6 metros de ancho. Para facilitar su ejecución, la escalera se dispone perpendicularmente a dichos muros de carga.

Todos los paramentos exteriores se suponen enlucados y pintados en blanco. Por lo que respecta a cubiertas y terrazas, éstas serán a la andaluza, aunque un una leve inclinación en el caso de las de tres dormitorios.





## Sevilla

41 viviendas

Arquitecto:  
Andrés López Fernández

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Rufino Manuel Quesada Molina

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar está situado en el municipio de Sevilla, en el sector de Torneo.

El solar tiene forma rectangular, de dimensiones 63 x 13 dando a la calle Maimónides y a un vial en los lados de mayor longitud; a las calles Avicena y Abulcasis en los de menor.

Las condiciones urbanísticas limitan la altura a PB+5. Con respecto a los aparcamientos hablan de que se debe prever en el interior de la parcela. Además hay una servidumbre representada por el carácter público y uso peatonal de un parcial de su superficie sobre rasante, situada en el borde sur, con una superficie aproximada de 152,65 m<sup>2</sup>.

La superficie total del solar es de 967,82 m<sup>2</sup>. La ocupación de la parcela es de 759,21 m<sup>2</sup>. La superficie construida total es de 4.408,06 m<sup>2</sup>.

### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

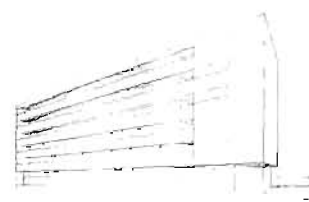
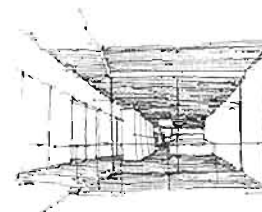
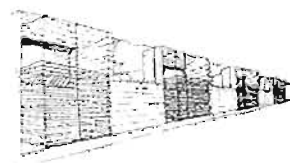
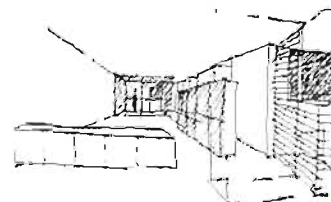
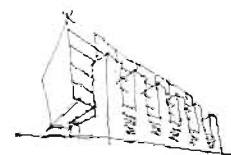
El planeamiento general vigente en el municipio, que le afecta al solar, es el Plan General de Ordenación Urbana y Modificaciones Puntuales de Sevilla. El planeamiento específico es el Plan Especial de Reforma Interior PERI-NO-2 "Resolana-Prolongación de Torneo".

Dado el carácter lineal del solar se opta por una solución en bloque de seis plantas de altura más un posible sótano destinado a garaje.

Las premisas de partida del proyecto han sido la realización de viviendas en una sola planta, ya que se obtiene una mayor economía de espacio y comodidad de uso. Otra premisa era evitar en lo posible un excesivo número de núcleos verticales de comunicación. Por tanto, los accesos se realizan mediante una galería con los núcleos verticales en los extremos de la misma. Las galerías se sitúan en la fachada principal del edificio que, por otra parte, es de orientación norte, de forma que da una imagen de volumen completo que se abre en bandas sin carpintería. El esquema de distribución es similar a un vagón de tren, en torno al pasillo exterior se organizan los camarotes, cuyas líneas de asientos son perpendiculares al citado pasillo, y esto permite que los pasajeros disfruten del paisaje de forma privada desde el interior del camarote, hacia derecha, y de forma pública hacia izquierda.

Este mismo criterio se aplicó a la disposición de los pisos situando el espacio principal dando a las dos fachadas y la crujía de dormitorios perpendicular a la galería, separada de la misma por un patio. Los problemas de privacidad que plantea la galería se resuelven colocando la cocina dando a la misma con una ventana horizontal a la cota +1.50, altura que sumada al escalón existente entre la vivienda y la galería, no permite la visión directa desde el exterior. Por otro lado, el patio tendadero al que abre una de las habitaciones aleja la casa de la galería. Dicho patio está protegido también de las vistas exteriores desde la galería mediante una celosía que permite la contemplación lejana y la entrada de luz superior.

La distribución de la vivienda se realiza con un espacio unitario salón-cocina-distribuidor al que se añaden las habitaciones. Dicho esquema permite sumar las superficies mencionadas consiguiendo un espacio de mayor capacidad siempre con la posibilidad de realizar las particiones adecuadas en función de las necesidades de los usuarios. Dentro del mismo esquema se podrán tocar las particiones de los dos dormitorios en torno al salón, quedando fijos únicamente los núcleos húmedos de cocina y baño. La distribución de la vivienda desarrolla finalmente un esquema en L donde la estancia principal se abre sobre una terraza protegida de vistas cercanas de vecinos.



El programa se encaja situando las viviendas de 4 dormitorios como remate del bloque en ambos extremos y las de 2 como coronación, de forma que el edificio se aligera en su fachada posterior en sus dos últimas plantas perdiendo los cuerpos salientes.

A las viviendas de la planta baja se accede directamente desde la calle, bajo el vuelo de la galería, y mantienen su grado de privacidad respecto a la calle elevando 1 m. el forjado con respecto a la cota cero. Estas viviendas cuentan con un patio en torno a la estancia, como contrapartida a su situación. La cota del patio y la puerta de acceso se sitúan a cota cero, de forma que permite liberar una franja continua abierta, entre la cota alta de la puerta, o pretil interior y la parte inferior del primer forjado, realizando así la idea de volumen general suspendido.

El portal principal de acceso se sitúa en la esquina oeste bajo el gran cuerpo volado. En la parte posterior únicamente se sitúa un portal secundario con una escalera de emergencia. Desde ambos portales se puede acceder a la planta de garaje, que aunque no se pide en el programa facilitado pensamos que es obligatoria según el Plan General. La rampa se sitúa al lado del portal en la esquina oeste, bajo el gran vuelo. En cualquier caso se puede eliminar sin que el proyecto sufra cambio alguno.

**Adecuación al programa y tipos de viviendas**

Se construyen un total de 41 viviendas, con la siguiente distribución: 22 de 3D, 12 de 2D, y 7 de 4D. El programa funcional en cuanto a requerimientos de las viviendas se ha hecho según el marco normativo que regula el diseño de Viviendas de Protección Oficial y la Normas Provisionales de Diseño y Calidad para Viviendas de Promoción Pública de la COPT de la Junta de Andalucía.

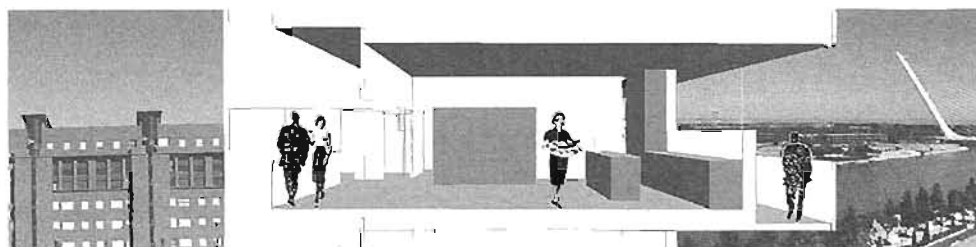
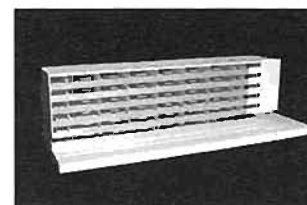
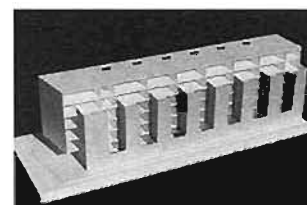
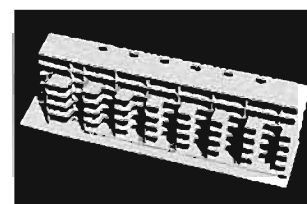
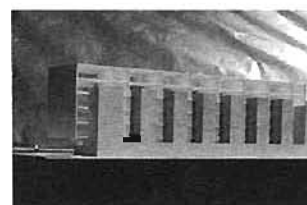
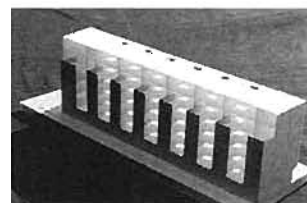
La superficie útil de las viviendas de tres dormitorios es de 65,93 m<sup>2</sup>, la superficie construida es de 92,93 m<sup>2</sup>. La relación S. construida / S. útil total es 1,26. La superficie total construida es de 4 408,06 m<sup>2</sup>. La superficie construida media por vivienda es de 93,85 m<sup>2</sup>.

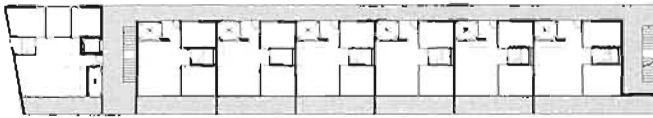
**Características constructivas**

Caso de ser necesaria la construcción del garaje se realizará un sótano con pantallas de hormigón.

Las dimensiones de las piezas dispuestas en espacios unitarios de 7,75 x 9 m nos permite pensar en un sistema constructivo con encofrados túnel, en los que únicamente se dejan previstos los huecos de patios, y paso de instalaciones. O bien con pantallas portantes situadas en las medianeras de los pisos y en las L de los cerramientos de la fachada sur con forjado unidireccional de placa alveolada. El apeo de estas pantallas caso de construirse el garaje se realiza bajando las mismas en ambos laterales, coincidiendo con las divisiones de las plazas.

De esta forma, una vez terminada la fase de estructura sólo restaría realizar las mínimas particiones interiores con piezas de escayola. Los cerramientos exteriores en este caso irían resueltos con elementos prefabricados que incluyan el aislamiento y permitan en su modulación la situación de la carpintería. Las piezas podrían ser de hormigón ligero coloreado. Todo el sistema constructivo trataría de abaratar costos usando la mayor cantidad de piezas realizadas en taller.

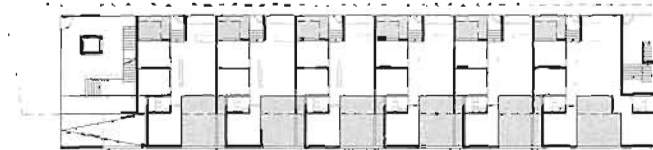




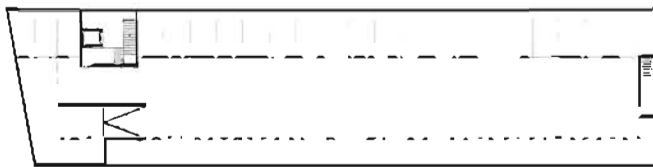
PLANTAS CUARTA Y QUINTA



PLANTAS PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA

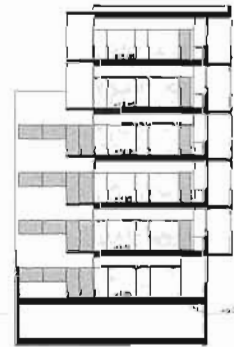
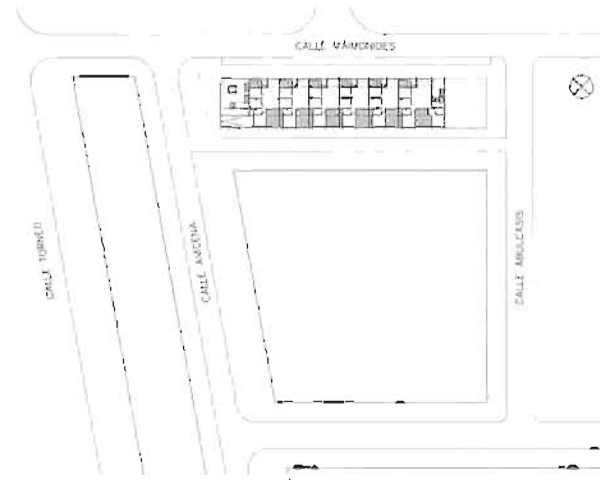


PLANTA BAJA



PLANTA SOTANO

E 1:750

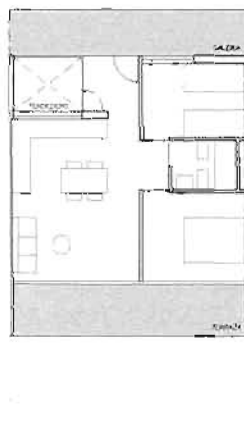


SECCION

E 1:400

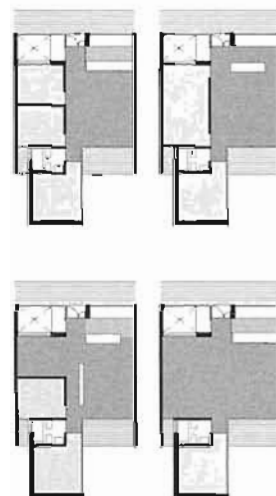


TIPO V3



TIPO V2

E 1:250



POSIBILIDADES DE REDISTRIBUCION DE LA VIVIENDA

## Sevilla. Los Palacios y Villafranca

20 viviendas

Arquitectos:

Pedro Baturone Castillo  
Manuel Vicente Burgos López

Arquitectos técnicos/Aparejadores

Francisco J. Bengoa Díaz  
Rafael Tejada Punta

El solar se encuentra en un entorno degradado entre naves industriales y viviendas plurifamiliares de reciente construcción. Da fachada a la Avenida del Horcajo vía límite de la población, perpendicular a la travesía de Los Palacios.

El solar está fuertemente condicionado por servidumbres de vistas en una de sus medianeras y por un fondo excesivo, máxime cuando desde el planeamiento urbanístico no se permiten viviendas interiores a parcela.

Se propone un edificio compacto con una única escalera y acceso desde la avenida. Se presta especial cuidado a la gradación entre lo público y lo privado: zaguán, escalera, patio comunitario alargador galerías, patios interiores.

Esquema del bloque: cabecera con viviendas tapón desarrolladas en una planta -de 2 y 4 dormitorios-; tramo central con dúplex contrapeados de 3 dormitorios accesibles por planta baja y segunda y cierre del patio común con viviendas de una planta que se extienden hasta el límite de la medianera.

Viviendas: viviendas tipo organizadas como dúplex contrapeados entorno al patio que ilumina baños, escaleras de un tramo, pasillos, y da segundas luces a los salones. Viviendas de cabecera desarrolladas en una crujía con fachada a la avenida.

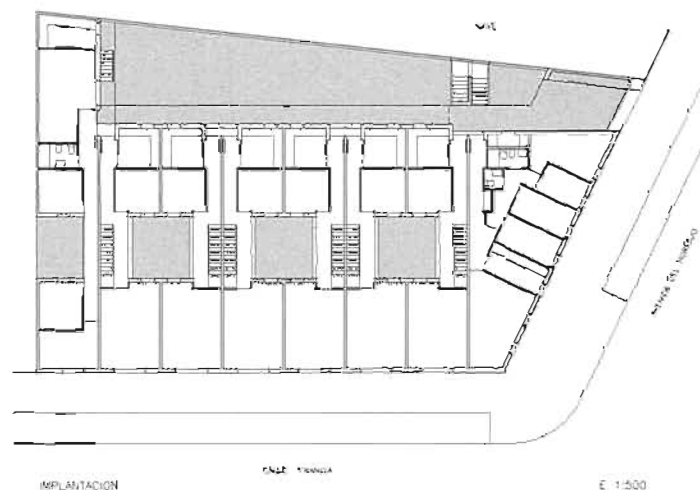
Se han proyectado las 20 viviendas pedidas:

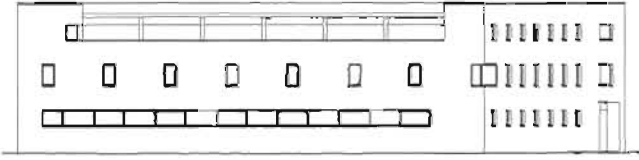
15 de 3 dormitorios: 70,60 m<sup>2</sup> de superficie útil media. 4 de 2 dormitorios: 53 m<sup>2</sup> de superficie útil media. 1 de 4 dormitorios: 81 m<sup>2</sup> de superficie útil.

La superficie útil media de las viviendas es de 67,60 m<sup>2</sup> y la construida de 81,67 m<sup>2</sup>.

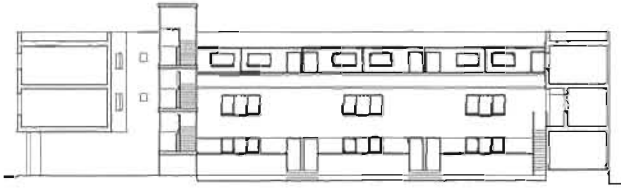
Se busca la simplificación de los sistemas constructivos y la facilidad de conservación posterior, limpieza y reparación.

Las características constructivas y los materiales serán de la máxima sencillez y economía, adaptados al presupuesto disponible: cimentación superficial, estructura de hormigón, cubiertas planas, albañilería tradicional, instalaciones adaptadas a la Normativa en vigor...

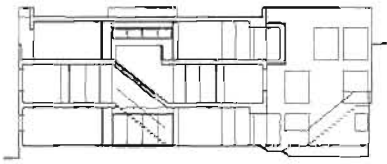




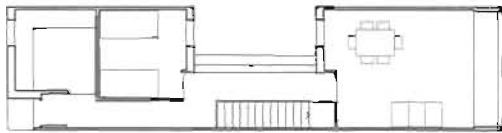
ALZADO CALLE FRANCIA



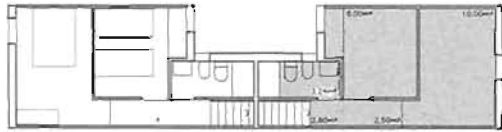
SECCIÓN 7



SECCIÓN 1

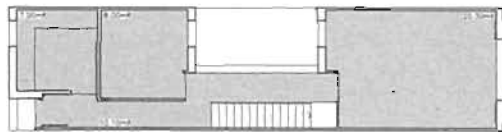


TIPO B 3 DORMITORIOS  
NIVEL SUPERIOR



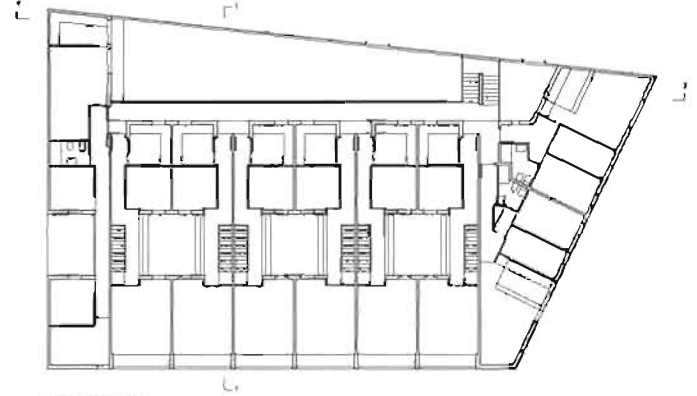
TIPO B 3 DORMITORIOS  
NIVEL INFERIOR

TIPO A 3 DORMITORIOS  
NIVEL SUPERIOR

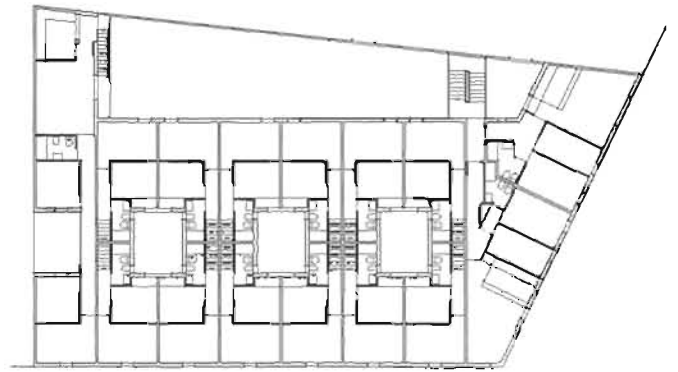


E 1:250

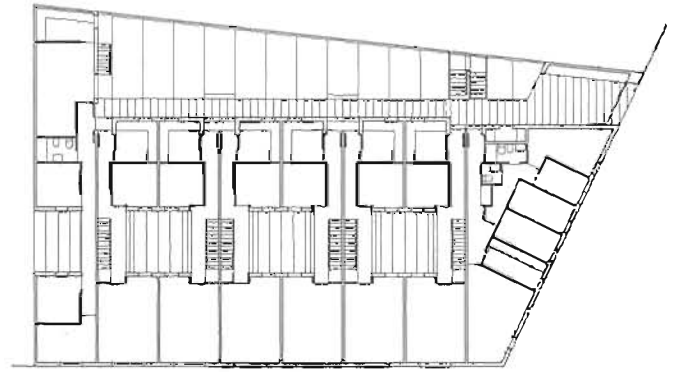
TIPO A 3 DORMITORIOS  
NIVEL INFERIOR



PLANTA SEGUNDA



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA

E 1:500

# Concurso de Proyectos **1999**

Dirección General de Arquitectura y Vivienda

**Autoconstrucción de Viviendas**



Las viviendas de autoconstrucción son viviendas pertenecientes a un programa del sector público. La peculiaridad del programa consiste en la construcción de las viviendas con la aportación del trabajo por sus futuros propietarios.

La promoción de las actuaciones de viviendas de autoconstrucción se ejecutan mediante convenios suscritos por los Ayuntamientos y la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Ésta financia con cargo a los programas anuales de inversión una parte sustancial del coste real de la obra; el importe de la inversión es como máximo de 43.000 pts/m<sup>2</sup> útil, más un 5% de gasto de gestión municipal, además de los costes de estudio, proyecto y dirección de obra.

El Ayuntamiento asume la gestión de la obra, efectúa la selección de los autoconstructores garantizando, en todo caso, los principios de publicidad y libre concurrencia, les adjudica las viviendas en régimen de propiedad y asume la gestión del cobro del precio aplazado de la venta de las mismas.

Las actuaciones de viviendas de autoconstrucción se llevan a cabo sobre suelo de titularidad municipal puesto a disposición de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los autoconstructores seleccionados por el ayuntamiento, deben acreditar unos ingresos anuales ponderados de la unidad familiar que no superarán los 2 millones de pesetas, y no tener una vivienda en propiedad. Asimismo, éstos deben manifestar su disponibilidad a participar en las tareas de construcción según las necesidades de la obra. Para formar un grupo de autoconstructores con ciertas garantías de eficiencia, el Ayuntamiento podrá evaluar, con carácter complementario, méritos alegados por los peticionarios relativos a aspectos técnicos, experiencia de obra previa, disponibilidad real para la ejecución de las obras, etc.

Los adjudicatarios de los trabajos de consultoría y asistencia para la redacción de los proyectos de obra, los de estudio de seguridad e higiene y la dirección de obra deben considerar en todo momento la singularidad del programa de autoconstrucción (no intervienen en el proceso de construcción de las viviendas empresas constructoras) y las consecuencias que este hecho puede tener en el enfoque del proyecto de obra, en el estudio de prevención de riesgos de accidentes y en la dirección de obra. A los arquitectos y aparejadores se les pide mayor implicación en la dirección de obra para ayudar a los autoconstructores a interpretar y ejecutar correctamente el proyecto.

Las viviendas de autoconstrucción tienen una superficie útil máxima de 70 m<sup>2</sup>. El programa de necesidades de las mismas es homogéneo. Disponen, además, de un/os espacio/s exterior/es de mayor o menor extensión dependiendo de las dimensiones de las parcelas, que son de gran utilidad para el desarrollo de las actividades domésticas de las familias.

El diseño de las viviendas de autoconstrucción debe considerar preferentemente aspectos tales como unos sistemas constructivos sencillos, dada la peculiaridad del programa, unos presupuestos de ejecución material acordes con el presupuesto real de la obra, que en la mayoría de los casos no supera 2,5 millones de pesetas por vivienda, la calidad de la obra construida, las exigencias del programa de necesidades, las ampliaciones futuras de la vivienda y la integración racional y respetuosa del conjunto edificado con el entorno.





El concurso abierto de consultoría y asistencia técnica para la redacción de proyectos, estudios de seguridad y salud y dirección de obra, convocado por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda (B.O.J.A. del 8 de abril de 1999), ha licitado 29 actuaciones de autoconstrucción en 28 municipios andaluces.

A continuación se relacionan las actuaciones que fueron objeto de licitación, así como el número de equipos profesionales y/o empresas que concurren a cada una de ellas:

Taberno, Almería.	12 viviendas	9 licitadores
Benalup, Cádiz.	14 viviendas	7 licitadores
Medina Sidonia, Cádiz.	20 viviendas	12 licitadores
Éspera, Cádiz.	20 viviendas	19 licitadores
Rute, Córdoba.	23 viviendas	4 licitadores
Fuenteobejuna, Córdoba.	14 viviendas	10 licitadores
Villafranca de Córdoba, Córdoba.	20 viviendas	7 licitadores
Guadalcazar, Córdoba.	20 viviendas	17 licitadores
Los Blázquez, Córdoba.	11 viviendas	9 licitadores
Posadas, Córdoba.	25 viviendas	23 licitadores
Castillejar, Granada	10 viviendas	2 licitadores
Arroyomolinos de León, Huelva.	15 viviendas	8 licitadores
El Cerro de Andévalo, Huelva.	12 viviendas	10 licitadores
Jódar, Jaén.	12 viviendas	3 licitadores
Villacarrillo, Jaén.	15 viviendas	2 licitadores
Villanueva de la Reina, Jaén.	15 viviendas	7 licitadores
Torreblascopedro, Jaén.	15 viviendas	11 licitadores
Torreblascopedro, Jaén.	15 viviendas	7 licitadores
Úbeda, Jaén.	10 viviendas	4 licitadores
Parauta, Málaga.	10 viviendas	4 licitadores
Antequera, Málaga.	10 viviendas	3 licitadores
Sevilla.	16 viviendas	3 licitadores
Santiponce, Sevilla.	19 viviendas	19 licitadores
Villaverde del Río, Sevilla.	8 viviendas	3 licitadores
Casaruche, Sevilla.	6 viviendas	13 licitadores
Marinaleda, Sevilla.	17 viviendas	9 licitadores
Gerena, Sevilla.	16 viviendas	10 licitadores
Bollullos de la Mitación, Sevilla.	12 viviendas	7 licitadores
Alcalá de Guadaíra, Sevilla.	30 viviendas	5 licitadores

## Almería, Taberno

### 12 viviendas

Arquitecto:  
Mariano Tirado Reyes

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Miguel Valera Fernández

#### Solar y su entorno

El solar está situado en las afueras del núcleo de Taberno, en una zona de nueva ampliación fruto de un convenio del Ayuntamiento de Taberno con varios particulares, con el fin de obtener suelo urbano con cesiones públicas.

La zona de actuación está lindante al casco urbano consolidado y conectada con él por la carretera de Huércal-Overa. Ha sido explanado y preparado para su construcción recientemente.

#### Ordenación general y justificación con respecto al entorno

Dada la forma rectangular del solar con fachada longitudinal a dos calles, se han dispuesto seis viviendas dúplex a cada calle, adosadas posteriormente por la zona de patios.

Las cuatro viviendas de esquina que dan a las calles transversales se tratarán de forma especial, abriendo huecos que compongan la fachada a dichas calles.

Al ser una zona urbana de nueva creación, esta primera actuación edificatoria marcará la pauta de la imagen urbana.

Se ha seguido el tipo de construcción tradicional de la población con fachadas enfoscadas y blanqueadas con cubierta de teja curva. Se mantiene la fachada de la edificación alineada y vial y una altura de dos plantas.

#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Se proyecta un grupo de 12 viviendas dúplex, tal como se indica en la convocatoria, siendo todas ellas idénticas, desarrollando un programa de tres dormitorios con posibilidad de ampliación para un cuarto dormitorio en la terraza que queda sobre la cocina.

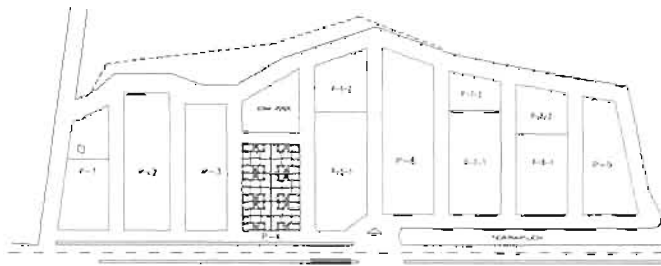
Dado que los habitantes de la población viven principalmente de la ganadería y también agricultura, se ha dispuesto en planta baja acceso y patio amplio para depósito de aperos y carruajes, sin que ello suponga encarecimiento de la construcción.

#### Características constructivas

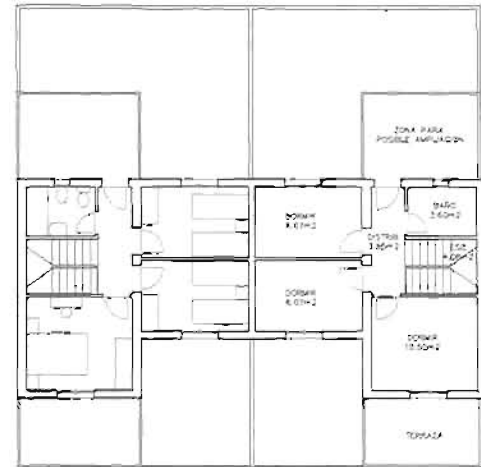
Teniendo en cuenta el carácter de autoconstrucción de las viviendas, se proyecta una cimentación corrida y estructura de muros de carga con forjados de luces conas, lo cual hace sumamente sencilla y económica su construcción. La tabiquería será de ladrillo hueco de 7 cm; cubierta de teja curva; solados y alicatados de cerámica de calidad media y peldaños y alféizar de piedra artificial; carpintería exterior de aluminio lacado e interior de madera para pintar; sanitarios de porcelana blanca y grifería monomando serie media. Instalaciones de fontanería y electricidad siguiendo las normas técnicas de aplicación. Pintura exterior con pasta pérea e interior con temple liso.

#### Programa y superficies

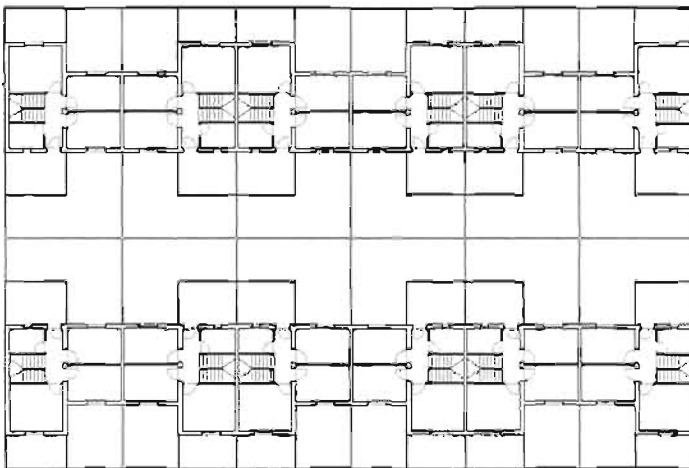
Planta baja	m <sup>2</sup>
Vestíbulo	3,19
Salón-comedor	18,11
Cocina	8,28
Aseo	2,25
Planta alta	m <sup>2</sup>
Escalera	4,08
Distribuidor	3,85
Dormitorio principal	10,50
Dormitorio doble	8,07
Dormitorio doble	8,07
Bano completo	3,60
Superficie útil total	70,00
Superficie construida	85,15
Relación sup. constr./sup.útil	1,21



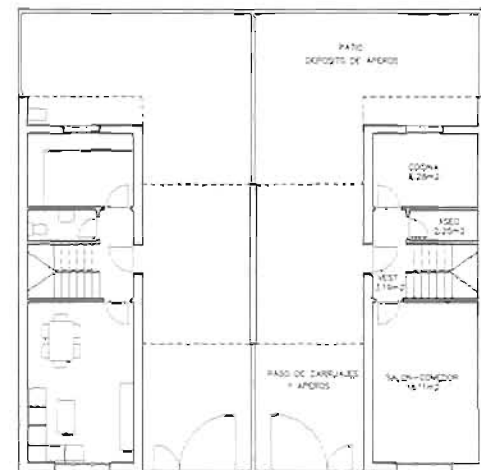
IMPLANTACIÓN EN EL ENTORNO URBANO



PLANTA ALTA

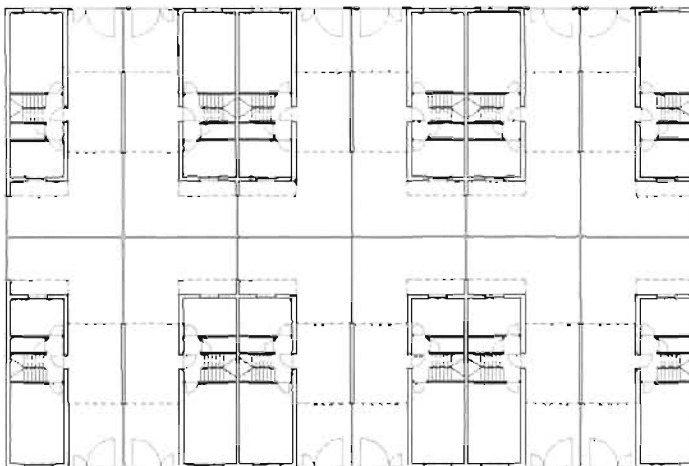


PLANTA ALTA



PLANTA BAJA

E 1:200



PLANTA BAJA

E 1:500

**Cádiz. Benalup****14 viviendas**

Arquitectos:

Mario Ortíz García

José María Martínez Pérez

Arquitecto técnico/Aparejador:

Ignacio Repholo

**Características del solar y su relación con el entorno urbano**

Aspectos topográficos: el solar presenta una ligera pendiente. Su altimetría noroeste-sureste presenta un desnivel máximo aproximado de 4,5 metros, y noreste-suroeste un desnivel máximo aproximado de 3,5 metros.

Forma: el solar sobre el que se interviene presenta la singularidad de estar dividido en dos partes separadas por la c/ Medina, una de ellas de forma casi cuadrada, y la otra rectangular y de menor superficie.

Entorno: el solar se encuentra próximo al casco urbano, en una zona que podríamos denominar de nuevo crecimiento de la población. Podemos destacar la proximidad de la plaza Manuel Gutiérrez Mellado y el I.E.S. "Casas Viejas" como elementos arquitectónicos más singulares de la zona.

Tipo 3D	
Planta baja	
Superficie útil	m <sup>2</sup>
Planta baja	36,02
Planta alta	24,95
Total	60,97

Superficie construida	
Planta baja	44,14
Planta alta	31,86
Total	76,00
Relación const./útil	1,246

**Ordenación general de la propuesta**

Teniendo en cuenta la singularidad del solar se ha optado por proponer la misma tipología edificatoria para las dos zonas resultantes de la ordenación, respetando un mismo esquema, y un mismo tratamiento de los alzados que haga de esta propuesta una propuesta unitaria.

La implantación en el terreno se hace siguiendo los desniveles naturales de éste, y de esta forma evitar grandes movimientos de tierra.

Ampliación de vivienda	
Tipo 4D	
Planta alta	
Superficie útil	
Planta baja	36,02
Planta alta	34,05
Total	70,07

Superficie construida	
Planta baja	44,14
Planta alta	41,56
Total	85,70
Relación const./útil	1,223

**Adecuación al programa y tipos de viviendas**

Los tipos resultantes son de tres dormitorios, uno de ellos en planta baja y dos de ellos en planta primera, con la posibilidad de una futura ampliación de un cuarto dormitorio en planta primera.

Las viviendas cuyo alzado principal no da a la calle que separa ambas zonas, debido a la concepción de la propuesta, disfrutan de un espacio exterior privado, de mayor dimensión que el resto.

La superficie útil es de 60,97 m<sup>2</sup> y la superficie construida de 76,00 m<sup>2</sup>.

Viviendas 3D (14 Unds)	
Superficie útil	
Planta baja	504,28
Planta alta	349,30
Total	853,58

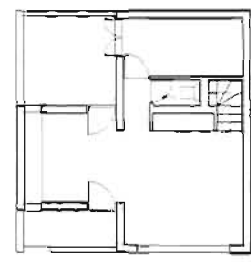
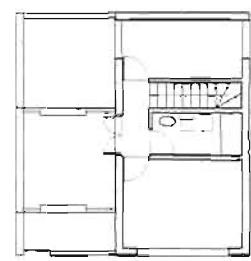
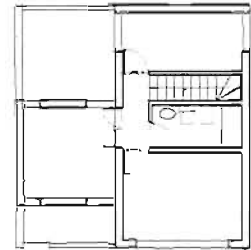
Sup. construida	
Planta baja	617,96
Planta alta	446,04
Total	1.064,00
Rel const./útil	1,246

**Características constructivas particulares**

Al ser una obra ejecutada por el programa de autoconstrucción, se ha optado por un sistema constructivo simple. El sistema estructural será de muros de carga y forjados unidireccionales. La cimentación, si los estudios del suelo lo confirman, estará formada por zapatas corridas.

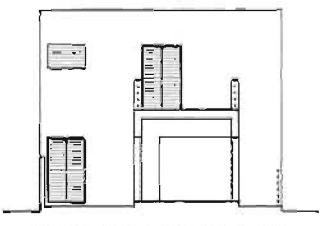
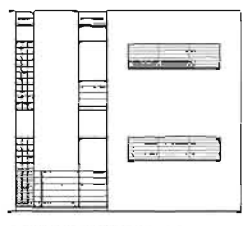
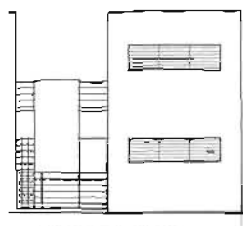
Superficie de solares	
Solar 1	249,28
Solar 2	829,65
Total	1.078,93

Edificabilidad de N.N.S.S. resultante  
Edificabilidad de proyecto 0,98 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



E 1:250

- Recinto
- 1 Acceso
  - 2 Cocina
  - 3 Esta-comedor
  - 4 Aseo
  - 5 Patio interior
  - 6 Dormitorio
  - 7 Baño
  - 8 Terraza
  - 9 Distribuidor



## Cádiz. Medina Sidonia

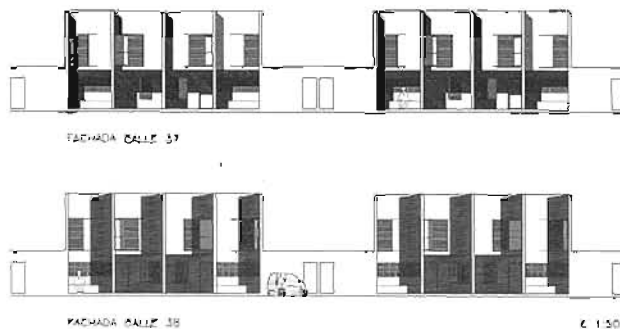
### 20 viviendas

Arquitectos:  
Restituto Bravo Remis  
Ángel Quesada Córcoles

Arquitecto técnico/Aparejador:  
David José Lucena Ocaña

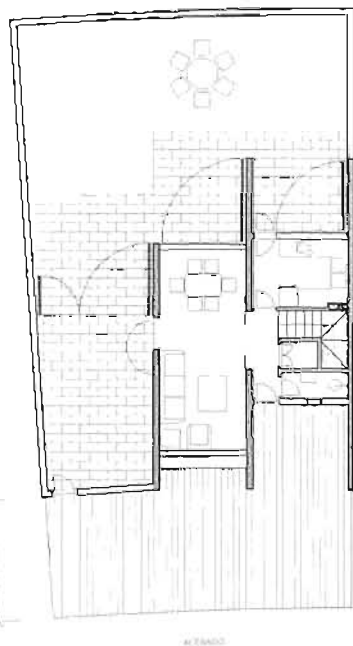
En equipo con el arquitecto Gabriel Verd Gallego se han planteado las siguientes decisiones, en función del programa de necesidades impuesto, la localización topográfica, la escasez de medios constructivos y el clima de Medina Sidonia:

1. Distinguir casi absolutamente las viviendas situadas en las dos bandas opuestas. No es lo mismo acceder desde el este o desde el oeste y vivir cara al oeste y al este, respectivamente.
2. Evitar la tradicional división entre la casita y el terrenito sobre la parcela disponible. Por las dimensiones mínimas exigidas en la normativa municipal y en función de la organización dada a la "casa" se pretende que esta tienda a usar toda la parcela: así se pasa de una vivienda de 74 m<sup>2</sup> útiles a otra de 350 m<sup>2</sup> útiles. Un buen ejemplo que se aprendió hace muchos años y se explica siempre a los alumnos, es la conocida como Casa Huarte de los arquitectos Corrales y Molezún.
3. Evitamos la imagen adocenada de un buen número de promociones adosadas-pareadas, mediante el sencillo recurso constructivo-compositivo de mostrar la constructividad de las viviendas. De esta manera se crea un agradable encuentro de luces y sombras en los umbrales verticales que se han creado, tanto al exterior como al interior de las viviendas.
4. Construir con muros de carga extremadamente económicos, capaces de resolver con su lógica dimensional las normas mínimas de las estancias de las viviendas que promueve la Junta de Andalucía.
5. Obtener un buen mantenimiento, por económico y sencillo, a lo largo de la vida útil de la edificación.
6. Que las personas que habiten en nuestra escenografía sean felices y capaces de evolucionar cabalmente sin verse abocados a vivir "contra la casa".

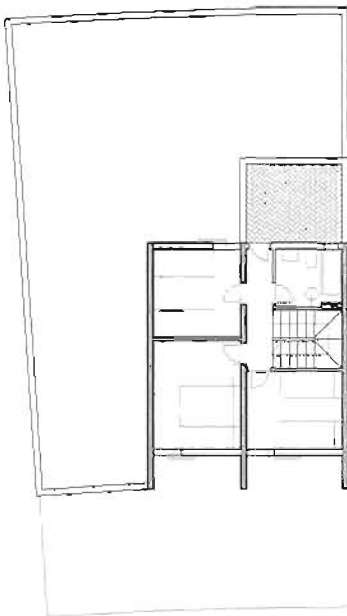




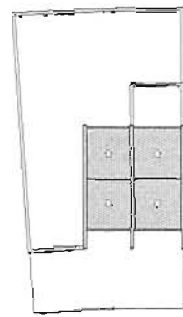
E 1:750



PLANTA BAJA VIVIENDA DESTA (CALLE 38)



PLANTA PRIMERA VIVIENDA DESTA



PLANTA DE CUBIERTA VIVIENDA DESTA

E 1:250



## Cádiz. Espera

### 20 viviendas

Arquitectos:

Tomás Jesús Pereira Delgado

Calixto Paz de Leyva

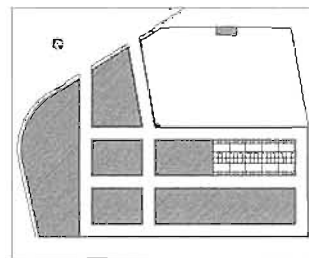
Arquitecto técnico/Aparejador:

Manuel María Cárdenas Mansfeld

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Se trata de un solar de 1.475 m<sup>2</sup>, ubicado en el extremo sur del núcleo urbano de Espera, en el acceso a éste por la carretera de Bornos. El solar, que está actualmente urbanizándose, limita al norte con el campo de fútbol municipal, al sur con otra manzana de la misma urbanización, al oeste con un solar medianero, también residencial y al este con terrenos no urbanizables ocupados por cultivos. Toda la urbanización tiene una pendiente media que baja desde el este al oeste.

Actualmente se encuentra alejado de lo que podemos considerar el núcleo, aunque, por su situación topográfica, se encuentra en una posición privilegiada.



#### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

La propuesta de ordenación plantea la ocupación del solar mediante 20 viviendas unifamiliares entre medianeras de dos plantas. Las parcelas resultantes son de 73,75 m<sup>2</sup> con unas dimensiones de 5,90 x 12,50 m.

La implantación se basa en dos hileras de viviendas. Cada una de estas hileras tiene una planta primera compuesta por un volumen compacto longitudinal, y una planta baja en la que dos cuerpos por vivienda, se apropian de cada uno de los solares. La ordenación es compacta, a la vez que hace reconocible cada vivienda.

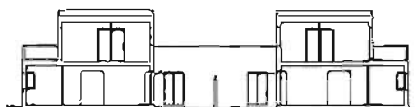
#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Se ha proyectado una vivienda que renuncia al exterior, debido a la falta de atractivo del entorno existente, volcándose al patio interior. El acceso a la vivienda se produce a través de un pequeño patio privado.

La superficie útil total es de 69,98 m<sup>2</sup>. La relación media entre la superficie construida y útil es de 1,23. El tipo proyectado cumple con las condiciones de diseño para viviendas de autoconstrucción de promoción pública: planta baja compuesta por vestíbulo, aseo, cocina y dormitorio y planta primera compuesta por dos dormitorios y cuarto de baño. Se prevé la posibilidad de crecimiento de un cuarto dormitorio en planta alta sobre el dormitorio de planta baja, no alterándose la imagen de la propuesta.

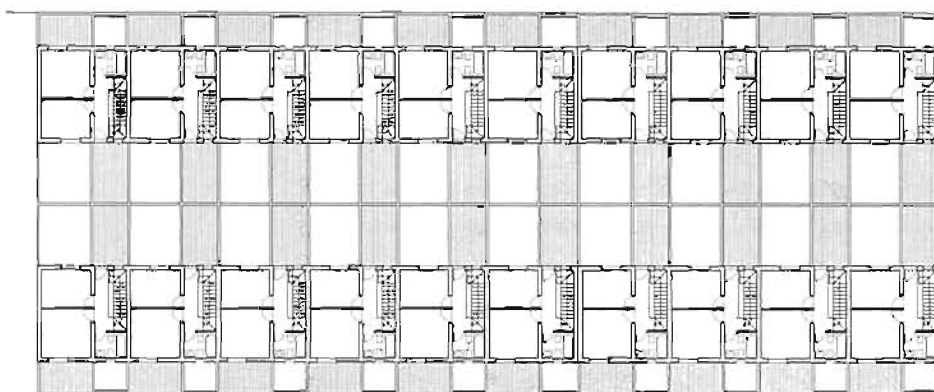
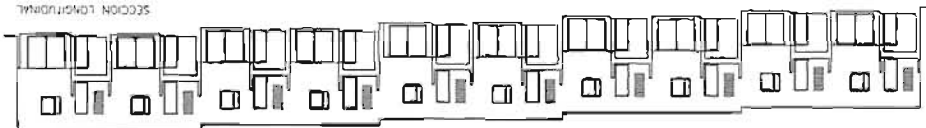
#### Características constructivas

Se proyectan las viviendas con unos sistemas elementales de construcción: cimentación de zapatas corridas, muros de carga de termoarcilla de 24 cm, forjados unidireccionales de bovedillas, cubiertas transitables y no transitables a la andaluza, enfoscados pintados en blanco, carpintería exterior en aluminio, interior en madera para pintar y cerrajera de acero laminado pintado al esmalte.

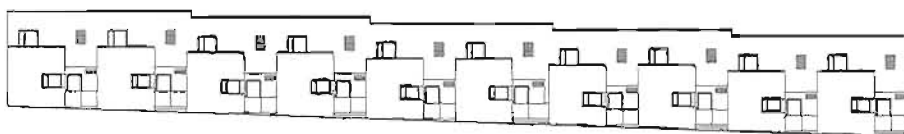


SECCION TRANSVERSAL

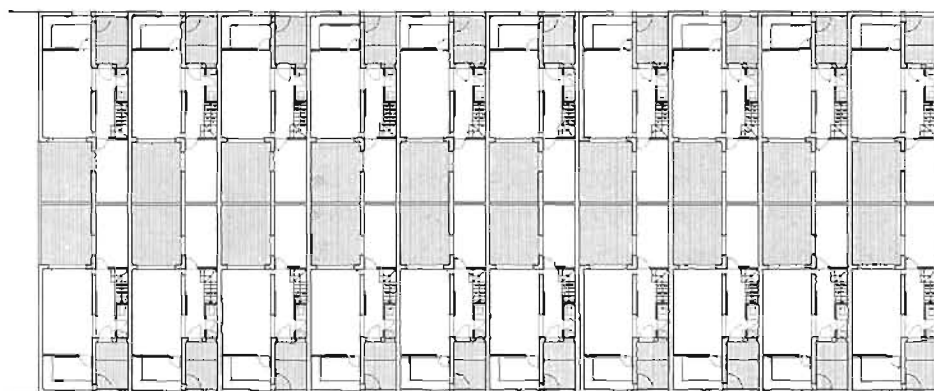
SECCION LONGITUDINAL



PLANTA PRIMERA



ALZADO PRINCIPAL

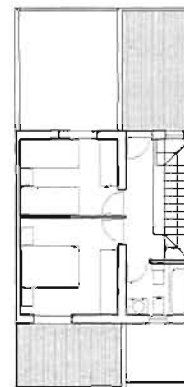


E 1:500

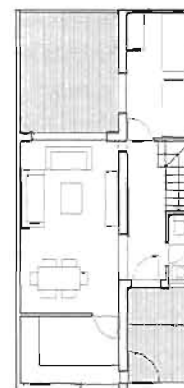
PLANTA BAJA



ALZADO PRINCIPAL



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA

E 1:250

## Córdoba. Rute

23 viviendas

Arquitecta:  
Irene Mendoza García

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Rafael Sierra Serrano

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Un solar sobre una ladera en el límite del perímetro urbano. Una accidentada topografía (en torno a los 10 m de desnivel en sección transversal y 12 m longitudinalmente en contacto con la calle de acceso).

Por lo demás:

- un huerto excavado en la cola más baja.
- unos caminos rurales que recorren las traseras de ese borde urbano que llevan al cementerio en la zona más elevada de la ladera.
- y unas casas (tres) excavadas en la roca: "las cuevas", como popularmente se las conoce..

En el entorno urbano inmediato, largas asociaciones de viviendas adosadas configuran una fachada heterogénea, en la que se alterna la edificación con tapias y accesos a cocheras y corrales, escalonados a lo largo de la calle.

Un aspecto esencial: la situación de borde con una clara vinculación al paisaje en la última corona ocupada de la ladera.

### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

La escarpada pendiente, las características morfológicas y topográficas y la presencia de caminos rurales que atraviesan el solar, sugieren una ocupación donde los elementos de paisaje formen parte de la concepción de proyecto, que no relega a una mera conexión visual la relación con el campo.

La lógica de los caminos –que siguen siendo recorridos por la gente– y la orografía, inducen una construcción lineal del frente urbano y una ocupación de la parcela en bancadas que se ajustan al trazado de las curvas de nivel.

- las viviendas se encajan en el terreno y se comportan constructivamente como muros de contención, en torno a una calle interior que ocupa el bancale del camino existente y se prolonga hasta el ámbito de acceso a las "cuevas".
- el inevitable aporte de tierras sobre la zona actualmente ocupada por el huerto familiar, que las exigencias del programa imponen, se compensa con el respeto absoluto a la topografía en todo el borde norte del solar, justo donde la pendiente es más pronunciada, para restringir al máximo los costes de urbanización.

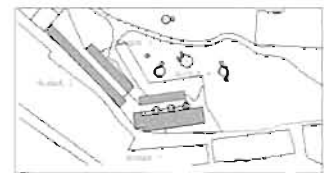
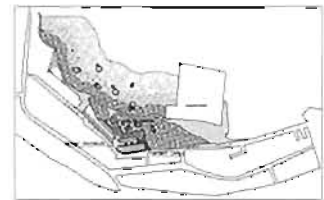
El paisaje "constituye" el proyecto, desdibujando los límites de propiedad, que invade sin solución de continuidad, dilatando el contacto con el borde construido. El entorno natural, cuya reforestación se propone, se incorpora sin transición al urbano.

### Adecuación al programa

Se propone un único tipo de vivienda de tres dormitorios con posibilidad de ampliación. Cubos escalonados y exentos encajados en el terreno, adosados a un muro de contención de tierras, que constituye su fachada trasera, cuya prolongación y yuxtaposición cierra los patios laterales de acceso a la vivienda.

Dispuestos en la dirección de las curvas de nivel, se resuelven en una única crujía, de modo que su menor dimensión sea la sección de las bancadas propuestas, minimizándose la excavación y desmonte.

El programa se ajusta al requerido. El tipo de vivienda proyectado tiene 69,89 m<sup>2</sup> útiles.



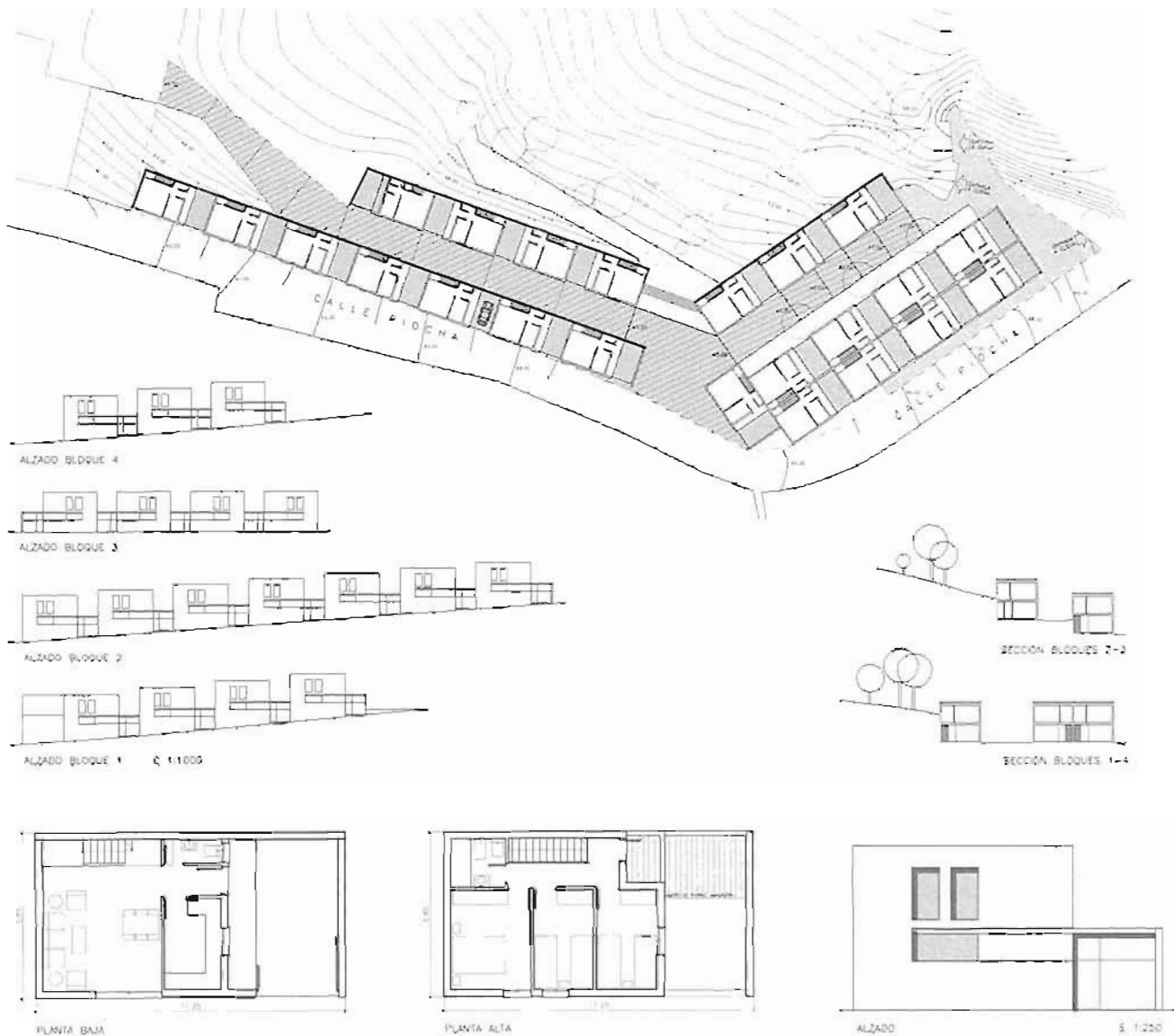
Cocina	7,00
Salón-comedor	21,06
Vestíbulo	2,41
Aseo	1,64
Escalera	3,09
<b>Total útil planta baja</b>	<b>35,20</b>
Dormitorio 1	10,58
Dormitorio 2	8,03
Dormitorio 3	8,03
Baño	3,46
Pasillo	4,48
<b>Total útil planta alta</b>	<b>34,58</b>
<b>Total útil vivienda</b>	<b>69,78</b>
<b>Total construida vivienda</b>	<b>86,94</b>
Relación const./útil	1,24

**Características constructivas**

La simplicidad constructiva responde a criterios de racionalidad y economía. Los espacios de la vivienda quedan comprendidos en una única crujía definida por dos muros paralelos a fachada, uno de los cuales es, a su vez, muro de contención de tierras. Forjados unidireccionales, cimentación por zanja corrida (si los estudios geotécnicos lo confirman) y cubierta plana no transitable. Carpinterías de aluminio. Albañilería y revestimientos a partir de materiales y soluciones constructivas tradicionales.

La urbanización de los espacios comunes y de transición se resolverá mediante combinaciones razonablemente económicas de acabados de hormigón, piedra natural y tierra compactada.

La uniformidad del tipo y la seriación garantizan la facilidad y rapidez de ejecución



## Córdoba. Fuente Obejuna

### 14 viviendas

Arquitecto:  
Daniel Plaza Gómez

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Reyes López Martín

#### Características del solar. Relación con el entorno urbano

El solar propuesto se sitúa en la periferia de La Coronada, pedanía del municipio de Fuente Obejuna.

Fuente Obejuna, localidad el Alto Guadialo, se encuentra muy próxima al límite de las provincias de Córdoba y Badajoz. La Coronada surge como núcleo de población ligado a la carretera que conecta ambas capitales.

En el entorno inmediato encontramos una escuela pública y terrenos sin urbanizar.

El solar es rectangular con unas dimensiones de 85 x 14 metros, con una irregularidad en uno de sus extremos, siendo prácticamente plano.

#### Ordenación general propuesta y justificación de relación con el entorno urbano

La ordenación general propuesta responde al loteo del solar en 14 parcelas de aproximadamente 85 m<sup>2</sup>.

Las viviendas se alinean a la calle a la que dan frente, teniendo la fachada una orientación casi sur.

Se plantea un conjunto que ofrece una imagen compacta y uniforme, para no diluirse en este entorno tan suelto y disgregado, sin ordenación. Las viviendas seorean para disminuir visualmente la longitud de la fachada.

Se crea un ámbito donde se sitúan las entradas a las casas, protegiéndolas con la posición en avance del dormitorio de planta baja.

La ordenación marca la característica que preside la vivienda que no es otra que la diferenciación entre crujía de servicio y crujía principal. En las plantas bajas ambas quedan desfasadas, como consecuencia de la citada diferenciación, y buscando además objetivos concretos como la creación de ese ámbito de entrada o la búsqueda de luz de la cocina. Por el contrario, las plantas altas se recogen sobre sí mismas, a pesar de no abandonar esa misma estructura, conformándose como un cuadrado.

#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Todas las viviendas son idénticas, de tres dormitorios, con la posibilidad de futura ampliación a cuatro, situándolo sobre la cocina en la actual terraza.

El tipo de vivienda proyectado tiene una superficie útil de 69,44 m<sup>2</sup>.

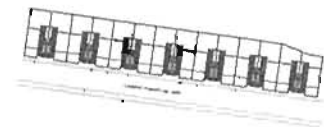
#### Características constructivas

Como cabe desear en un programa de estas características, el sistema constructivo del conjunto de viviendas proyectadas responde a una línea de simplicidad reflejada tanto en las técnicas de ejecución como en el trazado de las mismas.

Todos los muros y particiones son paralelos y perpendiculares entre sí, para facilitar las labores de replanteo.

Cada planta de la vivienda se desarrolla en un solo nivel, resolviéndose todos los forjados con viguetas autorresistentes. Los muros portantes son los perpendiculares a la fachada y se resuelven mediante muros de doble hoja de medio pie de espesor cada una y una cámara de aislamiento intermedia de 4 cm.

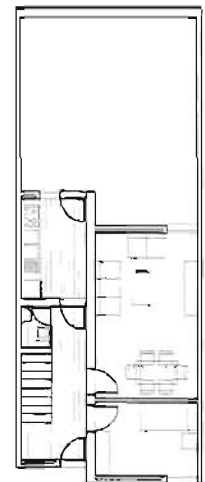
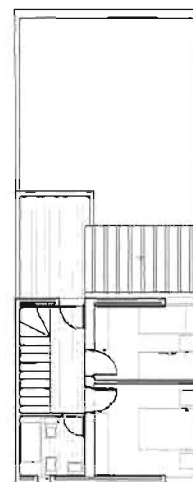
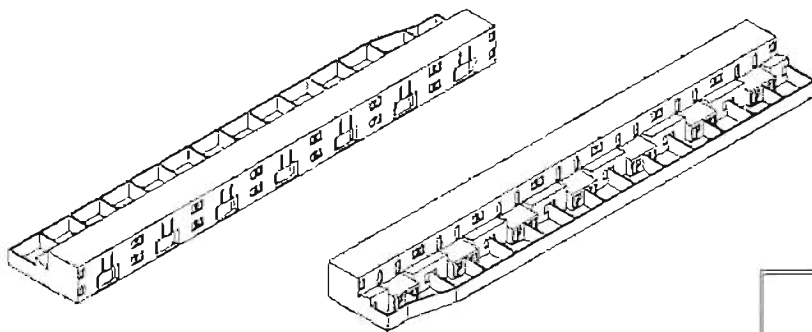
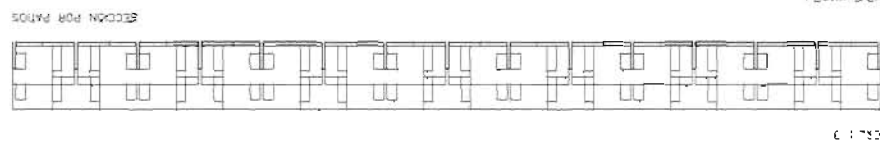
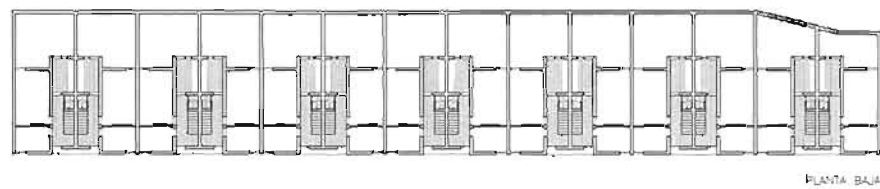
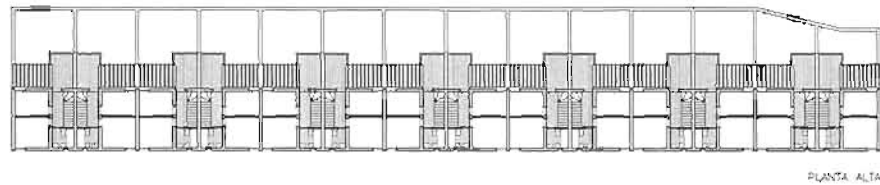
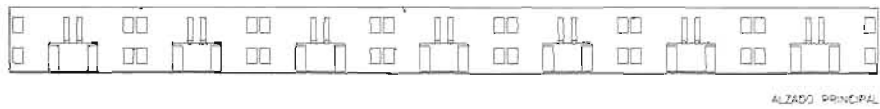
Los cerramientos exteriores serán muros a la capuchina –citara/cámara/tabique- y las particiones interiores serán todas ellas tabicones –para evitar el excesivo debilitamiento que sufren los tabiques con la ejecución de las regolas, ...-



Distribución	m <sup>2</sup>
aseo	1,29
vestibulo-escalera	9,09
dormitorio 1	8,00
salón-comedor	18,00
cocina	7,00
dormitorio 2	10,00
dormitorio 3	8,00
baño	4,11
distribuidor	3,95

Todas las cubiertas serán planas a la andaluza, a excepción de la del salón-comedor resuelta mediante faldón inclinado con revestimiento de chapa metálica.

Los revestimientos y acabados en general se corresponderán con la preceptiva economía de medios, si bien teniendo siempre en cuenta una buena calidad constructiva.



## Córdoba. Villafranca de Córdoba

### 20 viviendas

Arquitectos:

Coronada García Zarza

José Luis Martínez Piqueras

Arquitecto técnico/Aparejador:

Manuel Tierra Huelva

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

La superficie de la parcela es de 2.837,33 m, siendo su orografía irregular, presentando un desnivel de 1.80 metros, forma trapezoidal y bordada por dos calles.

El solar que nos ocupa está ubicado en el borde del núcleo urbano de Villafranca de Córdoba, en un entorno poco consolidado y degradado, no teniendo completa su infraestructura.

En el solar existen las ruinas de una antigua noria, así como un centro de transformación, línea de alta tensión y una vivienda situada en la parte de la parcela que nos ocupa.

#### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

La ordenación propuesta esta condicionada al traslado fuera de la parcela del centro de transformación y la línea de alta tensión. La casa existente, aunque en la propuesta no se considera, se podría conservar, con pequeñas modificaciones en la solución que se propone teniendo en cuenta las condiciones urbanísticas de la zona y la conservación de las ruinas existentes (norias). Realizamos la propuesta de 20 viviendas iguales, desarrolladas en dos plantas, adosadas y con tipología de manzana cerrada que conforma una gran plaza abierta a fachada alrededor de las ruinas de la noria y consolidando un entorno poco amable.

#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Todas las viviendas proyectadas son de tres dormitorios e iguales, con leves variaciones en la apertura de huecos en las viviendas de esquina.

En el programa desarrollado se realiza un aseo y un dormitorio en la planta baja para casos de minusvalías permanentes ó temporales.

Se tiene muy presente a la hora de proyectar la ampliación del cuano dormitorio que este nunca dé a fachada principal, dado que dicha ampliación se lleva a efecto, desordenada en el tiempo, para que no afecte negativamente a la composición y se conserve la ordenación de volúmenes y huecos iniciales.

#### Características constructivas

Cimentación: zanja corrida de hormigón.

Estructura: muros de carga cerámicos y forjados unidireccionales.

Cerramientos, tradicionales formados por citara, cámara y tabique, con terminación de enfoscado y pintado, en fachada principal combinación con ladrillo visto a modo de zócalo.

Cubierta: plana, inventada y no transitible.

Terminaciones: carpintería exterior de aluminio lacado en color, carpintería interior en DM lacado, y solería de tenazo.

Cuadro de superficies	m <sup>2</sup>
Superficie útil por vivienda.	
Planta baja	42,79
Planta alta	30,56
TOTAL	73,35
Superficie construida por vivienda	
Planta baja	49,14
Planta alta	36,52
TOTAL	85,66
La relación s.c / s.u. = 1,15	
Sup. útil total	1467,00
Sup. construida total	1713,20
Sup. libre	1854,53
Ocupación	65 %



ESTUDIO DE ALZADOS

E 1:500



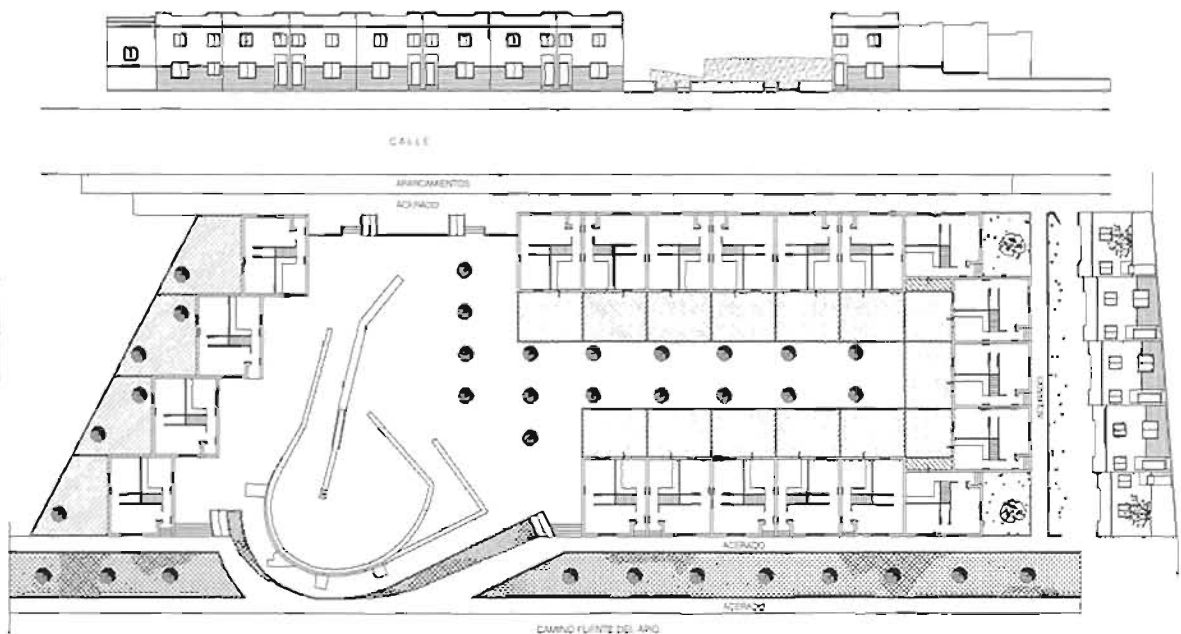
PLANTA CUBIERTA



PLANTA PRIMERA

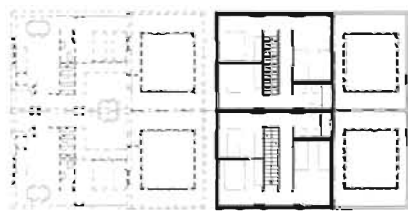


PLANTA BAJA  
Fondo Sanitario  
ESQUEMA DE FORJADOS  
E 1:500



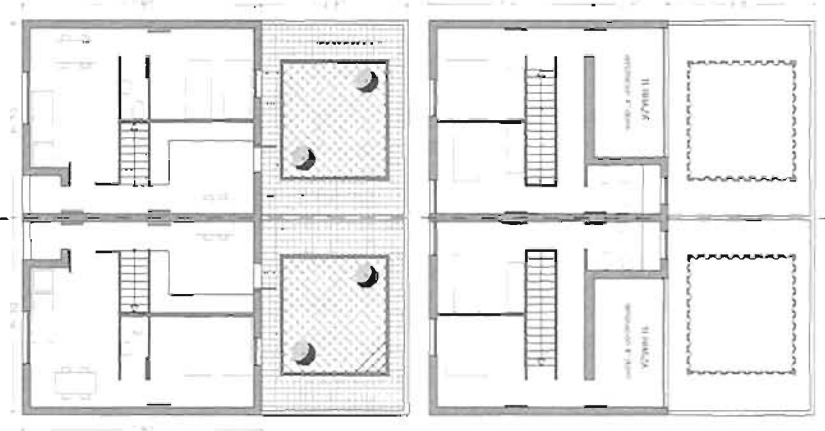
PLANTA ORDENACION

E 1:750



PLANTA BAJA  
AMPLIACION VIVIENDAS TIPO

PLANTA PRIMERA VIVIENDA 2 DORM  
E 1:500



PLANTA BAJA  
VIVIENDAS TIPO

PLANTA PRIMERA

E 1:250



## Córdoba. Guadalcazar

20 viviendas

Arquitecta:

María Isabel Jiménez Ramos

Arquitecto técnico/Aparejador:

Antonio Gómez Rodríguez

### Características del solar y su relación con el entorno urbano

La parcela está situada al sur del casco consolidado y junto a la carretera provincial-93 de acceso a Guadalcazar desde la autovía de Córdoba. Perteneció a la Unidad de Ejecución U.E.-8 'El Hainillo' definida en las Normas Urbanísticas.

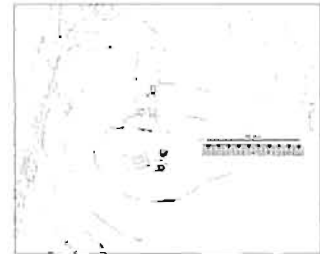
La actuación se enclava en la cota superior del pueblo, desde este punto la topografía desciende a ambos lados de la carretera, siendo el campo abierto protagonista del paisaje.

La parcela tiene una superficie de 2.400 m<sup>2</sup> y una fachada a la carretera de 120 m con un fondo de 20 m. Está previsto la ejecución de una calle de servicio paralela a la carretera, desde donde se accederá a las viviendas, quedando el solar destinado al uso residencial con una superficie de 1.560 m<sup>2</sup>.

La topografía de la parcela es prácticamente horizontal, presentando una ligera pendiente hacia la zona trasera del mismo.

En el entorno predominan las viviendas unifamiliares de una y dos plantas.

La parcelación actualmente aislada, crecerá previsiblemente en línea, a derecha e izquierda, sin embargo no es probable que continúe al fondo debido a la topografía descendente, lo que garantiza las vistas traseras al campo.



### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Se propone una tipología de vivienda en hilera y en parcela única.

Teniendo en cuenta la singularidad de la parcela, y su proximidad a la carretera, se ubican las zonas de estancia al fondo con vistas al campo. Esta disposición permite tener un zona de estancia tranquila y aprovechar la mejor orientación de esta fachada que se abre al sur, así como contribuir a la mejor ventilación y asoleamiento de la vivienda.

La posición del salón como pieza principal de la vivienda, en lugar central y abierta al amplio patio trasero, orientado al sur y con vistas al paisaje del campo. El tratamiento y composición de la fachada posterior del conjunto, de gran importancia paisajística, y la búsqueda de permeabilidades y transparencias entre el acceso y el patio-jardín a través de las zonas de estancia y circulación son, junto con la elección del tipo, las principales cuestiones a las que pretende dar respuesta en la propuesta.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Las 20 viviendas son iguales en lo que respecta a superficie y morfología. Se establece un solo tipo de vivienda de tres dormitorios, uno en planta baja y dos en planta alta, y la posibilidad de crecimiento de un cuarto dormitorio en la planta alta. Se aprovecha el pequeño desnivel del terreno para dar más altura al salón, que se vuelca hacia el patio-jardín, al que también se abre la cocina.

Consideramos importante disponer uno de los dormitorios en la planta de acceso, donde se encuentran las funciones principales de la vivienda. El estar procura dilatarse con el patio, buscando el encuentro permanente con la naturaleza.

La previsible ampliación es más que probable en viviendas tan reducidas. Facilitarla y con ello controlar un resultado final ordenado y concordante con el proyecto es una máxima para nosotros.

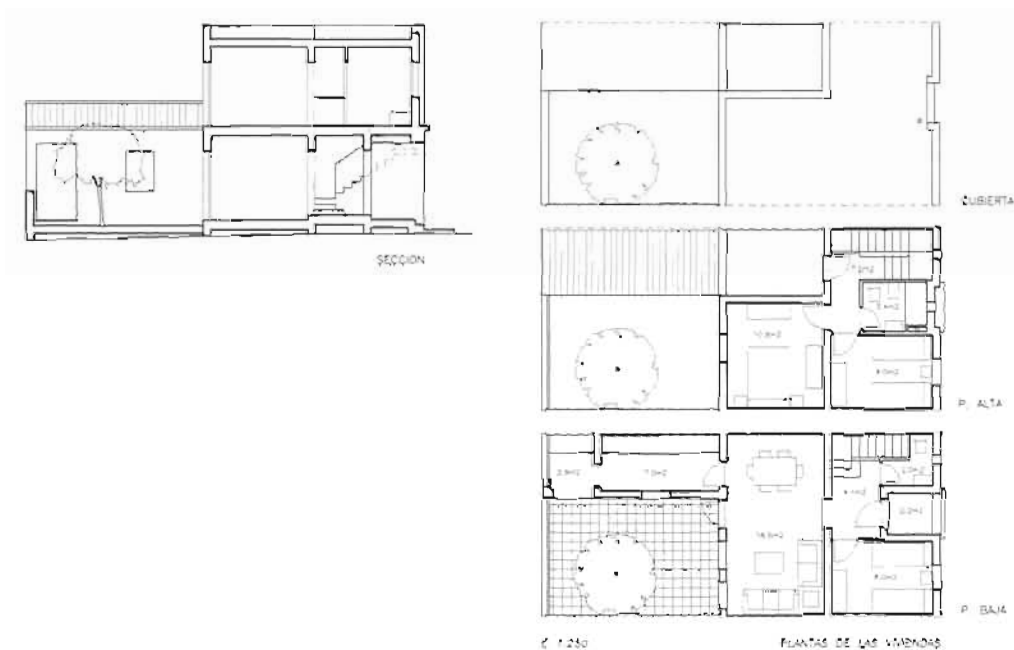
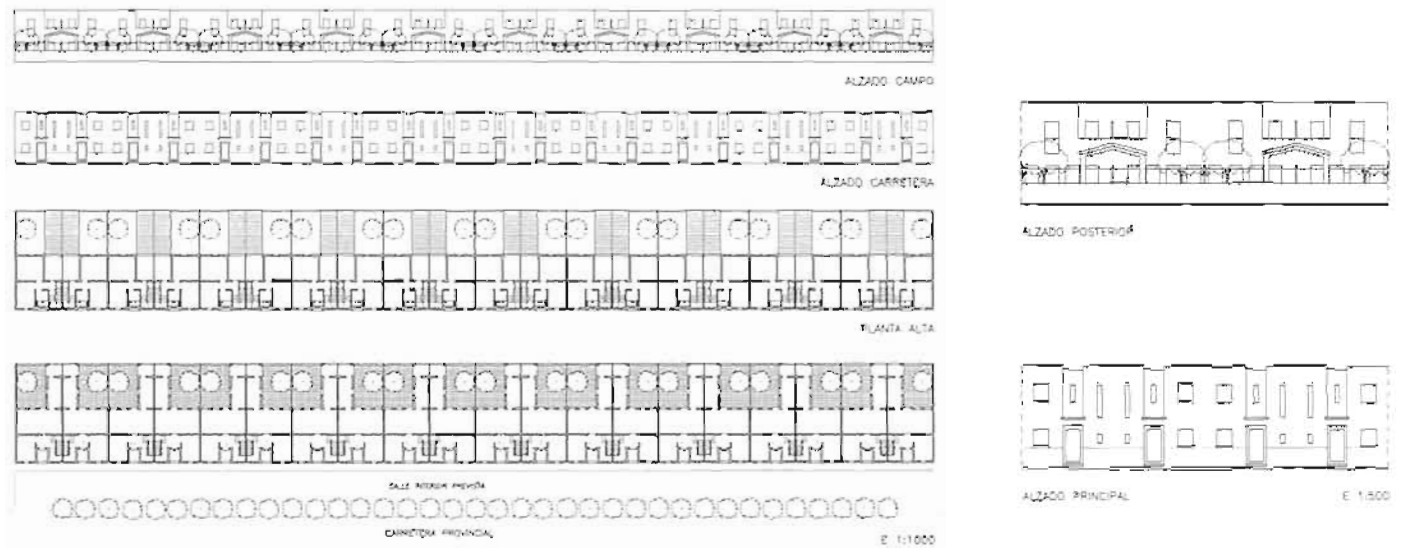
Funcionalmente se trata de que la vivienda tenga adaptabilidad para respetar los cambios en diversos sentidos: la composición familiar, las actividades, las formas de vivirla en el tiempo.

La superficie útil es de 70 m<sup>2</sup> y la superficie construida de 86,60 m<sup>2</sup>.

Lenguaje arquitectónico: elementos simples y características particulares de la región, se han integrado en una construcción cuya arquitectura se incorpora al paisaje urbano y natural del entorno.

**Características constructivas particulares**

Teniendo como premisa fundamental que la obra será ejecutada por autoconstrucción, se proyecta un sistema constructivo simple y tradicional. Debido a la poca altura de las viviendas, el sistema estructural será de muros de carga y forjados unidireccionales de luces medias. La cimentación será a base de zanjas corridas. La estructura será de muros portantes formados por bloques de termoarcilla de 30 x 19 x 19 y forjados unidireccionales de tipo 22+4 con intereje de 70



## Córdoba. Los Blázquez

### 11 viviendas

Arquitecto.

Juan Quintana Pulgarín

Arquitectos técnicos/Aparejadores:

José Luis Gómez Morillo

Manuel Trenado Álvarez

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

**Situación.** al sur del núcleo de población urbano, en los terrenos que ocupaba un colegio público.

Uno de los cuerpos del edificio del colegio queda dentro del solar y habrán de demolerlo. Actualmente dispone de viales y demás servicios urbanísticos.

**Forma:** sensiblemente trapezial alargada con tres fachadas y con una distancia entre fachadas oscilante entre 13 m y 15,59 m.

**Topografía:** sensiblemente plana y casi horizontal con ligera pendiente de sur a norte

**Entorno:** lo constituyen viviendas unifamiliares de una ó dos plantas, alineadas a vial y naves con uso de almacén.

La localidad tiene colegio público, instalaciones polideportivas y centro de salud de asistencia primaria.

#### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno

La ordenación general que se propone sigue la pauta del entorno: edificación de dos plantas en manzana cerrada alineada a vial, con patio-jardín-conal al fondo de la parcela.

En la propuesta se presentan dos tipos de vivienda que en esencia es uno solo. Las pequeñas diferencias están motivadas por la forma del solar. El criterio seguido ha sido establecer una anchura de fachada y un fondo de primera crujía idénticos y jugar con el ancho del dormitorio principal en función del fondo variable de parcela.

El dormitorio principal podría igualmente situarse en planta baja y el futuro 4º dormitorio encima

#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Se ha cuidado cumplir las condiciones de diseño especificadas para el programa de autoconstrucción

A resenar

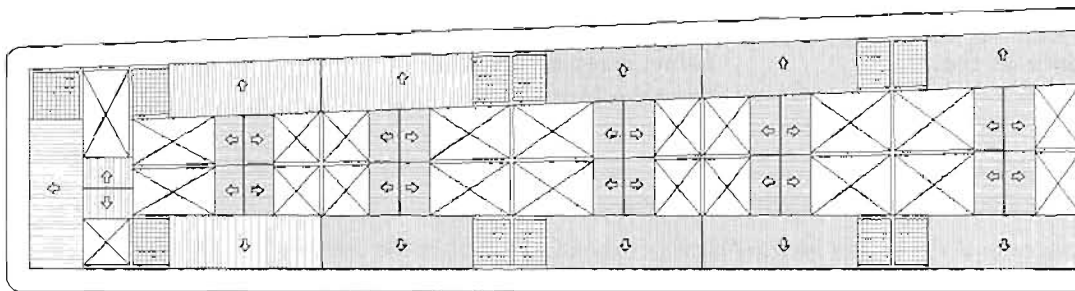
- Zonificación por plantas: zona de día en planta baja y zona de noche en planta alta
- Estar-comedor exterior e independiente
- Piezas de proporciones idóneas
- Facilidad y economía para la ejecución de un cuarto dormitorio en planta baja ó alta (debajo ó encima del dormitorio principal).
- Buen aislamiento acústico entre viviendas (muro de carga de 25 cm de ladrillo macizo)
- Baño y aseo exteriores

#### Características constructivas

**Cimentación:** por pozos que soportan vigas bajo muros de carga. Estructura, muros de carga de ladrillo perpendiculares a fachada, excepto vivienda derecha en 2º crujía. Forjados autorresistentes. Todo ello en aras de la facilidad constructiva. Forjado aislante en planta baja. Cubierta: tejado a dos aguas sobre faldón apoyado en tabicones aligerados. Cerramientos: citara de ladrillo hueco, aislante y tabique. Revestimientos: mortero monocapa en exteriores. Resto: materiales propios de este tipo de viviendas con calidades medias.

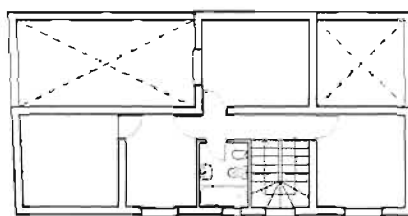


AVENIDA DE ANDALUCÍA

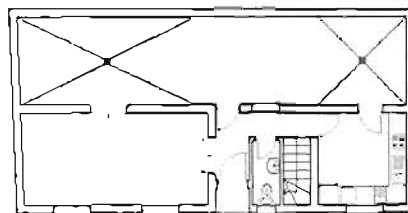


AVENIDA DE ANDALUCÍA

E 1 210



PLANTA ALTA



PLANTA BAJA

LOS BLAZQUEZ VIVIENDA TIPO "A"

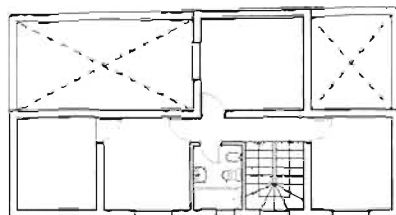
CUADRO DE SUPERFICIES  
VIVIENDA TIPO "A"

PLANTA BAJA

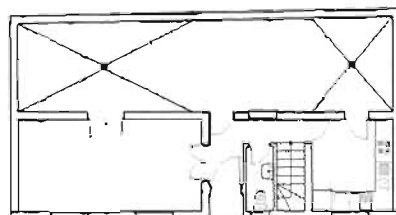
ESTR-COMEDOR	13,25+2
COCINA	5,75+2
VESTIBULO	3,85+2
DISTRIBUIDOR	1,85+2
ASEO	1,85+2
SUPERFICIE UTIL.	33,60+2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	44,80+2

PLANTA ALTA

DORMITORIO I	10,10+2
DORMITORIO I	9,70+2
DORMITORIO II	7,10+2
ESCALERA	4,18+2
BANO	3,35+2
DISTRIBUIDOR	2,00+2
SUPERFICIE UTIL.	36,43+2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	42,03+2
SUPERFICIE UTIL. TOTAL	69,99+2
SUPERFICIE CONSTR. TOTAL	87,83+2
RELACION 10/100	1,23



PLANTA ALTA



PLANTA BAJA

LOS BLAZQUEZ VIVIENDA TIPO "B"

CUADRO DE SUPERFICIES  
VIVIENDA TIPO "B"

PLANTA BAJA

ESTR-COMEDOR	18,00+2
COCINA	7,75+2
VESTIBULO	2,25+2
DISTRIBUIDOR	1,50+2
ASEO	1,85+2
SUPERFICIE UTIL.	32,35+2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	47,63+2

PLANTA ALTA

DORMITORIO I	10,31+2
DORMITORIO I	8,15+2
DORMITORIO II	8,95+2
ESCALERA	4,18+2
BANO	3,35+2
DISTRIBUIDOR	2,16+2
SUPERFICIE UTIL.	37,10+2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	43,11+2
SUPERFICIE UTIL. TOTAL	69,45+2
SUPERFICIE CONSTR. TOTAL	88,74+2
RELACION 10/100	1,22

E 1 230

## Córdoba. Rivero de Posadas

### 25 viviendas

Arquitecto:

Antonio Cabrera Ponce de León

Arquitectos técnicos/Aparejadores:

Rafael Pérez de Morales

Francisco José Sánchez Caballero

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar ocupa aproximadamente el 75 % de una manzana rectangular de 105,00 x 34,30 metros delimitado por cuatro calles pertenecientes a la trama ortogonal del antiguo poblado de colonizaciones de "Rivero de Posadas" del Valle del Guadalquivir.

El solar queda situado en el borde oeste del poblado y su topografía es horizontal. La trama del poblado se jerarquiza de tal manera que las hileras de viviendas y sus accesos se disponen en los viales orientados norte-sur, mientras que los viales orientados este-oeste son más cortos y a él se alinean tapias que delimitan patios y corrales.

Al norte del solar existe una pequeña zona verde ajardinada.

La parcela posee como servidumbre un centro de transformación en torreta situado de forma axial en el lindero norte y que el proyecto debe asumir.

En la actualidad el poblado consta de seis manzanas de carácter residencial más un núcleo central en donde se localiza el equipamiento comunitario. Cada manzana se organiza según tipos idénticos de viviendas unifamiliares adosadas (sin parear) con la edificación situada en fachada, normalmente de una planta, y disponiendo de amplias superficies de patios y corrales ligados a la actividad agrícola.

La alineación de dichos tipos a vial se produce mediante una respuesta algo fraccionaria y discontinua, con la aparición de retranqueos, porches, registros del espacio libre interior, etc.

#### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Para la implantación general de los tipos de viviendas que conforman el proyecto se sigue la pauta que deriva del análisis realizado en el anterior apartado de memoria.

De esta forma se organizan hileras de viviendas idénticas en las calles orientados norte-sur (tal y como sucede en el resto del poblado). Dada la existencia de una zona verde al norte del solar se crea un frente a dicho espacio público formado por dos viviendas de una planta que suponen un tipo especial de vivienda, dentro del proyecto, para crear un tema de cabecera. Dichas viviendas albergan entre ellas el centro de transformación existente.

El resto de las viviendas se organizan en parcelas de 6,50 m de fachada y 17,15 m. De fondo. Sus alineaciones a fachada son algo quebradas, como en el resto del poblado, con porches de acceso.

La vivienda se desarrolla en dos plantas con un espacio libre en su interior. Desde el exterior la promoción se percibe como un elemento continuo de una planta sobre el que emergen elementos exentos rítmicamente distribuidos que confieren al conjunto una gran unidad.

Con la ordenación propuesta se podría completar la manzana íntegramente en el proceso de sustitución de las viviendas existentes por los tipos aquí propuestos.

### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Por las características de la parcela se proyectan 24 viviendas, todas ellas de tres dormitorios distribuidos de la siguiente manera:

- Calle Posadas (vial norte) 2 viviendas tipo "B";
- Calle Salud (vial este) 7 viviendas tipo "A";
- Calle Oeste (vial oeste) 15 viviendas tipo "A".

La tipología más numerosa (tipo A) se resuelve en dos plantas con patio lateral y posterior. El patio lateral poseerá características de patio doméstico pavimentado y será susceptible de ocupar parcialmente en planta baja con el cuarto dormitorio previsto para ampliar la vivienda. El patio posterior podría tener un carácter de pequeño huerto o corral.

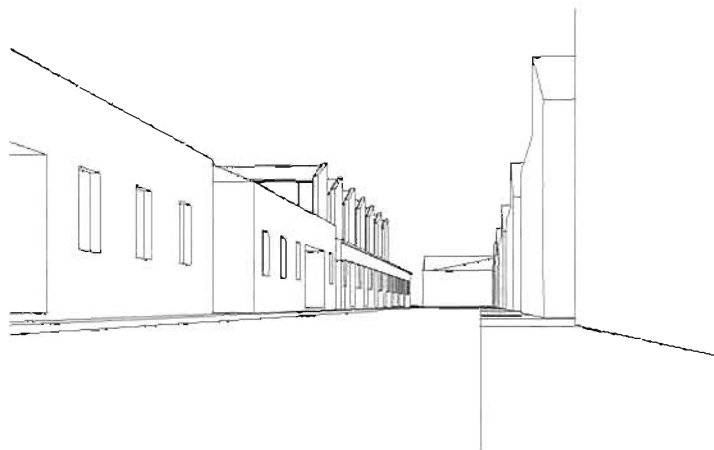
Las plantas bajas albergan vestíbulo, dormitorio, estancia-comedor, distribuidor, aseo y cocina. Con la ampliación aparecería un dormitorio más. Las plantas altas están formadas por una crujía emergente exenta que contiene el dormitorio principal, otro dormitorio el baño y la escalera-distribuidor, los huecos quedan en todo momento orientados al sur.

Con la organización antes descrita se pretende controlar la composición formal acabada de la promoción aún cuando se amplien algunas viviendas en planta baja.

### Características constructivas

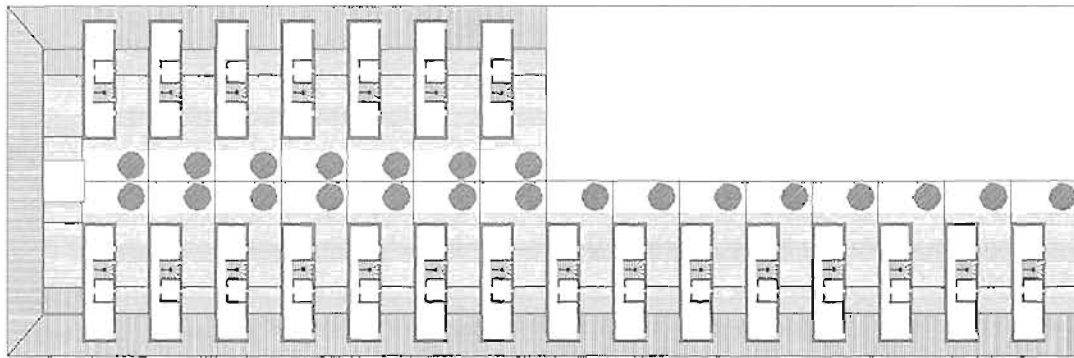
Se propone un sistema estructural sencillo y racionalizado a base de crujías formadas por muros portantes de fábrica de ladrillo. Para conseguir un aislamiento adecuado se proponen muros formados por dos hojas de medio pie tabadas y con una cámara aislante entre ellas. Estos muros se revestirán de forma similar al resto del poblado mediante enfoscado de mortero de cemento y pintura blanca. Por las características del terreno hace presumible la posibilidad de cimentar mediante zapata corrida de hormigón. Las cubiertas se proponen sencillas, mediante faldones de teja a un agua que cubren las diferentes crujías tal y como sucede en la arquitectura del poblado.

El resto de las características constructivas serán las habituales en vivienda de promoción pública.

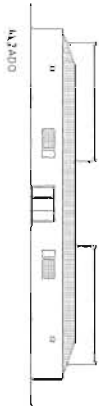




ALZADO



PLANTA DE CUBIERTAS



ALZADO



PLANTA BAJA



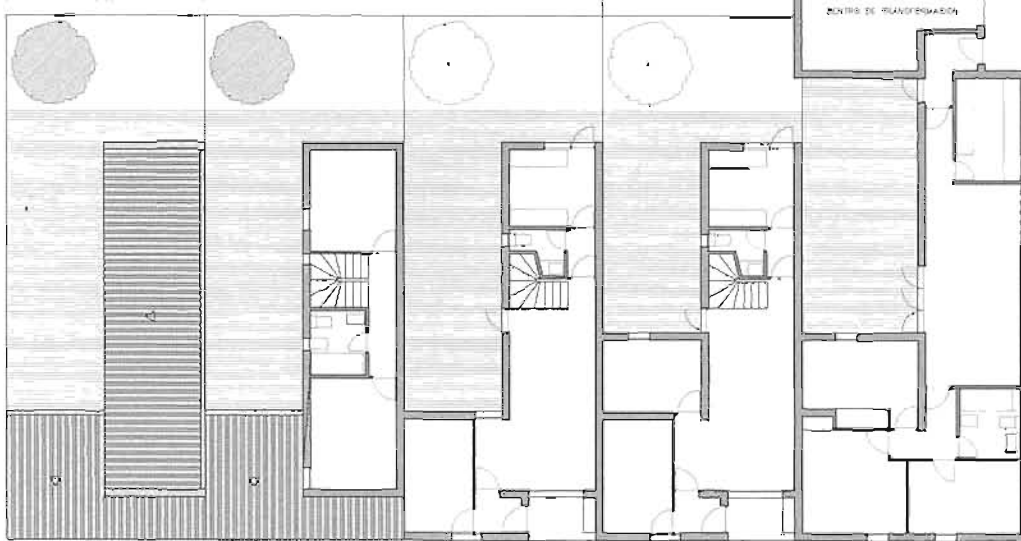
SECCION

E 1:150

	TIPO A	TIPO B	TOTAL
NÚMERO DE VIVIENDAS	12	2	28
SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	72,8	48,8	121,6
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	87,1	64,4	151,5

SUPERFICIES ÚTILES (m <sup>2</sup> )	
TIPO A	
PLANTA BAJA	72,8
Sólo	20
Vestíbulo	2,5
Ignifugado tipo	1,5
Cocina	3,6
Alm.	2
Pasillo	1,2
Escalera	1,5
TOTAL	84,1

SUPERFICIES ÚTILES (m <sup>2</sup> )	
TIPO B	
Sólo	20
Semiteja de madera	11,3
Semiteja de obra	8,8
Semiteja de obra	8,8
Cocina	3,6
Baño	3,6
Pasillo	1,2
Vestíbulo	1,2
TOTAL	69,5



TIPO A ( 2 PLANTAS )  
PLANTA DE CUBIERTA  
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL 108 m<sup>2</sup>

PLANTA PRIMERA  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 131 m<sup>2</sup>

PLANTA BAJA

TIPO A AMPLIACIÓN ( 2 PLANTAS )  
PLANTA BAJA  
SUPERFICIE ÚTIL 69,5 m<sup>2</sup>

TIPO B ( 1 PLANTA )  
PLANTA BAJA  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 84,1 m<sup>2</sup>

F 1:200

## Granada. Castilléjar

### 10 viviendas

Arquitectos:

Gabriel Jesús Fernández Adarve  
Antonio Martín Muñoz

Arquitecto técnico/Aparejador:

Manuel Caba Martín  
Daniel Fajardo Ortiz

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Cuando se sube desde el núcleo tradicional de Castilléjar al solar propuesto para la actuación, se tiene aún la sensación de estar en un espacio agrícola: quedan los restos de las eras, incluso los grandes rodillos de piedra utilizados para trillar; no hay sin embargo referencia urbana alguna, salvando el viejo depósito de agua. Lo que sí hay es una magnífica panorámica de la vega del río Guardal y de sus chopearas en un fuerte contraste con lo árido del entorno. El pueblo queda debajo. Tímidamente empiezan a construirse edificaciones anodinas y despersonalizadas que son la avanzadilla de la desgraciada ocupación que se aúbsa de este bello y árido altiplano. No se tienen referencias. Se está en medio de la nada. Las alineaciones y medianerías están sólo en el papel. El sol en su deambular diario es el único vector sólido para este lugar.

#### Ordenación general de la propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Se proponen 10 viviendas exactamente iguales agrupadas cinco a cinco, unidas por sus patios traseros, liberando la mayor parte del solar que queda como espacio semipúblico, con una ligerísima urbanización compuesta por una hilera de árboles en la medianería más larga y un tratamiento superficial del suelo (albero apisonado o empedrado).

Se intenta crear un elemento urbano autónomo, compacto y rotundo que tenga capacidad por sí mismo de generar un espacio urbano allí donde no lo hay. Por este motivo se adopta la alineación noroeste definida por el planeamiento como para una de las fachadas del proyecto. Las otras cinco viviendas tienen sus fachadas orientadas al espacio semipúblico. No consideramos que la alineación tradicional de todas las viviendas con su fachada a la calle sea la solución más oportuna en este erial.

Con esta propuesta a la vez que se racionaliza la construcción, ahorrando costos, se unifica el tipo de vivienda permitiendo al orientación sueste-noroeste en todas las viviendas, se gana un espacio semipúblico y se implanta un elemento urbano que crea referencias donde no las hay.

#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Se ha proyectado un único tipo de vivienda con tres dormitorios, uno de los cuales se ubica en planta baja, vinculado al patio trasero (con el aseo y la cocina) con versatilidad suficiente como para cambiar su uso original de dormitorio a cuano de estar.

El salón-comedor se proyecta como un módulo adosado al cuerpo de dos plantas de la vivienda de tal forma que crea entre cada dos un espacio semiprivado como compás de acceso. Sobre él una terraza que enfatiza la imagen de módulo adosado de esta pieza. Parte de esta terraza es susceptible de ser ocupada por un cuano dormitorio que se cubriría con la lógica impuesta por el faldón de teja al que se adosará.

En planta alta, dos dormitorios y un baño completan el programa y se cubren con teja definiendo en la composición total dos líneas paralelas de faldones de teja en múltiples planos.

Todas las piezas se adaptan a las superficies y normas de diseño exigidas para las viviendas de autoconstrucción.



### Características constructivas

Se ha diseñado un tipo de vivienda con luces pequeñas de *crujía* que permitan una estructura elemental a base de muros de carga de bloque de termo-arcilla con sujeción a la norma sismoresistente y forjados de viguetas auto-resistentes con zunchos perimetrales de hormigón armado, sistema apto para autoconstrucción sin experiencia. La cubierta es de faldones de teja cerámica sobre tabicones palomeros. Terraza transitable en planta alta.

Los paramentos enfoscados y pintados de blanco.

Carpintería exterior de aluminio lacado.

El resto de acabados en materiales duraderos y adaptados al escaso presupuesto que suponen este tipo de promociones públicas.



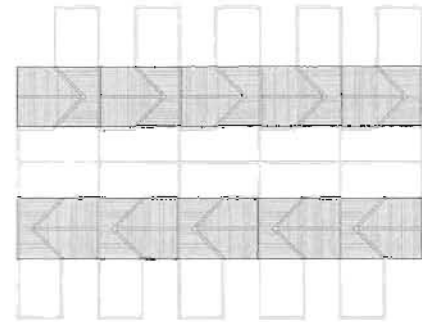
PLANTA ALTA (balcón)



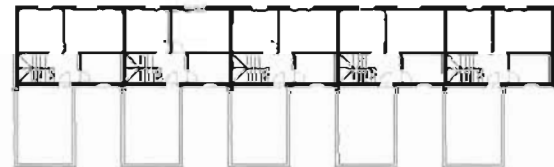
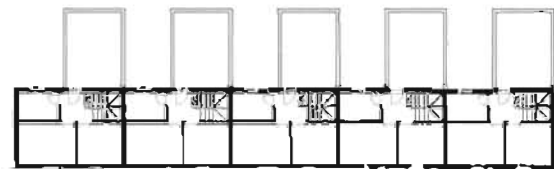
PLANTA ALTA



PLANTA BAJA E: 1/250



PLANTA CUBIERTA



PLANTA ALTA



E: 1/500

PLANTA BAJA

## Granada. Puebla de Don Fadrique. Almaciles

### 10 viviendas

Arquitectos:

Gabriel Jesús Fernández Adarve

Antonio Martín Muñoz

Arquitectos técnicos/Aparejadores:

Manuel Caba Martín

Daniel Fajardo Ortiz

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Almaciles llama la atención por su rotunda implantación en la falda del cerro del Barrio del Aire, habiéndose mantenido en el tiempo esa nítida estructura urbana de manzanas alargadas y estrechas entre calles paralelas que siguen las líneas de nivel del terreno llegando las últimas manzanas del referido barrio a abrazar en horquilla al cerro.

El solar que se propone para edificar las 10 viviendas se encuentran en el extremo oriental del núcleo en una ladera opuesta a la anterior. También aquí se mantiene esa estructura urbana pero con una orientación y pendiente contrarias a la del cerro. Su situación en la cota más alta, le hace gozar de buenas vistas.

El solar es el resultado de la demolición de unas viviendas consolidadas. Tiene una larga fachada toda a la misma cota pero en su fondo la topografía se hace muy pronunciada, sólo en los primeros metros es algo más suave.

#### Ordenación general de la propuesta y justificación en relación al entorno urbano

La solución que proponemos se basa en la estructura urbana existente de manzanas alargadas y estrechas. Se trata de una hilera de viviendas con las siete primeras idénticas y las tres últimas giradas en abanico como gesto de remate de la composición en respuesta tanto a la topografía del terreno como a la geometría del solar. No queda pues ningún registro de la implantación de las anteriores viviendas; no obstante, la trama urbana se mantiene con la misma lógica que en el resto del núcleo.

Como se ha dicho, la topografía del solar se hace muy pronunciada en su fondo lo que hace aconsejable construir sólo la zona más próxima a la calle dejando el resto como espacio propio de cada parcela sin tratamiento salvo un árbol en su fondo como elemento ya propio del paisaje.

La alineación de la calle se hace continua en las siete primeras viviendas formada por una fachada de una sola planta de en la que destaca un gran pontón corredero a base de pletinas y redondos de acero que cierra el compás de acceso a las viviendas. Esa alineación se quiebra en el remate pretendidamente expresionista de las tres últimas.

#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Se propone un tipo único de vivienda que se adapta ligeramente al suave giro de las tres extremas. La vivienda se organiza con dos cuerpos en "L". En planta baja, el salón-comedor es una pieza adosada al resto de la vivienda que forma patios de entrada cerrados por puerta corredera, permitiendo tanto el aparcamiento de un vehículo como su utilización vinculada a la vivienda como patio para ser visto y vivido, frente al posterior más privado y agreste. En planta baja se organiza el resto de las piezas de día (cocina y aseo) y un dormitorio con versatilidad suficiente como para cambiar su uso original por el de cuarto de estar. En planta alta se desarrolla el resto del programa: dos dormitorios y cuarto de baño dispuestos de forma que se puede añadir un cuarto dormitorio sobre el cuerpo del salón-comedor.

La cubierta se hace de teja cerámica en toda la vivienda con faldones que se maclan dando el ritmo de la composición de líneas propuesta.

**Características constructivas**

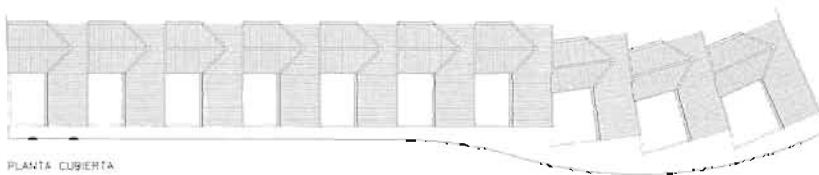
Se ha diseñado un tipo de vivienda con luces pequeñas de cruja que permitan una estructura elemental a base de muros de carga de bloques de termoarcilla con sujeción a la norma sismorresistente y forjados de viguetas autorresistentes con zunchos perimetrales de hormigón armado, sistema apto para autoconstrucción sin experiencia. La cubierta es de faldones de teja cerámica sobre tabicones palomeros.

Los paramentos enfoscados y pintados de blanco.

Carpintería exterior de aluminio lacado.

El solado de los patios de entrada será continuación del propio del acerado de la calle en referencia a la pretendida ambigüedad de este espacio semiprivado.

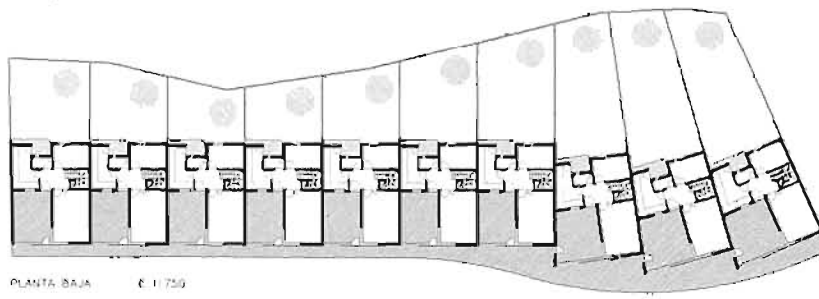
El resto de acabados en materiales duraderos y adaptados al escaso presupuesto que suponen este tipo de promociones públicas.



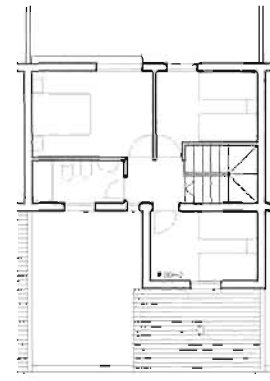
PLANTA CUBIERTA



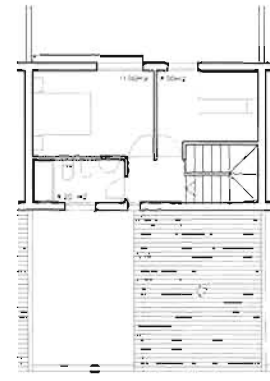
PLANTA ALTA



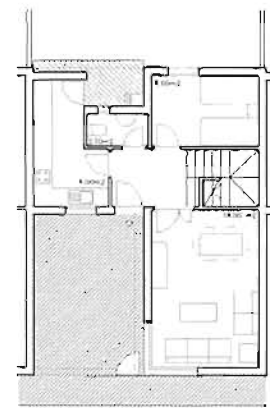
PLANTA BAJA E 1:750



PLANTA ALTA (Ampliación)



PLANTA ALTA



PLANTA BAJA E 1:250

## Huelva. Almonte

### 14 viviendas

Arquitectos:  
Francisco Asís Granero Martín  
Pedro Bustamante Rojas

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Isidro Fernández Guixot

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Situado en el extremo sudeste del perímetro urbano de Almonte, próximo a la variante de la carretera entre Hinojos y el Rocío, el solar adquiere condición de borde entre la ciudad y el medio rural.

Dos parcelas de geometrías trapezoidales paralelas, admiten la seriación y una pieza singular en la cabecera. Las características topográficas de declives suaves del terreno incide en la linealidad de la propuesta.

El soleamiento hacia el sudeste resulta una referencia en la implantación de las edificaciones, prevaleciendo hacia dicha orientación la fachada larga, generando calle entre las dos parcelas de la actuación.

El solar presenta dos parcelas con frentes longitudinales de 29 m y de 60 m para las fachadas principales y de 14 m de latitud separadas por una calle de futura formación de 11 m de anchura. Las superficies de las parcelas de actuación son de 875 m<sup>2</sup> y 371 m<sup>2</sup>

#### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

La propuesta desarrolla una tipología de adición seriada que provoca un eje principal de comunicación entre el exterior y el interior, o sea entre la calle y el patio trasero individual de la vivienda, adaptándose a la manera de vivir de la localidad y provocando las relaciones vecinales. Así pues se estudia el tipo en seriación y las piezas singulares que producen las cabeceras de parcelas con su geometría trapezoidal, aunque mantiene la homogeneidad de fachadas.

La organización responde a una unidad seriada de 4 viviendas distribuidas en la parcela de frente corto, y de 10 viviendas en la parcela longitudinal.

La parcela con viene a dar respuesta de borde de tapia al medio rural en su cerramiento de patio, que a su vez puede ser utilizado como apero para las labores de campo, o patio de recreo.

#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Se proyectan 14 viviendas distribuidas en ambas parcelas, todas ellas con un programa funcional de 3 dormitorios y mantienen la posibilidad de ampliación de una cuanta habitación en planta baja, adyacente a cocina y patio.

La tipología proyectada dentro de la experiencia racionalista está absolutamente adaptada al medio rural, intentado que la calidad de las relaciones espaciales redunde en la calidad de la experiencia constructiva del lugar

La posición de la escalera permite las relaciones entre el fondo de la parcela y la calle a través del espacio distribuidor de entrada, así como la independencia de las comunicaciones entre las piezas funcionales.

El proceso de la autoconstrucción nos conduce a proponer la simplicidad de volúmenes y las dimensiones constructivas lógicas.



Tipo general 3 dorm.	13 viviendas
Distrib. y escalera	6,66 m <sup>2</sup>
Salón	18,07 m <sup>2</sup>
Cocina	7,27 m <sup>2</sup>
Aseo	2,03 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	10,05 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	8,14 m <sup>2</sup>
Distrib. y escalera	6,66 m <sup>2</sup>
Baño	4,97 m <sup>2</sup>
Superficie útil	69,59 m <sup>2</sup>
Sup. construida	84,87 m <sup>2</sup> (1,22)
Singular extremo 3 dorm.	1 vivienda
Distrib. y escalera	4,18 m <sup>2</sup>
Salón	18,64 m <sup>2</sup>
Cocina	8,05 m <sup>2</sup>
Aseo	1,79 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	10,70 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	8,05 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	6,65 m <sup>2</sup>
Dormitorio 4	46,38 m <sup>2</sup>
Distrib. y escalera	8,36 m <sup>2</sup>
Baño	3,69 m <sup>2</sup>
Superficie útil	69,84 m <sup>2</sup>
Sup. construida	86,98 m <sup>2</sup> (1,24)

**Características constructivas**

Simplicidad del proceso y soluciones constructivas para la autoconstrucción

Movimiento tierras: adaptación a la topografía del terreno.

Cimentación: zapatas lineales de zanja corrida.

Estructura: muros de carga de fábrica de ladrillo y mortero.

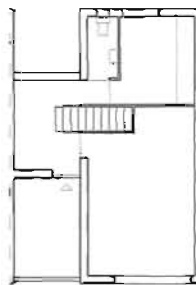
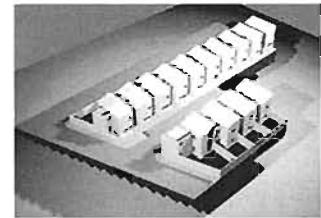
Cerramientos: fábrica de ladrillo H.O. en citara, cámara, aislante térmico-acústico y tabique.

Particiones: tabiquería cerámica tomada MCP, con espesor según funciones, guarnecido y enlucido.

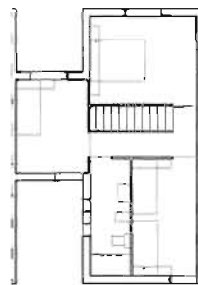
Cubierta: inclinada de teja plana y azotea plana no transitable sobre el cuerpo central.

Carpintería metálica de aluminio lacado en blanco y persianas térmicas. Cerrajería en huecos de planta baja.

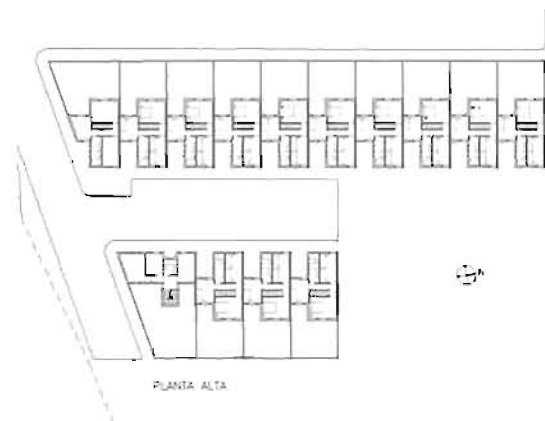
Instalaciones: según normativa y reglamentos vigentes.



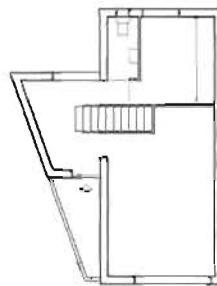
PLANTA BAJA  
VIVIENDA TIPO 3 DORMITORIOS



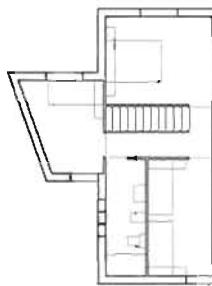
PLANTA PRIMERA



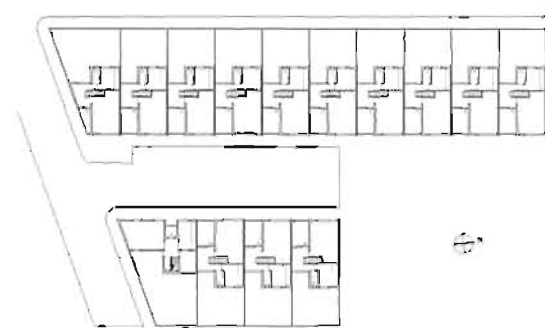
PLANTA ALTA



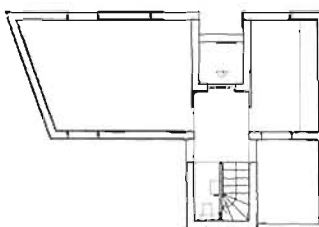
PLANTA BAJA  
VIVIENDA EN ESQUINA A



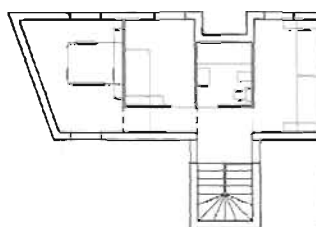
PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA E 1:1000



PLANTA BAJA  
VIVIENDA EN ESQUINA B



PLANTA PRIMERA  
E 1:250

## Huelva. Arroyomolinos de León

### 15 viviendas

Arquitecta

María Isabel Jiménez Ramos

Arquitecto técnico/Aparejador:

Antonio Gómez Rodríguez

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

La parcela está situada al sur del casco antiguo consolidado, dentro del núcleo urbano de Arroyomolinos de León.

La actuación se enclava en una manzana con frente a tres calles, la topografía asciende a ambos lados de las dos calles longitudinales

La parcela tiene una superficie de 1.821,88m<sup>2</sup> y presenta tres fachadas. Resultan 15 solares de superficie mayor a 100m<sup>2</sup>, condicionante de la normativa. La topografía de la parcela es bastante fuerte, teniendo una pendiente pronunciada, con un desnivel en las fachadas de las calles longitudinales de 4 m. En el entorno predominan las viviendas unifamiliares de una y dos plantas.



#### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Se propone una tipología de vivienda adosada, conformando la manzana

Teniendo en cuenta la singularidad de la parcela, se ubican las zonas de estancia disfrutando de la calle y el patio-jardín. Esta disposición permite tener un zona de estancia tranquila y no renunciar a la vida del pueblo

La posición del salón como pieza principal de la vivienda, en lugar central y abierta al amplio patio trasero. El tratamiento y composición de la fachada del conjunto, de gran importancia paisajística, y la búsqueda de permeabilidades y transparencias entre el acceso y el patio a través de las zonas de estancia y circulación son, junto con la elección del tipo, las principales cuestiones a las que se pretende dar respuesta en la propuesta.



#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Las 15 viviendas presentan el mismo tipo, con zaguán abierto de enxada, si bien no son idénticas por adaptarse a la singularidad y alineación de la manzana. Son iguales en lo que respecta a superficie y morfología

Se establece un solo tipo de vivienda de tres dormitorios, en planta alta, y la posibilidad de crecimiento de un cuarto dormitorio en la planta baja. El acceso se produce por el zaguán, abierto al patio, y creando transparencias con la calle. El estar procura dilatarse con el patio, buscando la ampliación visual del espacio. La previsible ampliación es más que probable en viviendas tan reducidas. Facilitarla y con ello conuolar un resultado final ordenado y concordante con el proyecto es una máxima para nosotros.

Funcionalmente se trata de que la vivienda tenga adaptabilidad para respetar los cambios en diversos sentidos: la composición familiar, las actividades, las formas de vivirla en el tiempo.

La superficie útil es de 70 m<sup>2</sup> y la superficie construida de 86,60 m<sup>2</sup>.

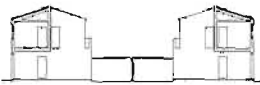
Lenguaje arquitectónico: elementos simples y características particulares de la región, se han integrado en una construcción cuya arquitectura se incorpora al paisaje urbano y natural del entorno.

#### Características constructivas

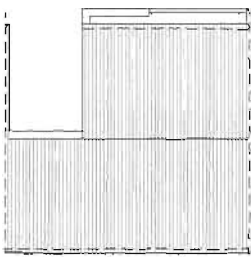
Teniendo como premisa fundamental que la obra será ejecutada por autoconstrucción, se proyecta un sistema constructivo simple y tradicional. Debido a la poca altura de las viviendas el sistema estructural será de muros de carga y forjados unidireccionales de luces medias. La cimentación será a base de zanjas corridas. La estructura será de muros portantes formados por bloques de termoarcilla de 30 x 19 x 19 y forjados unidireccionales de tipo 22-4 con interje de 70.



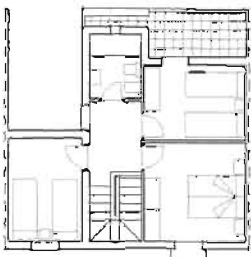
ALZADO INTERIOR PATIO



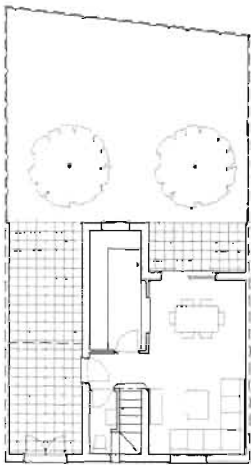
SECCION TRANSVERSAL



CUBIERTA



ALTA



BAJA

E 1:250



E 1:250

## Huelva. El Cerro del Andévalo

### 12 viviendas

#### Arquitectos:

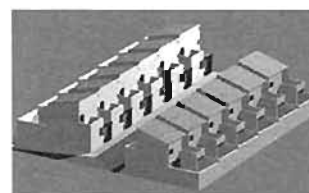
Isidro Domínguez Cano  
Samuel Forbes Anillo  
Juan Francisco Gil Ballester  
Juan Manuel Real Molina

#### Arquitecto técnico/Aparejador:

Rafael García Ruiz  
Fernando Muñoz Coronel

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Las viviendas propuestas se implantan en el borde sur del núcleo de población que constituye la aldea de Los Monjes de San Benito. Se trata de dos parcelas aisladas rectangulares de 36 m por 14 m que conforman una nueva calle de 10 m de anchura. Estas dos nuevas hileras de viviendas se sitúan paralelas a otra ya existente que se encuentra alineada con la calle principal de la población. Ambas parcelas poseen un desnivel longitudinal aproximado de 5 m.



#### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

La necesidad de organizar en las dos parcelas 12 viviendas junto con la circunstancia urbanística que establece una anchura mínima para cada parcela de 6 metros obliga a plantear seis viviendas iguales en cada una de las parcelas. Se concentra pues el proyecto en el estudio de una tipología que se adecue a la topografía, al programa y las condiciones constructivas de la autoconstrucción.

El acceso a las viviendas se realiza a través de un patio en fachada a modo de zaguán al aire libre al que se abre una terraza de la habitación principal en planta alta. De esta manera se consigue que las viviendas, aun siendo de dos plantas, presente una sola altura a la calle, ampliándose así la espacialidad de la misma e integrándose con el resto de la población, donde las viviendas principalmente poseen una sola altura.

#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

La propuesta presentada se adecua al programa en el número de viviendas y sus superficies. Todas las viviendas poseen salón, cocina, baño, aseo, 3 dormitorios con la posibilidad de un cuarto, patio delantero y pasero y terraza. Se han propuesto una sola tipología en ambas hileras de viviendas.

#### Características constructivas

Las características de las promociones de autoconstrucción aconsejan la sencillez de soluciones, así como la facilidad de ejecución para manos no especializadas; es por lo que se opta por los siguientes elementos constructivos.

Cimentación: superficial, por medio de zanjas corridas perpendiculares a fachada.

Estructura: muros de carga de ladrillo perforado y forjado unidireccional de viguetas autorresistentes. Los muros medianeros son compartidos entre dos viviendas, con lo que se consigue una mejor relación sup. construida / superficie útil.

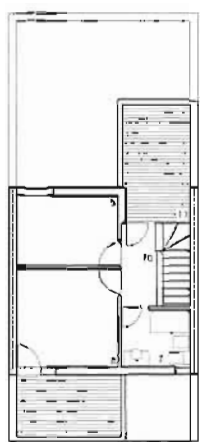
Cubierta: se realizarán cubiertas inclinadas de teja y azotea plana a la catalana.

Acabados: enfoscados de mortero de cemento, enlucidos de yeso, soleña de terrazo y gres; y en general materiales tradicionales.

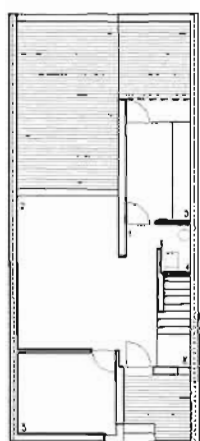




PLANTA CUBIERTA



PLANTA ALTA



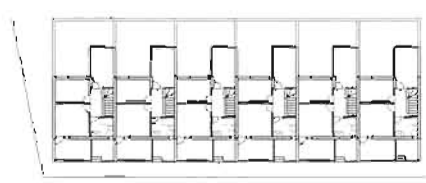
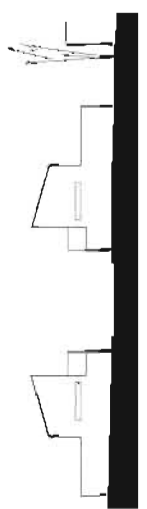
PLANTA BAJA E 1:250

1 ENTRADA	4,75 M <sup>2</sup>
2 ESTAR	17,65 M <sup>2</sup>
3 COCINA	6,80 M <sup>2</sup>
4 ASEO	1,60 M <sup>2</sup>
5 HABITACION	8,63 M <sup>2</sup>
6 ESCALERA	4,87 M <sup>2</sup>
7 BAÑO	4,20 M <sup>2</sup>
8 HABITACION	7,55 M <sup>2</sup>
9 HABITACION	10,65 M <sup>2</sup>
10 DISTRIBUIDOR	3,15 M <sup>2</sup>
11 AMPLIACION 4ª HABITACION	

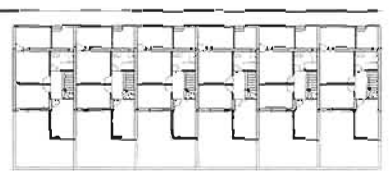
SUP. UTIL P. BAJA	43,74 M <sup>2</sup>
SUP. UTIL P. ALTA	26,22 M <sup>2</sup>
SUP. UTIL TOTAL	69,95 M <sup>2</sup>

SUP. CONSTRUIDA P. BAJA	51,40 M <sup>2</sup>
SUP. CONSTRUIDA P. ALTA	35,40 M <sup>2</sup>
SUP. CONSTRUIDA TOTAL	86,80 M <sup>2</sup>

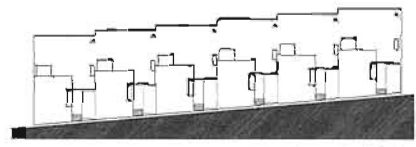
SUP. CONSTRUIDA / SUP. UTIL	1,240
-----------------------------	-------



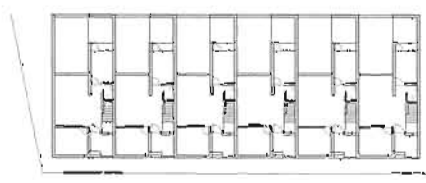
PLANTA ALTA



ALZADO



ALZADO C/ INTERIOR



PLANTA BAJA

E 1:750

ALZADO C/ ALMONASTER LA PENA

**Jaén. Jódar**

12 viviendas

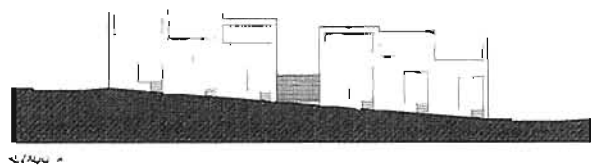
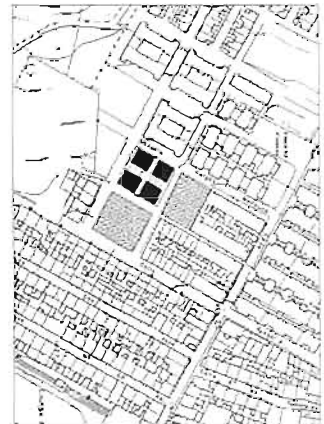
Arquitectos:  
**Ángel Quesada Córcoles**  
 Restituto Bravo Remis

Arquitecto técnico/Aparejador:  
**David José Lucena Ocaña**

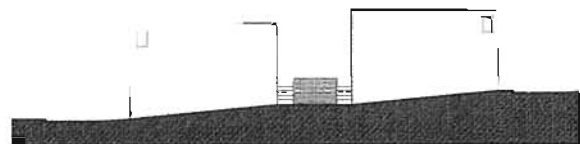
Las viviendas propuestas se fundan en una atención intensa a la topografía del lugar y a las perspectivas hacia los jardines o puntos de frescor próximos que constituyen los fondos o fugas visuales que se obtienen cuando se intenta acceder a o salir de las viviendas. En medio de un magma de viviendas en autoconstrucción la referencia nace en los propios intersticios de dicha tipología constructiva.

La diferencia de pendiente entre las distintas caras del cuadrilátero del solar ofrecido produce distintas escaleras, escalinatas, o mejor, tiempos de acceso y paso que se generan entre las viviendas, que cumplen todas las normas urbanísticas de parcela mínima y alineación a viales.

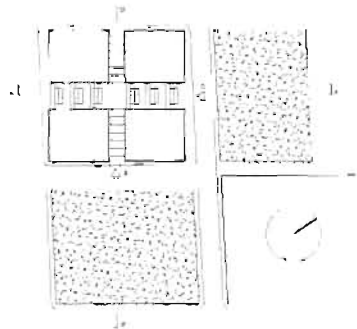
Las viviendas se benefician de la urbanidad adoptada de forma que es posible el doble acceso o salida, garantizándose una fácil y rápida ampliación para el cuarto dormitorio en el caso de que dicha circunstancia fuese necesario.



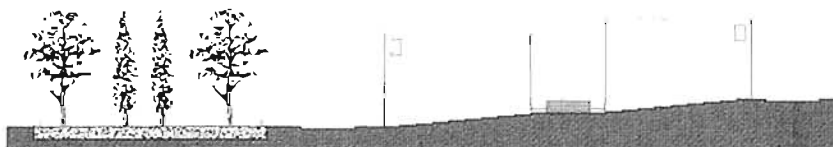
SECCIÓN A-A



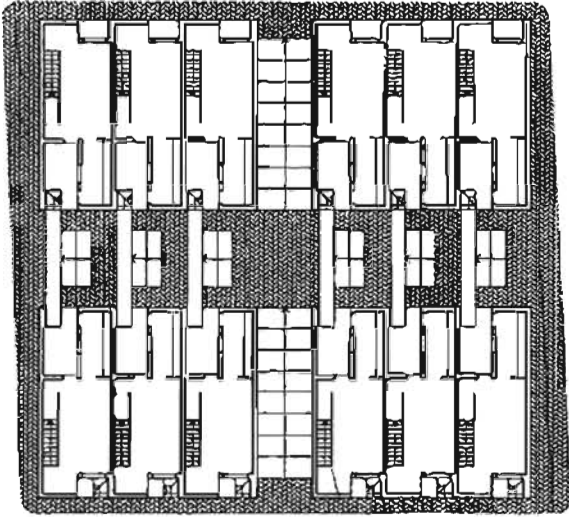
SECCIÓN B-B



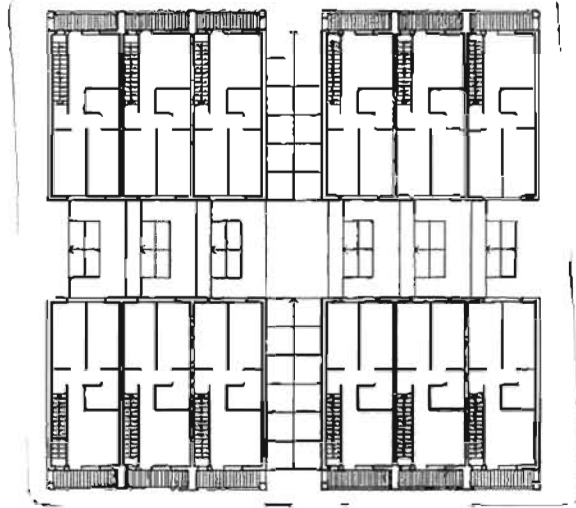
SECCIÓN A-A



SECCIÓN B-B

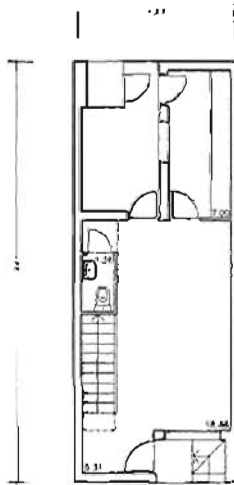


PLANTA BAJA

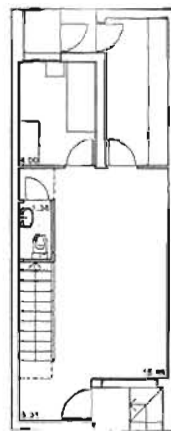


PLANTA 1ª

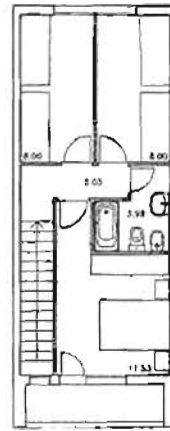
E 1:500



PLANTA BAJA



PLANTA BAJA (AMPLIADA)



PLANTA ALTA E 1:250

## Jaén. Villacarrillo

### 14 viviendas

Arquitectos:

Rocío Moya Jiménez  
Victoriano Ruiz Cotilla

Arquitecta técnica/Aparejadora:

Ana Domínguez Garrido

#### Características del solar. Relación con el entorno urbano.

El solar, de 1.308,32 m<sup>2</sup>, se subdivide mediante una calle, en dos parcelas de características geométricas muy diferentes. Se encuentra situado en una zona de expansión constituida por viviendas de promoción pública construidas en los años 50 y 60

Se trata de un solar de características muy especiales ya que se sitúa en el límite del suelo urbano y su topografía es inclinada, de manera que, al no haber prácticamente edificaciones delante del mismo disfruta de excelentes vistas sobre la Campiña y la Sierra de Cazorla. Las edificaciones colindantes son las mencionadas anteriormente, viviendas unifamiliares de dos plantas de construcción modesta con patios traseros muy pequeños, que dan lugar a un tejido urbano con pocos vacíos.



#### Ordenación general de la propuesta y justificación con relación al entorno urbano

La gran diferencia de geometría que existe entre las dos parcelas nos lleva a plantear dos implantaciones totalmente diferentes. Dadas las características especiales de las parcelas se proyectan 14 viviendas frente a las 15 que se piden. La propuesta general se plantea varios objetivos: configurar una fachada a ambos lados de la calle que divide el solar, se disponen para ello dos hileras de viviendas adosadas una de cinco viviendas, en la parcela más al norte, y otra de cuatro frente a la anterior.

Conseguir que el mayor número de viviendas disfruten de las magníficas vistas, para ello se realiza un escalonamiento en la sección general, que solo afecta al tipo en ligeros cambios en la sección de la hilera de cuatro viviendas. Y por último descongestionar el tejido urbano creando un espacio común de relación en la parcela de mayor tamaño. Esto se consigue escalonando las cuatro viviendas que se sitúan a cota más baja de manera que se adaptan a la forma de la parcela. Este espacio se constituye en lugar de relación entre los vecinos y permite la posibilidad de acceder directamente a los patios, lo cual puede resultar bastante útil en un entorno rural. Este espacio se cierra hacia la calle José de la Torre con una vivienda que por su situación especial había de ser distinta. A ambos lados de esta vivienda se producen las enruadas desde la calle al espacio común.

#### Adecuación al programa y tipo de viviendas

El número de viviendas planteadas, como se dijo anteriormente es de 14. Existen dos tipos de viviendas:

3) del tipo A de tres dormitorios con 87,5 m<sup>2</sup> construidos y 69,89 m<sup>2</sup> útiles.

1) del tipo B de tres dormitorios con 87,9 m<sup>2</sup> construidos y 70,9 m<sup>2</sup> útiles.

Se ha perseguido en el diseño la simplicidad constructiva organizando la vivienda tipo A en dos crujeas perpendiculares a la fachada, en planta baja la crujía de menor anchura esta ocupada por la escalera, el aseo, la cocina y el vestíbulo de enruada y la otra crujía por el salón y un patio trasero cubierto en parte donde se propone la ampliación al cuarto dormitorio. En la planta primera están los tres dormitorios y un baño.

La vivienda tipo B se resuelve de manera totalmente distinta a la tipo A, por tener la función de vivienda tapón; en su geometría predomina la dimensión de la fachada que da a la calle José de la Torre, frente al fondo de la vivienda; de este modo se consigue que el espacio común trasero a las viviendas sea mayor.

En las viviendas que se disponen en hilera, se pretende marcar su continuidad en la planta primera, apareciendo dicha fachada en el mismo plano en todas las viviendas; mientras que en planta baja cada una de ellas presenta el salón sobresaliendo del plano de fachada superior, marcando la entrada en un plano más reirranqueado

**Características constructivas**

Las características constructivas de las viviendas tienen como objetivo simplificar los procesos de construcción y racionalizar los márgenes económicos de la construcción, para ello el proyecto asume las condiciones de sencillez y estandarización de elementos que impone su ejecución por autoconstrucción por partes de los futuros usuarios.

La estructura se resuelve con muros de carga paralelos, ejecutados con ladrillo perforado y macizo intercalado, y muros de arriostramiento que forman la fachada. Los forjados son planos y unidireccionales formados por viguetas de hormigón autorresistente y bovedillas cerámicas; las cubiertas se resolverán a la andaluza la inclinada e inventada la plana. Las tabiquerías serán de ladrillo y las fachadas se acabarán con enfoscado de mortero de cemento para pintar y al interior guamecidos y enlucidos de yeso.



## Jaén. Villanueva de la Reina

### 15 viviendas

Arquitectos:  
Juan José Soria Rodríguez

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Felipe Asenjo Álvarez

#### Características del solar y su relación con el entorno

El solar está ubicado en un área de crecimiento de Villanueva de la Reina, de forma rectangular, con una leve pendiente en su frente longitudinal y con unas dimensiones aproximadas de 16,80x86,50 metros y una superficie de 1.437,07 m<sup>2</sup>.

Éste al encontrarse en un área de expansión de nueva edificación, no posee condicionantes arquitectónicos y tan solo posee condicionantes naturales y topográficos, en base a los que se ordena la propuesta.

#### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Las viviendas se organizan a lo largo de la calle alineadas a vial y con un patio trasero, adaptándose a la pequeña pendiente de ésta, formando a su vez un ritmo de entrantes y salientes que rompen la monotonía de una fachada única. A su vez la vivienda se muestra hacia la calle con una cornisa de menos de tres metros de altura, confiriéndole al edificio una escala humana, lo que permite un desahogo a los peatones, frente a otra solución de dos plantas a fachada.

#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

La vivienda nos recibe con un pequeño retranqueo el cual nos protege la entrada del tránsito de la calle. Ésta se organiza a partir desde un gran salón en doble altura bajo el plano inclinado de la cubierta que unifica todo el espacio, el cual da acceso a la cocina, un dormitorio principal y un aseo. En este mismo espacio se encuentra la escalera que conduce a la planta alta con los otros dos dormitorios y el cuarto de baño.

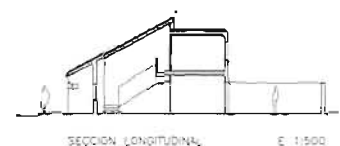
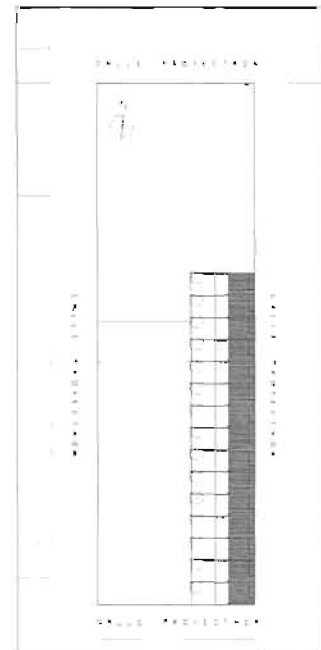
La utilización de la cubierta inclinada crea una ventilación cruzada en toda la vivienda, proporcionando un mayor confort, al igual que una iluminación cenital que baña todo el techo. La distribución de la vivienda elimina todo tipo de espacios perdidos, dando así más superficie útil a cada dependencia. La vivienda se remata en su parte trasera mediante un patio con naranjos, convirtiéndose en el espacio de expansión de la casa. En el cual se prevé una posible ampliación de un cuarto dormitorio.

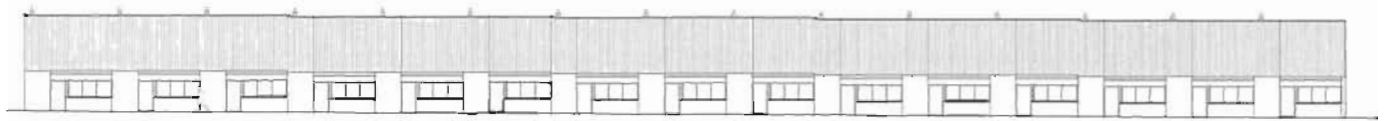
#### Características constructivas

La vivienda surge del convencimiento según el cual una persona sería capaz de construirla con los mínimos medios materiales, económicos y humanos, pues se basa tan solo en dos muros de carga paralelos en termoarcilla perpendiculares a fachada, sobre los que se apoyan los forjados de monte a monte, sin necesidad, incluso, de brochales ni zunchos para el hueco de escalera, pues esta se desarrolla a través del doble espacio que se forma sobre el salón. Esta organización, a su vez, dota de total libertad a la ejecución de los cerramientos de las fachadas delantera y trasera.

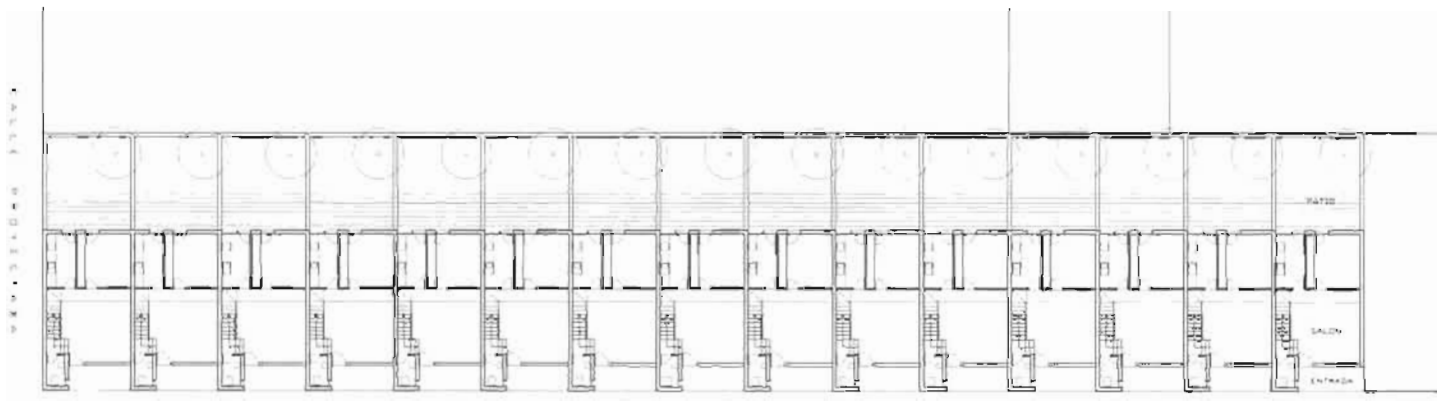
Los materiales: como ya hemos comentado, la vivienda se realiza con muros de termoarcilla, consiguiendo con el mínimo esfuerzo resistencia y aislamiento térmico, así como una fácil ejecución. Los forjados serán unidireccionales de hormigón y la cubierta de teja árabe de color ocre claro. Los acabados exteriores se realizarán mediante un enfoscado a buena vista y una pintura pétreo blanca. En el interior los suelos serán de barro al igual que en el patio y los paramentos enlucidos.

En conclusión, se trata de una vivienda tan sencilla y a la vez flexible y práctica, que casi se podría construir con tan solo un plano.



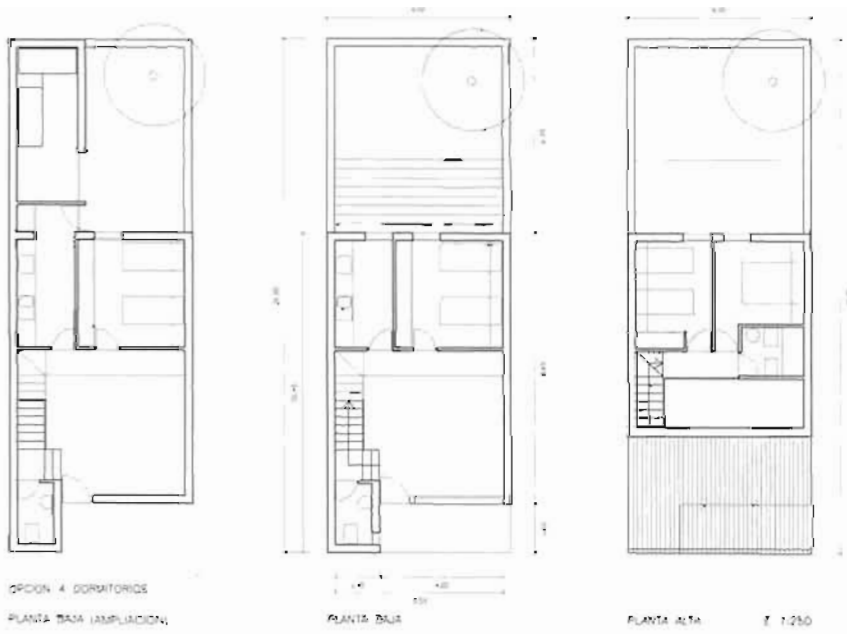


ALZADO GENERAL



GRUPACION GENERAL EN PLANTA BAJA

1:500



## Jaén. Torreblascopedro

### 15 viviendas

Arquitectos:

Antonio Martos Lorite

Enrique Larive López

Arquitecto técnico/Aparejador:

Juan Antonio Pérez Cortés

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar es un rectángulo alargado situado entre la carretera que conduce a la pedanía de Campiño del Río y un muro de ladrillo. Su orientación es este-oeste según el eje longitudinal. La rasante de la acera es prácticamente horizontal, sin embargo, el interior tiene desniveles de hasta 2 metros de altura hacia abajo y 1'50 hacia arriba desde dicha rasante.

Está situada en el extremo sur-oeste del pueblo, en una zona no consolidada aún en la que hay muchas viviendas de volumetría descompuesta y parcelas vacías.

La vivienda tradicional de la zona se desarrolla en parcelas de gran profundidad, en las que sobre el eje longitudinal que une la calle con el patio se construyen dos o tres crujeas de una sola altura. Las ampliaciones se han realizado en altura colocando la escalera en la crujía intermedia. La alineación es rigurosa y no se dan vuelos, salvo pequeños balcones.

#### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Se pretende el control formal de la zona mediante un edificio sin entantes o salientes, definido por las mínimas aristas posibles, un edificio generado con un par de volúmenes puros. Así se distribuyen en el interior de este volumen las 15 viviendas propuestas. Parte del volumen de las viviendas es un volumen sin masa, generado por una terraza en planta primera y con todos sus contornos bien definidos en altura; su comunicación con el entorno se realiza a través del cielo o de un hueco a modo de ventana en la fachada.

#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

El programa se cumple con la creación de 15 viviendas de 70 m<sup>2</sup> de superficie útil y menos de 87'50 m<sup>2</sup> de superficie construida. La vivienda se desarrolla en dos plantas seccionadas por una escalera que se hace presente hasta en la cubierta y que es la espina dorsal del edificio. En planta baja un eje comunica la calle con el patio a través de la cocina. Esta es una relación funcional fundamental en la forma de vida de las personas que habitarán las casas, una forma de vida muy relacionada con la agricultura. El salón-comedor y un dormitorio junto con un aseo completan el programa en planta baja. Este dormitorio en planta baja permite, para las familias poco numerosas el traslado de la zona de estar del norte al sur según sea verano o invierno, hábito muy extendido en esta zona. En planta alta un baño y dos dormitorios junto con una terraza en la que es posible situar un dormitorio más sin generar más volumen y sin alteración de la imagen exterior del edificio.

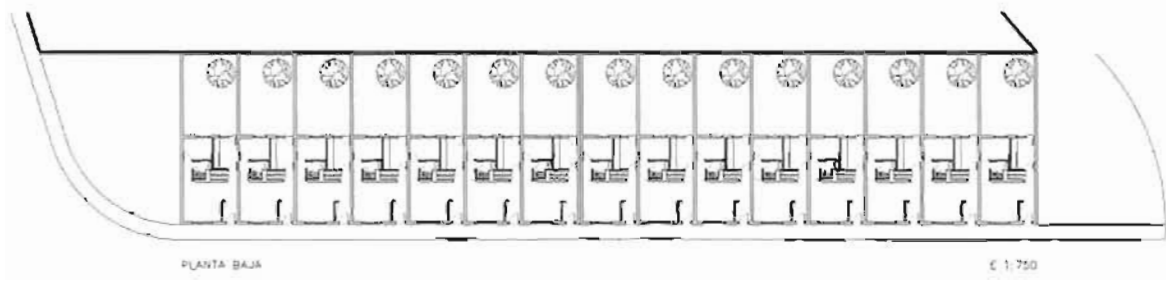
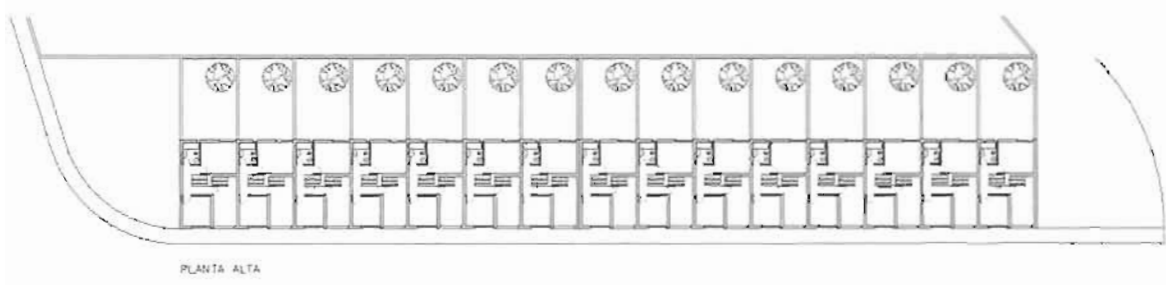
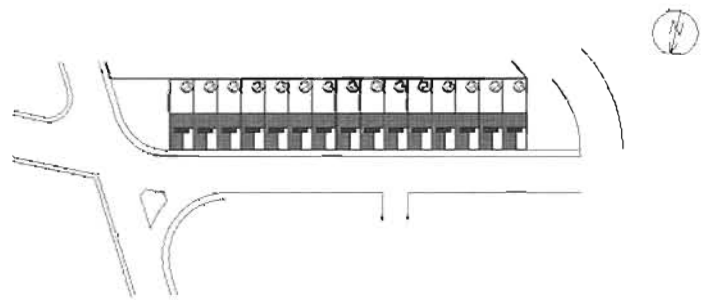
El patio y la azorea completan el sistema de espacios libres privados de la vivienda, dos elementos fundamentales de nuestra cultura. Patio situado al sur y azorea mirador junto al cielo.

#### Características constructivas

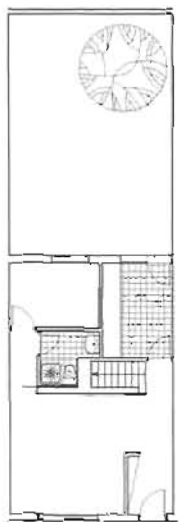
No ofrece esta intervención ninguna complejidad técnica, siendo los sistemas constructivos diseñados los utilizados tradicionalmente en la construcción, con lo que se garantiza su bajo coste. Otro dato que ayuda al bajo coste del proyecto es la estandarización del tipo utilizado que no ofrecen variantes de ejecución. Se utilizarán muros de carga, forjados convencionales y cubiertas planas transitables de baldosa cerámica. Revestimientos y acabados adicionales.







£ 1:750



£ 1:250

## Jaén. Torreblascopedro

### 15 viviendas

Arquitectos:

Ana María Estirado Gorria  
Fernando Magdalena Layos

Arquitectos técnicos/Aparejadores:

Manuel Iglesias Juanes  
Francisco Javier Díaz Ráez

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Un solar alargado orientado noroeste-sureste, en el borde del pueblo de Campillo del Río.

Por el oeste la última calle del pueblo y al este los edificios de la cooperativa agrícola y unos campos de algodón.

Una pendiente media en dirección noroeste-sureste.

#### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Las dimensiones de las parcelas individuales no están definidas y dado que permiten la adopción de parcelas anchas dando tanto a la calle ya consolidada como hacia la cooperativa hemos optado por esta solución.

Esto permite proyectar una planta baja que no ocupa todo el ancho de la parcela dejando una zona cubierta de zaguán y que viene a cumplir la función de los anexos de la vivienda rural tradicional.

Dicho zaguán puede ser utilizado para dejar el tractor o la camioneta a cubierto o bien si es necesario cerrarse y formar la cuarta habitación.

La cocina dando a la calle y dominando la entrada y el salón hacia el patio interior (corril).

En planta superior una pasilla compacta con una cruja de servicio dando a la calle y las viviendas dando al patio.

#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Cumplimiento del programa propuesto:

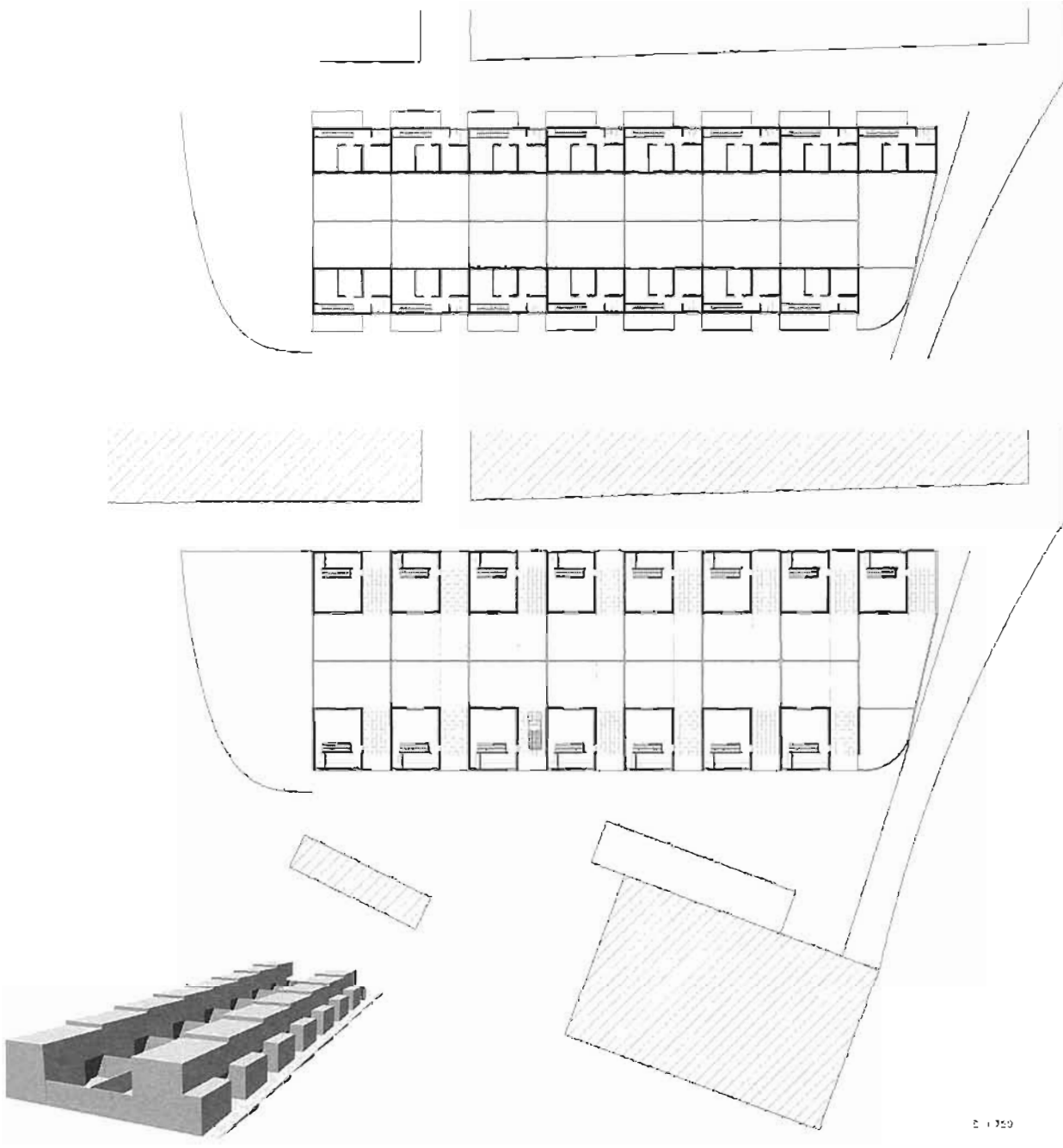
Se han proyectado 15 viviendas idénticas de 69,99 m<sup>2</sup>

Se cumplen las superficies y dimensiones mínimas fijadas por las normas de diseño de VPP, y de autoconstrucción.

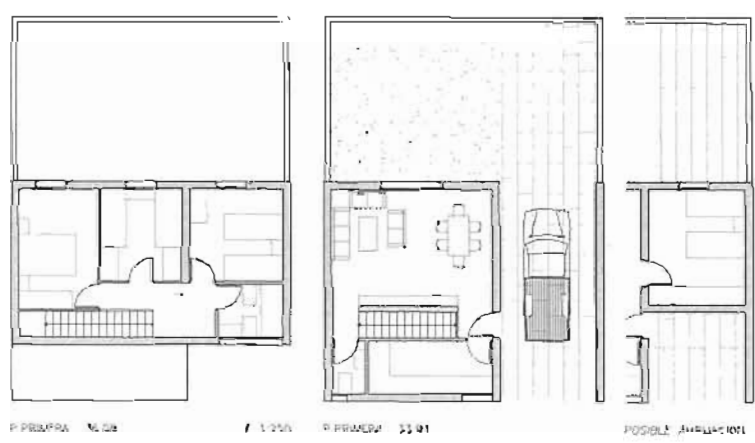
#### Características constructivas

En su conjunto se respetarán las calidades medias fijadas en las normas de diseño de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el conjunto de las normativas de obligado cumplimiento. La estructura será de muros de carga de ladrillo y viguetas pretensadas de hormigón así como hormigón "in situ" armado H-250 de acuerdo a la nueva norma EHE, los acabados de fachadas enfoscado pintado, la cubierta por paños independientes inclinada a un agua y las carpinterías de aluminio lacado al horno.





E 1/250



PRIMERA N. 02 1/100 PRIMERA 22 01 1/100 SEGUNDA ANEXIÓN 1/100

## Jaén. Úbeda

### 10 viviendas

#### Arquitectos:

Ana María Estirado Gorria  
Fernando Magdalena Layos

#### Arquitectos técnicos/Aparejadores:

Manuel Iglesias Juanes  
Francisco Javier Díaz Ráez

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Un solar alargado orientado norte-sur, en una zona de nueva construcción en el borde de la mesetilla que ocupa Santa Eulalia sobre el valle del río Guadalimar.

En su linde este una fuerte pendiente que sube y en zonas esta formado por bancos rocosos.

En su linde sur un portón en una valla al que no hay que adosarse por si acaso.

En el linde oeste una calle nueva prácticamente horizontal.

En el linde norte el borde sobre el valle.

La profundidad útil para edificar es en las zonas más estrechas que afectan a gran parte de las viviendas de 10 m, una vez descontado el acerado

#### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

La solución adoptada con estos condicionantes es sencilla, la planta baja del edificio debe elevarse sobre el nivel de la calle, para evitar difíciles y costosas excavaciones en roca, el ancho útil para cada vivienda viene limitado a unos 6 m y por tanto la planta no puede ser rectangular en planta baja pues el patio resultante trasera sería menor de los 3 m mínimos, es pues necesario que una de las dos piezas que da a la trasera se avase y la otra se adelante dando lugar a un patio abierto o atrio (virtualmente cerrado por la ladera y la formación rocosa que suben), la pieza que se desliza hacia delante puede así tener orientación sur.

El patio así formado está bien orientado al sur y tiene unas dimensiones mínimas aseguradas, aún en los casos peores, mayores de 3 m además queda dividido en dos zonas, una ligada a la cocina como zona de servicio y la más amplia ligada al salón

#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

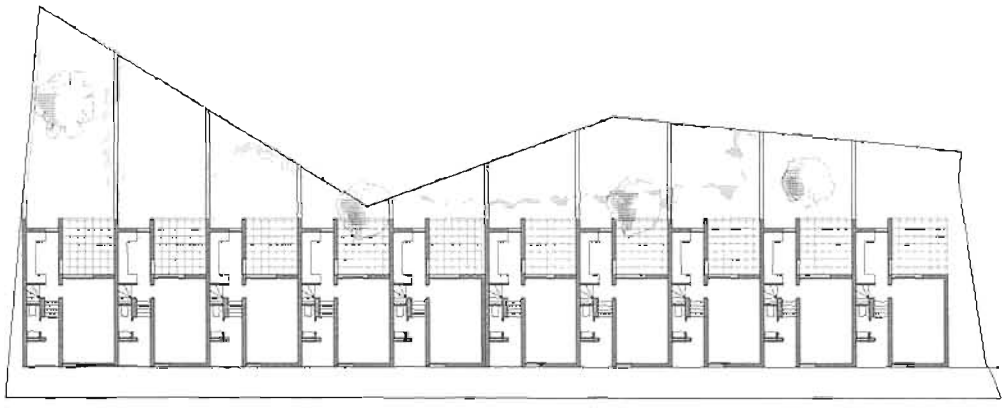
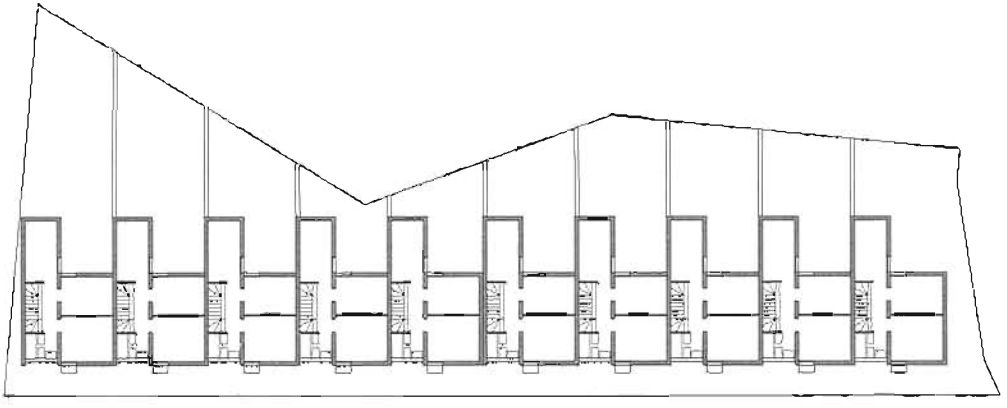
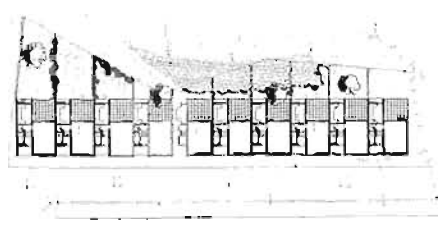
Cumplimiento del programa propuesto.

Se han proyectado 10 viviendas idénticas de 67,88 m<sup>2</sup>

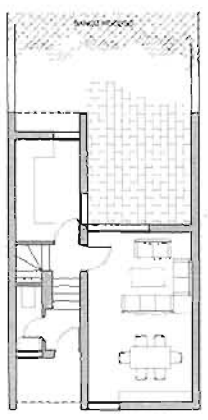
Se cumplen las superficies y dimensiones mínimas fijadas por las normas de diseño de viviendas de promoción pública, y de autoconstrucción.

#### Características constructivas

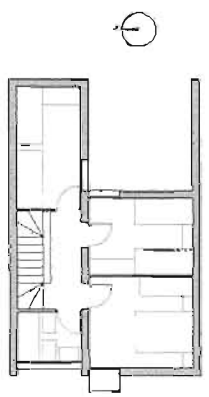
En su conjunto se respetarán las calidades medias fijadas en las normas de diseño de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el conjunto de las normativas de obligado cumplimiento. La estructura será de muros de carga de ladrillo y viguetas pretensadas de hormigón así como hormigón "in situ" armado H-250 de acuerdo a la nueva norma EHE, los acabados de fachadas enfoscado pintado, la cubierta por paños independientes inclinada a un agua y las carpinterías de aluminio lacado al horno.



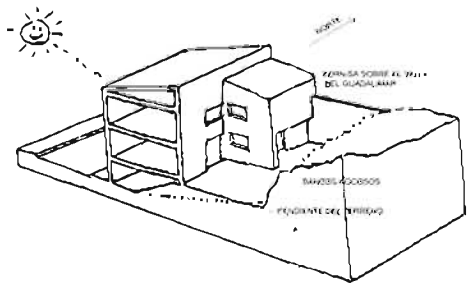
E 1:500



P. BAJA 31.36



P. PRIMERA 36.50 C 1:250



## Málaga. Parauta

### 10 viviendas

Arquitectas:

María Luisa Vilchez Guerrero  
Isabel Roblas Rey

Arquitecto técnico/Aparejador:

Francisco Javier Sánchez Berdugo

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Se trata de dos solares cercanos situados en la misma calle (c/ San Juan) que se ubican en los límites urbanos del pueblo lindando con el espacio rural adyacente. Poseen ambos solares unas vistas privilegiadas de la sierranía.

Los solares son de forma totalmente irregular, están situados en la confluencia de dos calles, de forma que tienen una forma sensiblemente triangular, con dos fachadas principales y un tercer lado que es fachada en uno de los solares y medianera en el otro. En cuanto a la altimetría, el terreno tiene un fuerte desnivel entre las dos calles principales de cada solar y una pendiente mas o menos suave, aunque brusca en las esquinas, cuando se recorren las fachadas principales.

#### Ordenación general de la propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Tal como exigen las condiciones urbanísticas a considerar se crean dos edificios plurifamiliares de dos plantas cada uno, uno albergará cuatro viviendas y el otro seis viviendas. Las dos plantas tendrán huecos hacia la fachada donde el terreno es mas bajo, pero hacia la otra fachada solo pueden abrirse huecos en planta alta, por lo que será necesario introducir unos patios comunitarios para dar luz y ventilación a estas viviendas.

El acceso será pues, desde la calle mas alta a la cota superior del patio, desde el que se accede por medio de galería a las viviendas de planta alta, y por medio de una escalera a la cota baja del patio desde el que se accede a las viviendas de planta baja. Las fachadas se alinean creando una fachada continuas que dan la vuelta en la esquina y continúan, abriéndose la mayor parte de los huecos en la fachada que da a la sierra, y en la otra fachada, más cercana al pueblo, se sitúan los accesos al patio. En el edificio además se abre una entrada a la cota inferior del patio desde la calle lateral, gracias a que ambos puntos se encuentran a la misma cota.

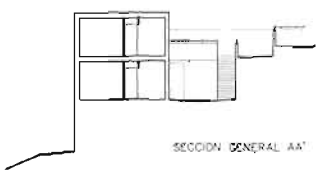
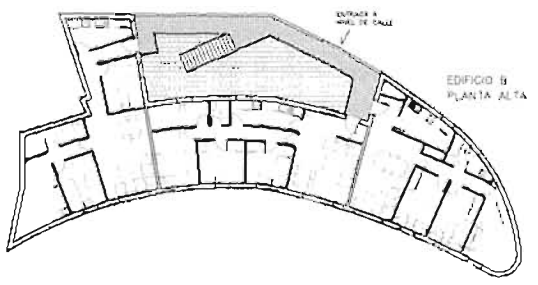
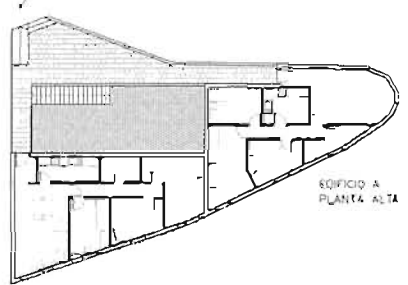
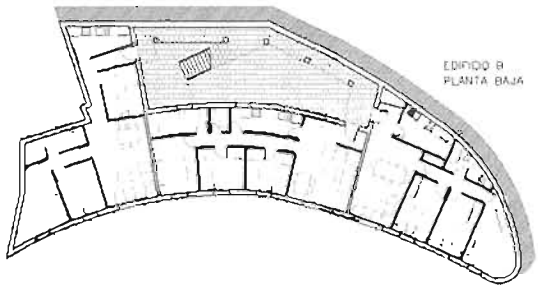
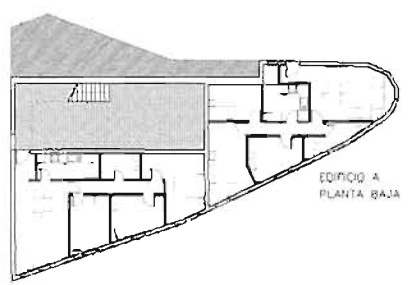
#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Se ha cuidado el cumplimiento de las condiciones de diseño exigidas en cuanto a programa funcional y superficies, teniendo además en cuenta la normativa de diseño y calidad en promoción pública de viviendas y autoconstrucción.

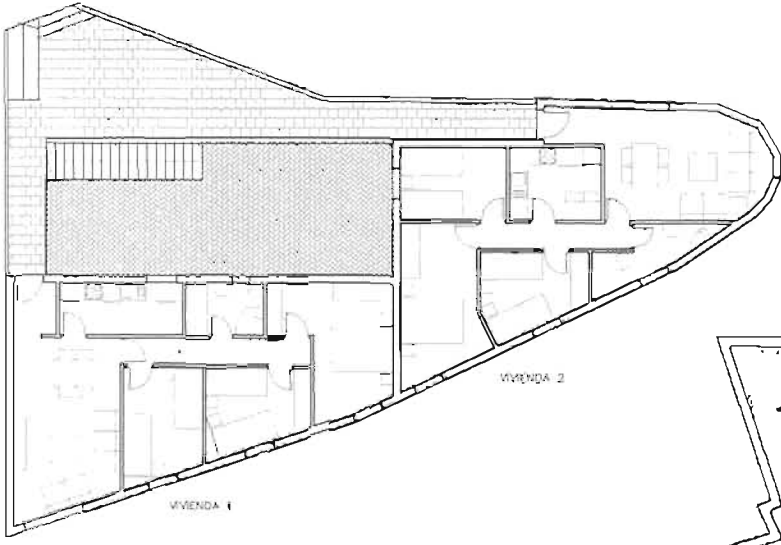
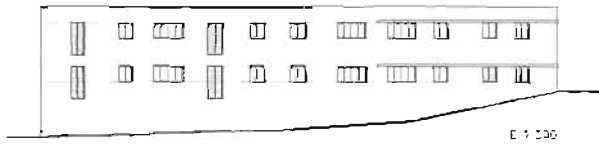
Se proyectan cinco tipos diferentes de viviendas de tres dormitorios para adecuarse a las irregularidades del solar, siendo iguales las viviendas de planta baja y alta. Se ha procurado que todos los salones y dormitorios asomen a la calle y especialmente a la calle que mira a la sierra, mientras que las cocinas y baños dan a los patios. La superficie útil de todas las viviendas varía entre 69 y 71 m<sup>2</sup> y las construidas cumplen perfectamente lo especificado en el programa. La superficie útil de cada estancia y su distribución se detalla en los planos

#### Características constructivas

Al elegir las técnicas constructivas y los materiales se seguirán principios de facilidad y economía en la ejecución. Como se trata de un edificio plurifamiliar y de forma tan irregular su construcción habrá de ser mediante pilares de hormigón armado y muro de contención de hormigón. Los forjados serán unidireccionales de viguetas de hormigón. La cimentación se hará a base de zapatas aisladas y zapata bajo muro. La cubierta será plana no transitable. Los materiales y acabados serán los usuales y tradicionales de la zona, y siempre compatibles con el tope económico impuesto de 52.000 ptas/m<sup>2</sup>.

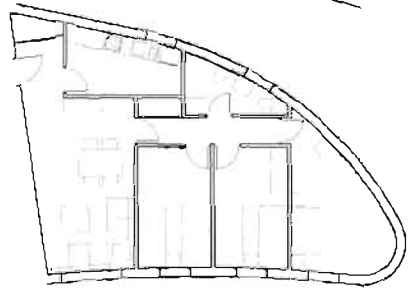
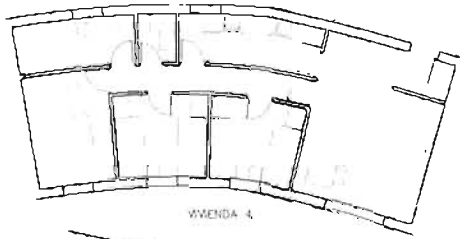
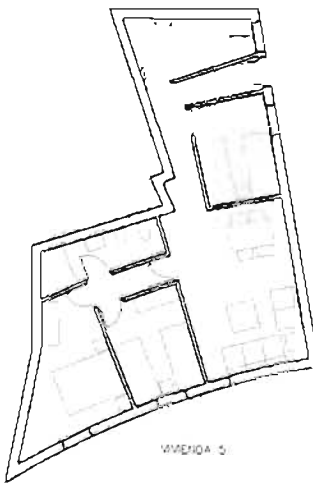


SUPERFICIE TOTAL DEL SOLAR A= 260.25m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE TOTAL DEL SOLAR B = 331.08m<sup>2</sup>



VIVIENDA 3		VIVIENDA 4		VIVIENDA 5	
DEPENDENCIAS	SUPERFICIES	DEPENDENCIAS	SUPERFICIES	DEPENDENCIAS	SUPERFICIES
ALBERGUE	4.12 m <sup>2</sup>	ALBERGUE	2.79 m <sup>2</sup>	ALBERGUE	4.85 m <sup>2</sup>
BAÑO	4.79 m <sup>2</sup>	BAÑO	3.30 m <sup>2</sup>	BAÑO	2.42 m <sup>2</sup>
BALCON	10.24 m <sup>2</sup>	BALCON	20.24 m <sup>2</sup>	BALCON	20.00 m <sup>2</sup>
BARRIO	4.08 m <sup>2</sup>	BARRIO	4.22 m <sup>2</sup>	BARRIO	5.41 m <sup>2</sup>
COCINA	7.03 m <sup>2</sup>	COCINA	7.56 m <sup>2</sup>	COCINA	7.00 m <sup>2</sup>
COMPARTIMO 1	11.57 m <sup>2</sup>	COMPARTIMO 1	10.04 m <sup>2</sup>	COMPARTIMO 1	11.47 m <sup>2</sup>
COMPARTIMO 2	9.38 m <sup>2</sup>	COMPARTIMO 2	9.04 m <sup>2</sup>	COMPARTIMO 2	8.85 m <sup>2</sup>
COMPARTIMO 3	3.34 m <sup>2</sup>	COMPARTIMO 3	4.00 m <sup>2</sup>	COMPARTIMO 3	4.12 m <sup>2</sup>
S. UTIL	69.20 m <sup>2</sup>	S. UTIL	7.88 m <sup>2</sup>	S. UTIL	70.37 m <sup>2</sup>
S. CONSTRUIDA	85.43 m <sup>2</sup>	S. CONSTRUIDA	81.57 m <sup>2</sup>	S. CONSTRUIDA	84.39 m <sup>2</sup>

VIVIENDA 1		VIVIENDA 2	
DEPENDENCIAS	SUPERFICIES	DEPENDENCIAS	SUPERFICIES
ALBERGUE	2.27 m <sup>2</sup>	ALBERGUE	2.74 m <sup>2</sup>
BAÑO	5.14 m <sup>2</sup>	BAÑO	4.70 m <sup>2</sup>
BALCON	19.40 m <sup>2</sup>	BALCON	15.70 m <sup>2</sup>
BARRIO	4.35 m <sup>2</sup>	BARRIO	5.01 m <sup>2</sup>
COCINA	7.84 m <sup>2</sup>	COCINA	8.74 m <sup>2</sup>
COMPARTIMO 1	13.60 m <sup>2</sup>	COMPARTIMO 1	12.75 m <sup>2</sup>
COMPARTIMO 2	4.74 m <sup>2</sup>	COMPARTIMO 2	4.42 m <sup>2</sup>
COMPARTIMO 3	4.32 m <sup>2</sup>	COMPARTIMO 3	4.20 m <sup>2</sup>
S. UTIL	70.17 m <sup>2</sup>	S. UTIL	69.22 m <sup>2</sup>
S. CONSTRUIDA	85.43 m <sup>2</sup>	S. CONSTRUIDA	80.27 m <sup>2</sup>



## Málaga. Antequera

### 10 viviendas

Arquitectas:

María Luisa Vilchez Guerrero

Isabel Roblas Rey

Arquitecto técnico/Aparejador

Rafael Carmona Mora

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar, de forma aproximadamente rectangular y medianero, se sitúa en el interior de la barriada de Canaajal, zona residencial en las afueras del municipio de Antequera.

La parcela está lindando con dos calles rodadas -una de ellas constituirá la fachada principal-, con otra parcela lateral sin edificar, y al fondo con una hilera de viviendas ya edificadas.

En cuanto a la altimetría, el terreno puede considerarse totalmente plano.

#### Ordenación general de la propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Las viviendas propuestas son del tipo unifamiliar adosadas, desarrolladas en dos plantas y con patio trasero, tal como exigen las condiciones urbanísticas a considerar.

Las viviendas responden todas a un mismo tipo, con un ancho de 5,93 m y 10,92 m de fondo y con patio trasero.

Las fachadas se alinean a viales creando una fachada continua pero no monótona debido al juego a que dan lugar tanto la terraza de planta alta como el porche de planta baja y el juego de diferente altura de las dos crujías que componen cada vivienda.

#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Se ha cuidado el cumplimiento de las condiciones de diseño exigidas en cuanto a programa funcional y superficies, teniendo además en cuenta la normativa de diseño y calidad en promoción pública de viviendas y autoconstrucción.

Se proyecta un único tipo de tres dormitorios, uno de ellos en planta baja lo que posibilita que en planta alta aparezcan dos terrazas: sobre la que asoma al patio en un futuro podrá ampliarse la vivienda en una cuarta estancia; la otra terraza mira a la calle y pertenece al dormitorio principal. En planta alta se sitúan los otros dos dormitorios y el baño. El acceso al patio se produce desde la cocina y desde el dormitorio de planta baja.

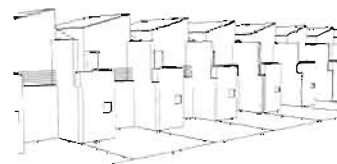
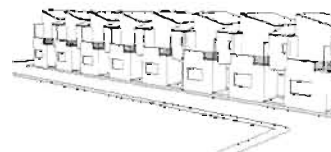
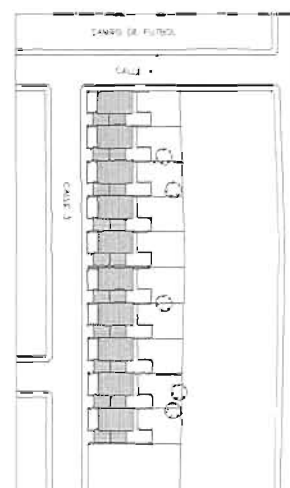
La superficie útil de todas las viviendas es de 69,99 m<sup>2</sup> y construida 88,02 m<sup>2</sup>, siendo la relación sup. útil/sup. construida de 1,257. La superficie útil de cada estancia se detalla en los planos.

#### Características constructivas

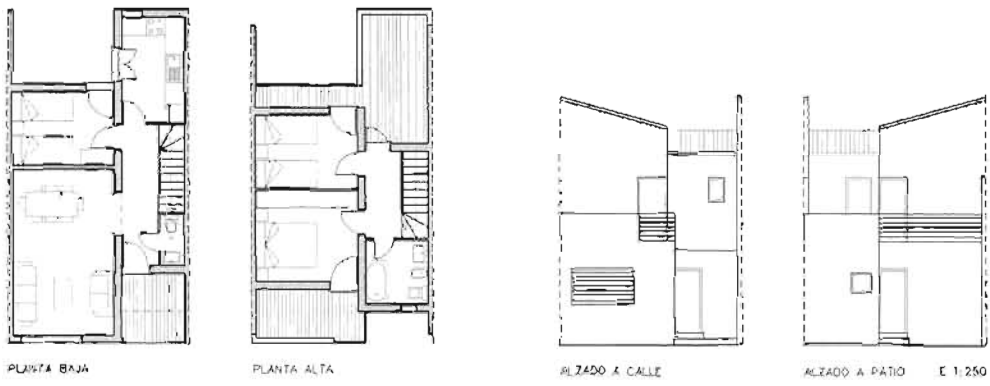
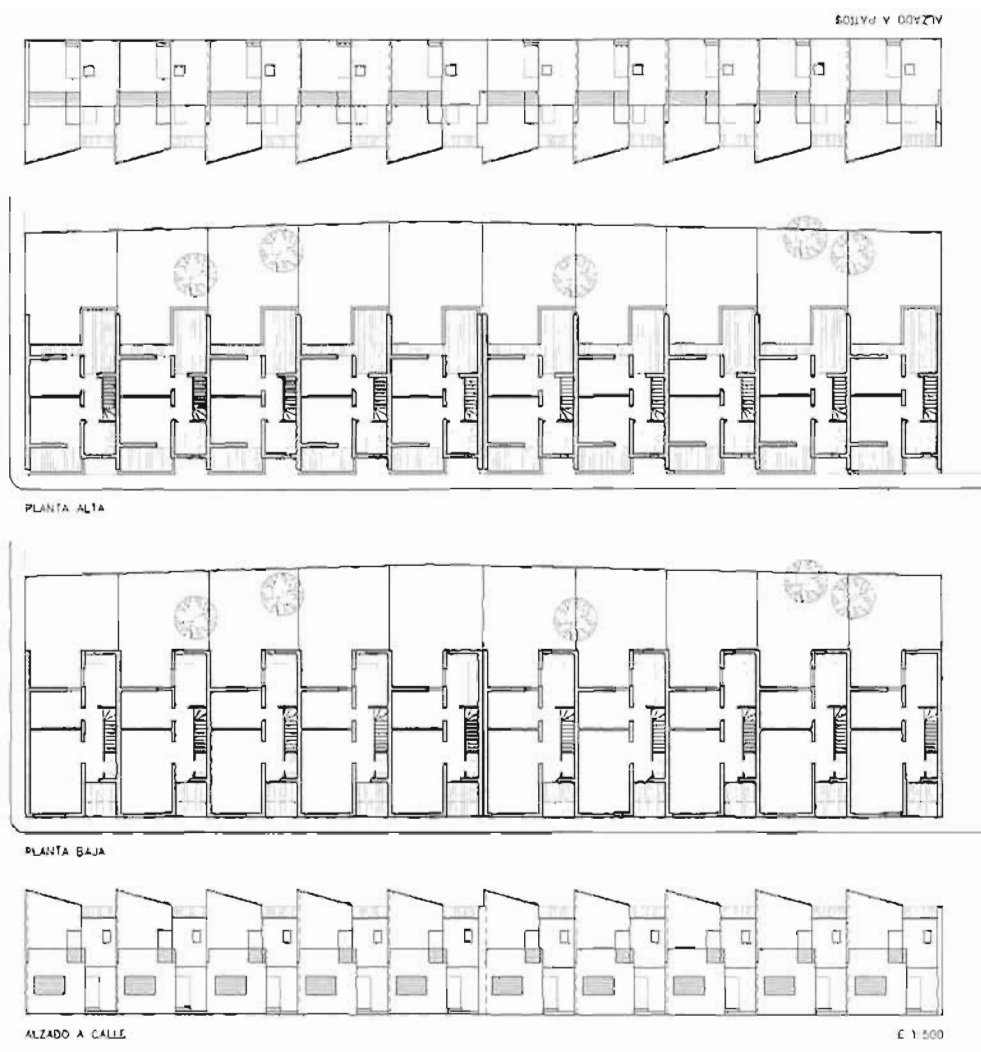
Al elegir las técnicas constructivas y los materiales se seguirán principios de facilidad y economía en la ejecución. Se proyectan las viviendas de modo que permitan su construcción mediante muros de carga. Los muros de carga serán los perpendiculares a la fachada, siendo tres por vivienda: los dos medianeros (compartidos) y uno interior. Estos se realizarán con bloques cerámicos para utilizarse igualmente en fachada y conseguir el aislamiento térmico necesario, modulándose huecos de fachada con las piezas especiales.

Los forjados serán unidireccionales de viguetas de hormigón. La cimentación se hará a base de zanjas corridas bajo los muros. La cubierta inclinada de teja plana, cada crujía tendrá su propia cubierta; la de la zona del baño será a dos aguas hacia fachada y patio, y la de los dormitorios -más alta- vencerá sobre la anterior.

Los materiales y acabados serán los usuales y tradicionales de la zona, y siempre compatibles con el tope económico impuesto de 52.000 ptas/m<sup>2</sup>.







SUP. UTIL TOTAL 89,98 m<sup>2</sup>  
 SUP. CONSTRUIDA 88,02 m<sup>2</sup>  
 SUP. CONSTRUIDA / SUP. UTIL 1,237  
 ALTURA SUELO-TECHO 2,40 m - 2,60 m

SUPERFICIES - VIVIENDA TIPO

SALON-ESTAR	COCINA	DISTRIB. P.B.	ESCALERA	DORMITORIO 2	ACCESO	ASEO P.B.
18,11 m <sup>2</sup>	7,07 m <sup>2</sup>	3,56 m <sup>2</sup>	3,14 m <sup>2</sup>	8,00 m <sup>2</sup>	1,26 m <sup>2</sup>	1,33
DORMITORIO 1	DORMITORIO 3	BANO	DISTRIB. P.1			
10,00 m <sup>2</sup>	8,00 m <sup>2</sup>	4,28 m <sup>2</sup>	3,42 m <sup>2</sup>			

## Sevilla

### 16 viviendas

Arquitecto:

José María García del Monte

Arquitecto técnico/Aparejador:

Luis Faustino Sanjuan Martín

1. Los cuatro solares que son objeto de esta propuesta se encuentran en un área urbana consolidada. Si bien están más exactamente en una "isla" que ahora va a ser urbanizada. Nuestras viviendas dan por tanto frente a una calle de nueva apertura, preparada holgadamente para el tráfico rodado y el aparcamiento, en contraste con las más tradicionales y estrechas calles laterales

Se opta por ofrecer un frente común hacia esta nueva calle, dejando la parte trasera como jardín individual de cada casa, que a su vez absorbe la oblicuidad del solar. Imaginamos una vegetación tapizante que arregle las heridas de la trama urbana de esta frontera.

La diferente anchura de cada una de las parcelas hace que cada solar deba ser ocupado por viviendas específicamente adaptadas. Si bien tres de los solares tienen una anchura similar, y las viviendas varían lo mínimo posible, ajustando sus dimensiones y elementos a cada medida. Por contra, uno de los solares requiere una solución particular, dada la gran anchura de su frente a calle. En cualquier caso, se ha tratado de ofrecer un frente continuo, y una huella de implantación coherente, capaz de integrar estos cuatro solares distintos en una operación de apariencia unitaria, tanto en planta como en alzado.

2. Además de cumplir con holgura los mínimos reglamentados, y optimizar al máximo las posibilidades de superficie de estas viviendas, la preocupación fundamental ha sido la de permitir una adecuada posibilidad de ampliación de cada casa en un cuarto dormitorio.

Las viviendas propuestas en los solares de menor fachada tienen una planta en "L", con un salón que se adentra en la parcela, y un aseo y la cocina junto a la fachada. En el primer piso, los tres dormitorios y el baño se disponen en torno a un breve pasillo iluminado naturalmente. Un pequeño vuelo de la primera planta sobre la baja, genera junto al salón y la cocina, un agradable porche en continuidad con el jardín.

La disposición de la primera planta permite que el hueco de iluminación del pasillo pueda pasar a ser la puerta de paso hacia un cuarto dormitorio, que se obtendría con tan sólo forjar una pequeña área hacia el jardín. Éste cuarto dormitorio vendría a ampliar el porche existente en la planta baja, y se integraría sin problemas en la casa.

Además, su construcción, al quedar en el interior de la parcela, no afecta a la imagen externa de la casa: la apariencia externa del conjunto queda fijada desde el primer momento. Se evita con ello abrir la puerta a una imagen posterior de desorden debido a la aleatoriedad subsiguiente de intervenciones. El cierre imprevisto de las viviendas no afecta a la imagen del conjunto. Incluso cuando esta zona de ampliación queda en fachada a calle lateral, el muro de cierre, posteriormente de carga, se elevaría hasta la altura de remate de toda la casa, de modo que la ampliación tampoco afectaría a esta fachada.

Las viviendas del solar "B" (ver planos), de mayor frente de fachada, resultan una adaptación de esta forma en "L", pero ahora con los dormitorios en el brazo perpendicular a fachada. En este caso varía también el modo de crecimiento de la casa, pues la cuarta habitación crecería sobre la terraza de la cubierta de la primera planta. Esta terraza estaría cerrada a la calle con un muro de igual cota de remate que el resto de las casas, con objeto de dar esa imagen acabada ya comentada. Esto redundaría en una mayor calidad del entorno urbano, que se beneficia de una imagen acabada y unitaria.

3. Se propone que las viviendas se construyan con forjado y bovedilla, sobre muros de carga. Cada uno de los brazos de la "L" tendrá una dirección de forjado distinta. En especial, se ha procurado que la fachada principal sea a su vez muro de carga: teniendo en cuenta que se trata de una obra de autoconstrucción, se ha considerado que haciendo coincidir el muro de carga con la fachada se logra que el material de mejor calidad y más compacto quede en el exterior, de modo que se puede aprovechar aquí su mayor capacidad aislante y mejor comportamiento frente a la humedad. Se aprovechan de este modo las mejores cualidades

donde más hacen falta. La construcción con forjado de vigueta y bovedilla permite que con esta disposición de muros de carga, la escalera sea perpendicular a fachada, del modo más conveniente para la distribución de la parte superior con el mínimo de zonas de paso. Los forjados, como se ha dicho, serían unidireccionales, y sin vigas, lo cual da idea de la economía y sencillez de la construcción.

Al exterior, tradicionales muros encalados, y ventanas con contraventanas exteriores, en evitación de complicaciones constructivas en los huecos.



## Sevilla. Santiponce

### 19 viviendas

Arquitecto:  
Andrés Cid Fernández

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Rafael Esteve González

#### Características del solar

El solar ocupa media manzana alargada presentando fachada al oeste con una pendiente de izq a dcha. del 5%, con dimensiones de 18 m de anchura por 115,90 de longitud.

Está situado en la zona del Plan Especial de Reforma Interior AU-SU-16.

#### Ordenación general de la propuesta

Al ser todas las viviendas iguales y estar el solar en pendiente, se proyecta un único tipo de tres dormitorios con acceso en planta baja, a través de un patio (susceptible de convertirse en aparcamiento), situando en fachada un dormitorio doble con la entrada lateral a un vestíbulo abieno al salón (éste con doble orientación al patio trasero y la entrada), desde el que se accede a la cocina y a un aseo.

En planta alta se sitúan los otros dos dormitorios a ambos lados de la escalera, reservándose la azotea sobre el salón para la ampliación del cuarto dormitorio hacia el interior de la parcela

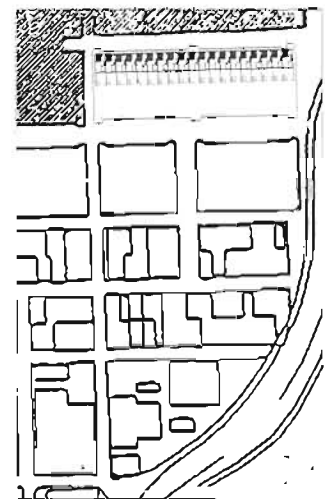
#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

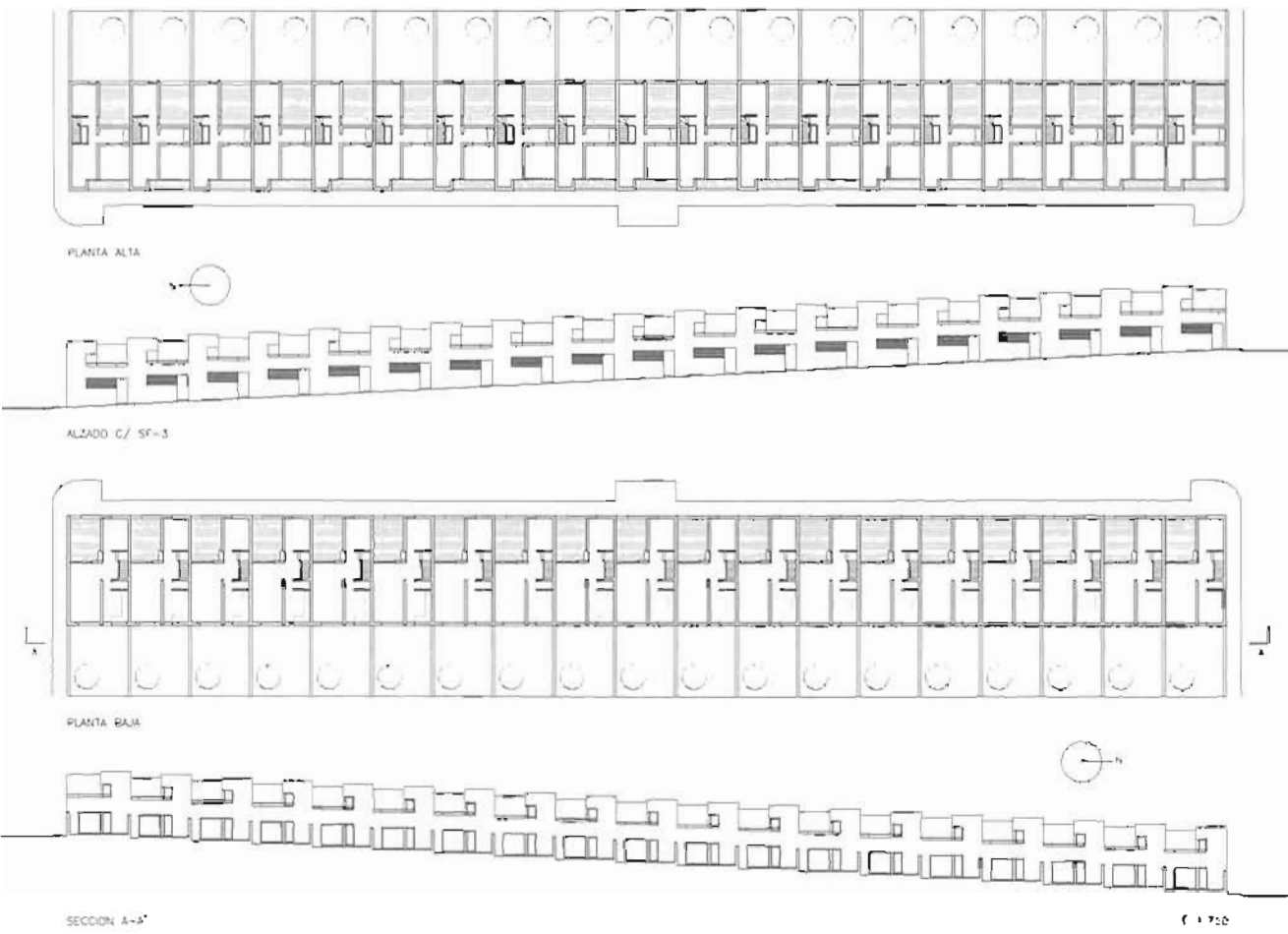
Se ha desarrollado un único tipo de 3 dormitorios que en total suman 19 viviendas

#### Características constructivas

El sistema estructural se prevé a base de dos crujiás de muros de carga de termoarcilla perpendiculares a fachada y forjados unidireccionales de viguetas de hormigon semirresistentes.

Acabados ajustándose a la modestia de los presupuestos, con termoarcilla en cerramientos exteriores para enfoscar (intentando el monocapa) y pintar en su defecto. Zócalo bajo en material más resistente (ladrillo o aplacado de piedra económica) y carpinterías de aluminio en su color.





PLANTA BAJA	PLANTA ALTA	PLANTA BAJA	PLANTA ALTA
S.U. : 40.65m <sup>2</sup>	S.U. : 29.09m <sup>2</sup>	S.U. : 40.65m <sup>2</sup>	S.U. : 36.39m <sup>2</sup>
S.C. : 52.91m <sup>2</sup>	S.C. : 38.17m <sup>2</sup>	S.C. : 52.91m <sup>2</sup>	S.C. : 47.80m <sup>2</sup>
<b>TIPO A (2 DORMITORIOS)</b>		<b>TIPO B (4 DORMITORIOS)</b>	
TOTAL S.U. : 69.74m <sup>2</sup>		TOTAL S.U. : 76.04m <sup>2</sup>	
TOTAL S.C. : 90.09m <sup>2</sup>		TOTAL S.C. : 100.61m <sup>2</sup>	
S.C./S.U. : 1.29		S.C./S.U. : 1.29	

**Sevilla. Villaverde del Río**

**8 viviendas**

Arquitectos:  
**Enrique Larive López**  
**Antonio Martos Lorite**

Arquitecto técnico/Aparejador:  
**Álvaro de Fuentes Ruiz**

**Características de los solares y entorno urbano**

Se plantean dos solares con el mismo escenario. El organismo urbano en su continua regeneración ha ido dejando espacios vacíos o apropiándose de otros que antaño lo fueron y que aparecen hoy incrustados en la masa construida. En este proceso discontinuo en el tiempo van surgiendo vacíos en la trama que se van colmatando poco a poco. Los solares propuestos pertenecen a este proceso.

La topografía es plana o con pequeños desniveles puntuales en el interior de la parcela.

**Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano**

La medianera adquiere valor, a modo de fragmentos se subdivide el espacio en tantos elementos unitarios como se plantean en el programa. El corte se realiza siguiendo las pautas estipuladas, es decir perpendicular a fachada. Las unidades de habitar quedan así incorporadas en paquetes en los que se desarrollan los programas correspondientes. El muro contante de espacios se conviene así en estructural y medianero, en generador y separador, en reflejo de un pasado y su tradición.

Las entradas se plantean agrupadas en dos, se intenta así establecer unas interrelaciones entre las unidades, lugares de relación, un encuentro entre lo público y lo privado, además de cumplir las ordenanzas municipales establecidas.

Es el espacio trasero, destinado a patio el que se encarga de absorber las diferencias entre los fondos de los dos solares. Mientras la fachada delantera responde a una idea más urbana y acabada, esta se disgrega en terrazas y muros recreando una imagen más interior y comprometida con el entorno existente.

**Adecuación al programa y tipos de viviendas**

La propuesta responde a un programa de ocho viviendas de unos 70 m<sup>2</sup> útiles y con tres dormitorios ampliables a un cuarto. En este caso se ha optado por un reparto de 4 viviendas por solar, considerando que el espacio trasero es el variable entre una implantación y la otra. Se ha considerado que la respuesta tipológica no podía variar demasiado tratándose de solares muy próximos y de características similares.

El espacio interior de la vivienda se hace transparente, se llena de luz a través de huecos que comunican verticalmente todos los espacios. Se han tomado como punto de partida las premisas propuestas en la normativa de viviendas de promoción pública y autoconstrucción.

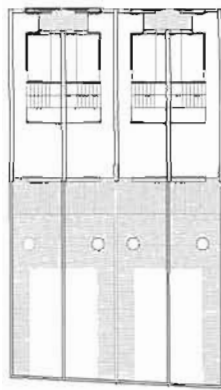
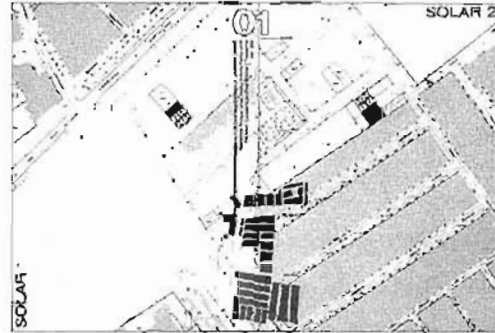
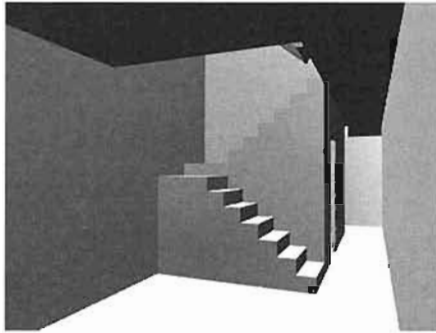
La terraza superior permite una fácil ampliación para un dormitorio más.

**Características constructivas**

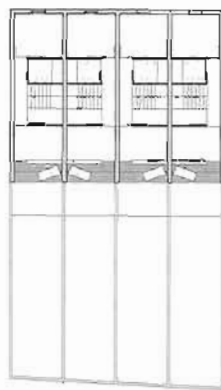
La simplicidad constructiva se conviene en el objetivo prioritario del proyecto. Los espacios de la vivienda quedan definidos entre muros paralelos y perpendiculares a fachada que definen toda la ordenación y que se convierten en medianeros cuando llegan a los extremos. De esta forma los cerramientos paralelos a fachada no son portantes y en ellos puede abrirse cualquier tipo de hueco.

Sobre los muros de carga apoyaran forjados unidireccionales, la cubierta será plana y los acabados tradicionales, predominando los enfoscados con mortero de cal, pavimentos de barro cocido, carpinterías de acero y madera.

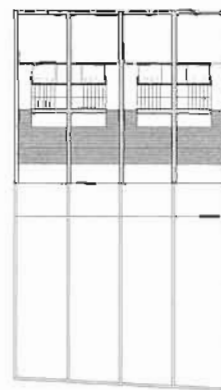
<b>Programa:</b>	m <sup>2</sup>
<b>PLANTA BAJA</b>	
Entrada	2,20
Distribuidor PB.	4,25
Cocina	7,00
Escalera 1	3,65
Salón-comedor	14,55
<b>TOTAL PB.</b>	<b>31,65</b>
<b>PLANTA PRIMERA</b>	
Dormitorio 1	9,00
Distribuidor P1	3,90
Baño	3,60
Dormitorio 2	7,00
<b>TOTAL P1</b>	<b>23,50</b>
<b>PLANTA SEGUNDA</b>	
Dormitorio 3	10,15
Escalera 2	3,65
Distribuidor P2	2,60
Aseo	2,80
<b>TOTAL P2</b>	<b>16,60</b>
<b>TOTAL SUP. ÚTIL.</b>	<b>74,70</b>



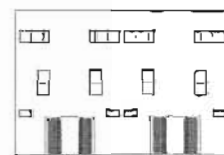
PLANTA BAJA



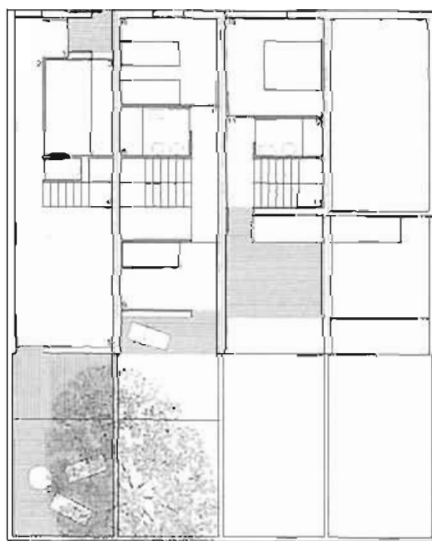
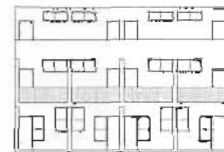
PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA



E 1:500



PLANTA BAJA PLANTA PRIMERA PLANTA SEGUNDA PLANTA DE CUBIERTA  
E 1:500



PLANTA SEGUNDA APLICACION

- 1 Entrada: 2,30 m<sup>2</sup>
- 2 Distribuidor PB: 4,25 m<sup>2</sup>
- 3 Cocina: 7,00 m<sup>2</sup>
- 4 Escalera 1: 3,65 m<sup>2</sup>
- 5 Salón-comedor: 14,55 m<sup>2</sup>
- 6 Dormitorio 1: 9,00 m<sup>2</sup>
- 7 Distribuidor P1: 3,95 m<sup>2</sup>
- 8 Baño: 3,60 m<sup>2</sup>
- 9 Dormitorio 2: 7,00 m<sup>2</sup>
- 10 Dormitorio 3: 10,15 m<sup>2</sup>
- 11 Distribuidor P2: 2,60 m<sup>2</sup>
- 12 Aseo: 2,80 m<sup>2</sup>
- 13 Escalera 2: 3,65 m<sup>2</sup>
- TOTAL: 74,35 m<sup>2</sup>

## Sevilla. Casariche

### 6 viviendas

Arquitecto:  
Raimundo Molina Écija

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Francisco Gutiérrez Alcoba

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Los solares disponibles para la ubicación de las viviendas se encuentran en una zona de extensión del núcleo urbano. La propuesta por tanto, trata de construir imagen de ciudad, de introducir un orden denso de un entorno fragmentado y sin consolidar

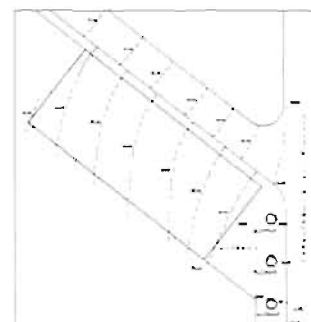
El solar tiene forma rectangular y presenta una topografía en pendiente ascendente hacia el noroeste. Linda en este extremo con unas viviendas en construcción, por el suroeste con una calle de nueva creación y por el sureste con la carretera al Riguelo y la línea de ferrocarril, que divide en dos a Casariche.



#### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

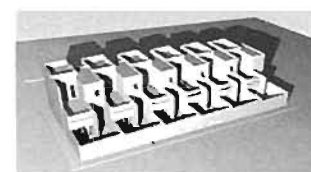
La propuesta se ordena en base a algunas de las consideraciones enumeradas anteriormente. Se pretende crear un ritmo con la fragmentación de volúmenes de cada vivienda, que a la vez posibilite solucionar adecuadamente los saltos que se producen como consecuencia del desnivel existente.

En cuanto a las alturas, se ha buscado que las viviendas presenten un frente construido de dos plantas, al igual que lo hacen mayoritariamente las viviendas existentes en la zona, para lo cual la planta alta se ha volcado hacia el frente de la nueva calle, dejando la posibilidad de una futura ampliación hacia el patio trasero.

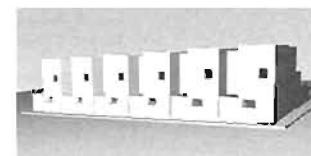


#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

La propuesta responde al programa inicial de 6 viviendas de autoconstrucción, observándose por tanto la normativa vigente al respecto. Las viviendas se resuelven con un tipo único, todas ellas de tres dormitorios y 70 m<sup>2</sup> útiles. La uniformidad se plantea como premisa lógica en las promociones construidas en régimen de autoconstrucción. No obstante la casa queda preparada para su ampliación en planta alta de forma que pueda contar con otro dormitorio, que quedaría ubicado sobre la superficie ocupada en planta baja por el salón.



Se cree interesante disponer en este tipo de viviendas una habitación en planta baja, dada la diversidad posible de los futuros propietarios. Esta habitación, en caso de no ser necesaria, permitiría también la dilatación del salón. En la planta baja, el salón y la cocina se abren hacia el patio trasero, espacio éste que permite la extensión de los espacios vivideros de forma natural, deseable en viviendas de dimensiones tan ajustadas. La escalera aparece próxima a la entrada, con la posibilidad de abrirla al salón para permitir la relación visual de los distintos espacios.



La planta alta queda condicionada en su distribución por la conveniencia de posibilitar futuras ampliaciones, como ya se ha descrito anteriormente. La escalera se convierte en un elemento fundamental en la organización de la misma. Los núcleos húmedos, en la solución tipológica propuesta, quedan agrupados, consiguiendo simplificar considerablemente el trazado de las instalaciones.

#### Características constructivas

Estructura: la estructura se propone mediante muros de carga perpendiculares a fachada. Estos muros consiguen adaptarse perfectamente al desnivel del terreno. Dos de estos muros coinciden con las medianeras, con lo que la fachada se puede construir con un cerramiento tradicional de citara, cámara y tabique. El sistema constructivo elegido se justifica principalmente por la facilidad de ejecución que supone para una mano de obra no especializada, así como por su coste más reducido.



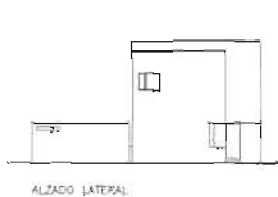
**Cerramientos y particiones:** los cerramientos se resuelven con una fábrica de dos hojas formado por una hoja exterior enfoscada de cizara de ladrillo hueco doble, aislamiento térmico y tabique de ladrillo hueco simple enlucido. La particiones entre zonas de igual uso se realizará mediante tabiques de ladrillo hueco simple. Entre zonas de distinto uso y cuartos húmedos y a efectos del cumplimiento de la normativa acústica, se proyecta un tabicón de ladrillo hueco.

**Cubierta:** el sistema elegido es el de azotea no transitable, consistente en cubierta invertida con aislamiento de poliestireno extrusionado sobre impermeabilización, con terminación de grava. La formación de pendiente se realiza con hormigón celular. Entre las capas se colocará monero para protección de los elementos.

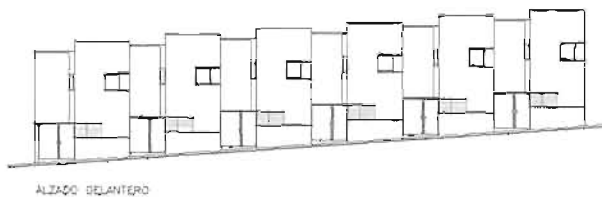
**Revestimientos:** los acabados y revestimientos serán necesariamente acordes con los topes económicos impuestos en este tipo de viviendas.

**Carpintería, cenajería y vidrios:** la carpintería metálica exterior se realizará en aluminio lacado. Tan sólo se ejecutará en acero las puertas de los patios. Todas las puertas interiores, incluso la puerta de entrada a la casa, se realizará en madera para pintar. En planta baja se prevé la colocación de rejas de acero a base pleinas y tubos macizos.

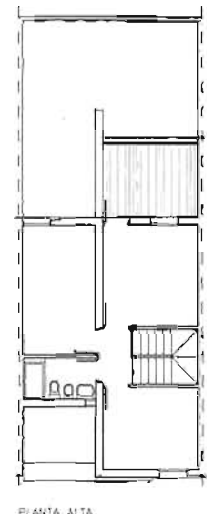
**Instalaciones:** serán las habituales en viviendas de esta naturaleza, buscando siempre simplicidad y bajo mantenimiento. La solución propuesta por la urbanización con las acometidas dispuestas de forma que las viviendas se sitúen de forma simétrica pareada, no resulta indicada en relación a la solución del desnivel existente.



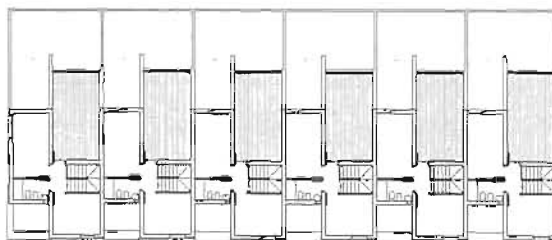
ALZADO LATERAL



ALZADO DELANTERO



PLANTA ALTA



PLANTA BAJA

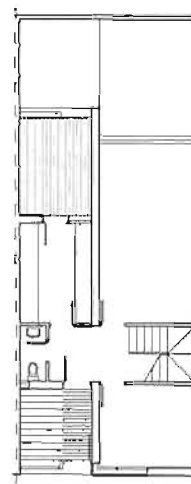
CUADRO DE SUPERFICIES

PLANTA BAJA

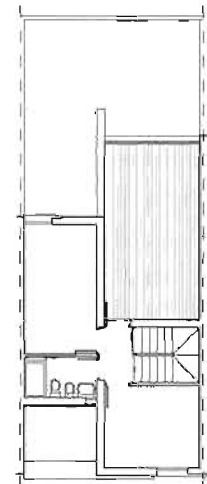
1. VESTIBULO	3,80 m <sup>2</sup>
2. SALÓN - COMEDOR	18,31 m <sup>2</sup>
3. DORMITORIO 1	8,22 m <sup>2</sup>
4. COCINA	7,70 m <sup>2</sup>
5. ASEO	1,54 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE ÚTL.	79,19 m <sup>2</sup>

PLANTA ALTA

1. DORMITORIO 2	8,22 m <sup>2</sup>
2. DORMITORIO 3	10,12 m <sup>2</sup>
3. CUARTO DE BAÑO	3,15 m <sup>2</sup>
4. PASILLO + ESCALERA	5,75 m <sup>2</sup>
5. DORMITORIO 4	10,18 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	47,22 m <sup>2</sup>



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

€ 1.250

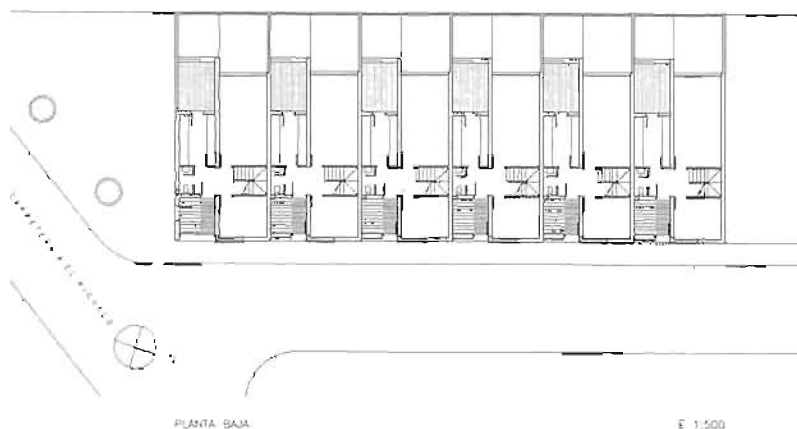
CUADRO DE SUPERFICIES

PLANTA BAJA

1. VESTIBULO	3,80 m <sup>2</sup>
2. SALÓN - COMEDOR	18,31 m <sup>2</sup>
3. DORMITORIO 1	8,22 m <sup>2</sup>
4. COCINA	7,70 m <sup>2</sup>
5. ASEO	1,54 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE ÚTL.	79,19 m <sup>2</sup>

PLANTA ALTA

1. DORMITORIO 2	8,22 m <sup>2</sup>
2. DORMITORIO 3	10,12 m <sup>2</sup>
3. CUARTO DE BAÑO	3,15 m <sup>2</sup>
4. PASILLO + ESCALERA	5,75 m <sup>2</sup>
5. DORMITORIO 4	10,18 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	47,22 m <sup>2</sup>



PLANTA BAJA

€ 1.500

## Sevilla. Marinaleda

### 6 viviendas

Arquitectos:

José Ignacio Sánchez-Cid Endériz  
Francisco Javier Marín Delgado

Arquitecto técnico/Aparejador:

Carlos Isotta Sánchez

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar se encuentra enclavado en la zona de nuevos suelos urbanos que, situados junto a la antigua Colada de Matarredonda, hoy CC-3310, comarcal de Écija a Antequera, constituyen los lugares de crecimiento de la ciudad con los que se pretende el enlace de los núcleos de Marinaleda y Matarredonda. La Colada es la cuenca de dos laderas, encontrándose nuestro solar en la ladera norte, con el caserío en zona de huertas, frente a la ladera sur de caserío más antiguo.

Nos hallamos ante un entorno urbano de poca densidad constructiva y poblacional que recoge el fuerte envejecimiento generalizado que padece la comarca, y que sin duda ha de ser aliviado por el incentivo que suponen las promociones públicas de nuevas viviendas destinadas a los jóvenes, la base de una futura estabilización poblacional en el municipio.

#### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

El gravitar de Marinaleda sobre el eje noreste-suroeste con las calles no ortogonales limitadoras de manzanas alargadas de estrecha anchura, consecuencia de procesos de parcelación de grandes propiedades agrícolas o antiguas eras, se reconoce en la delimitación de la zona de intervención, en la que se acentúa su carácter de división parcelaria, acusando el paralelismo respecto al eje conformador de la comarca.

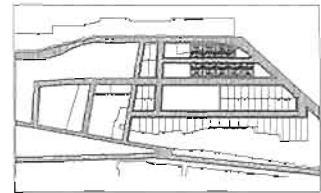
En los últimos quince años se han realizado, en la zona comprendida entre los núcleos de Marinaleda y Matarredonda, procesos de parcelación y edificación de viviendas de autoconstrucción y de promoción pública.

La privilegiada posición de la zona de actuación, muy próxima al mercado, y situada simétrica respecto al eje de la comarca, de las plazas del Pueblo, del 1 de Mayo y de la Candelaria, nos lleva a incidir en el carácter lineal que esta sucesión de recintos ofrece, planteando ubicar las diferentes viviendas conformando una nítida sucesividad de construcciones, tanto en aquellas calles construidas por las edificaciones, como en las que la linealidad la conquistan los jardines interiores de las parcelas.

#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

El programa propuesto se centra en el prioritario cumplimiento de la normativa que regula el diseño de las viviendas de autoconstrucción, por lo que conlleva de garante de la viabilidad de la propuesta, así como de la normativa municipal recogidas en las Normas Subsidiarias.

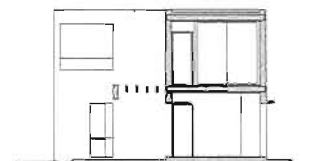
La solución propuesta, en la que todas las viviendas son idénticas, contempla las necesidades de los modos de habitar de los autoconstructores, posibilitando la ampliación de los tres dormitorios base de todas ellas a un cuarto dormitorio, totalizando una superficie útil de 70m<sup>2</sup> y no sobrepasando en su superficie construida la relación 1,25 respecto a la superficie útil. El proyecto responde, en la racionalidad requerida en la convocatoria, a evitar la urbanización, transformando toda la superficie libre en particular de las parcelas. Las viviendas se disponen conformando respecto al entorno una imagen blanca, compacta, abriéndose a la luz y el aire interior, permitiendo la incorporación del espacio libre de la parcela como ampliaciones de la propia vivienda, convirtiéndose en espacios utilizables por las dependencias de la planta baja, al tiempo que se refuerzan las condiciones de privacidad que debe tener el recinto, ensimismándolo, manteniendo la intimidad celosamente guardada, escrupulosamente velada... La disposición del espacio libre lo convierte en elemento generador y ordenador de la planta, permitiendo además su disfrute desde todas las piezas importantes de la casa y enriqueciendo las perspectivas visuales del interior.



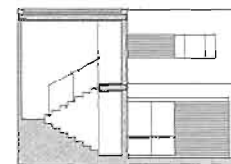
ALZADO PRINCIPAL



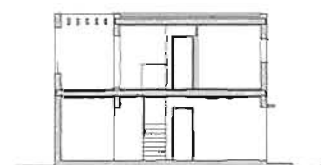
ALZADO POSTERIOR



SECCION LONGITUDINAL



SECCION TRANSVERSAL



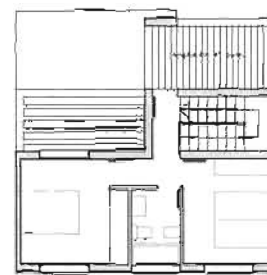
SECCION LONGITUDINAL E 1:250

La vivienda se desarrolla en dos plantas, disponiéndose la escalera para organizar verticalmente la espacialidad de la casa, capaz de una cierta autonomía que posibilita liberar al exterior todas las dependencias de la planta alta, incluso el baño, al tiempo que se conviene en elemento de transición hacia el aterrazado que se prevé como futura ampliación a un cuarto dormitorio. La percepción de la casa desde el patio y jardín enriquece su espacialidad y cualifica la incidencia de la luz, permitiendo la apropiación de un cierto espacio exterior como propio de la vivienda.

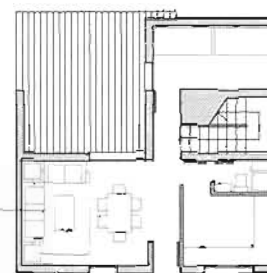
**Características constructivas**

Uno de los objetivos de la propuesta es la recuperación de la construcción tradicional, que garantiza calidad a la par que simplicidad y sencillez del proceso constructivo, posibilitando adecuarnos a los valores económicos, siempre ajustados, de este tipo de promociones: muros de carga de fábrica de ladrillo, enfoscados exteriores, pavimentos de terrazo en la vivienda, yesos y pinturas en paramentos interiores, aluminio en carpinterías y barandilla, transformación en mallorquinas metálicas de los elementos tradicionales de cerrajerías...

La sobriedad y sencillez de los materiales, formas y lenguaje empleados refuerza la idea desarrollada en el proyecto y afianza la imagen que, frente al entorno inmediato, retoma recuerdos de una contemporaneidad sostenible en el entorno.

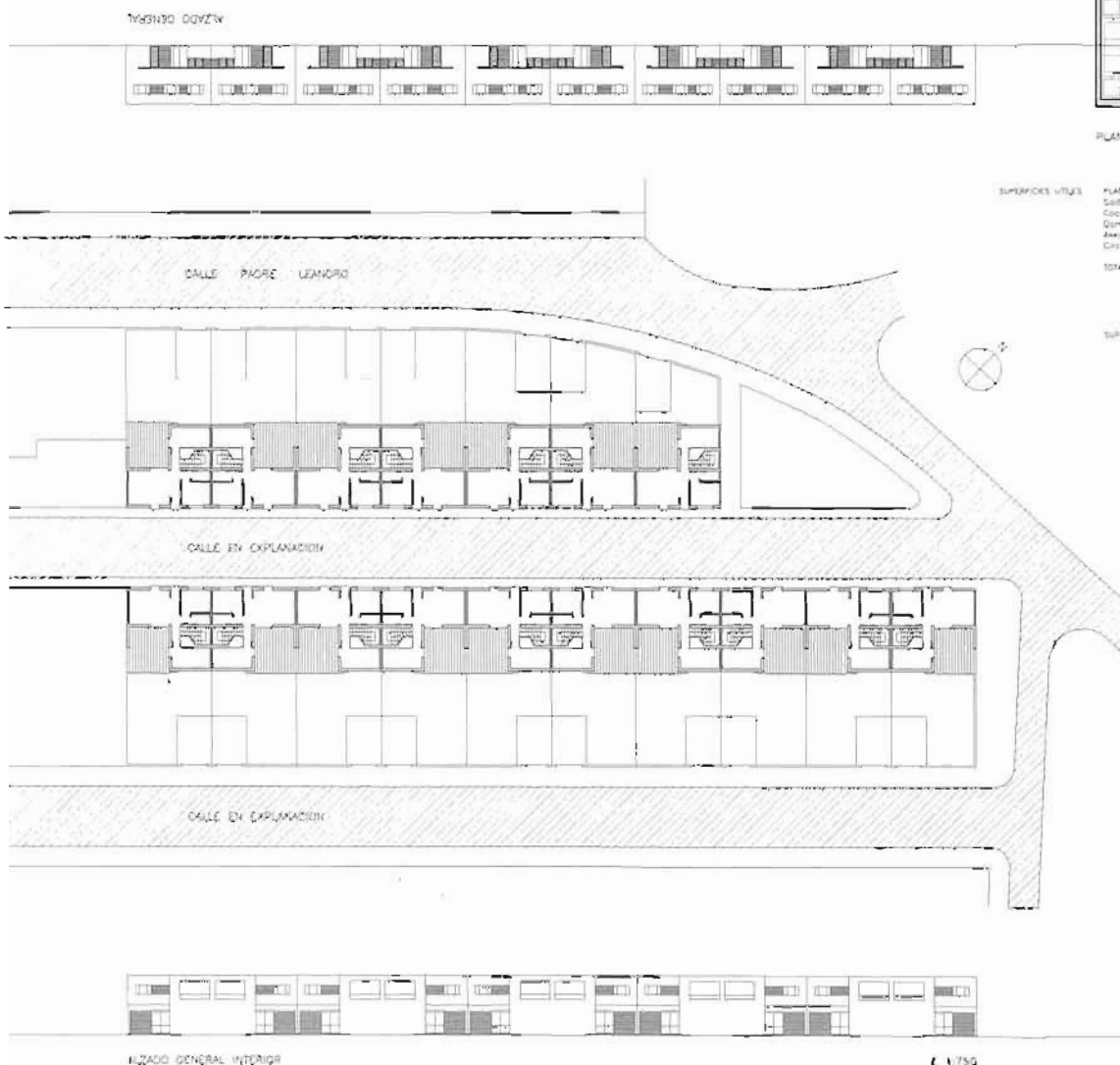


PLANTA ALTA



PLANTA BAJA

E 1 250



SUPERFICIES ÚTILES

	PLANTA BAJA	PLANTA ALTA	TOTAL
Sala	18,00 m <sup>2</sup>	Dormitorio 2	17,57 m <sup>2</sup>
Cocina	7,50 m <sup>2</sup>	Dormitorio 1	10,00 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	8,00 m <sup>2</sup>	Baño	3,74 m <sup>2</sup>
Área	1,90 m <sup>2</sup>	Entradas	2,26 m <sup>2</sup>
Circulaciones	5,49 m <sup>2</sup>		
	42,89 m <sup>2</sup>		
TOTAL	10,00 m <sup>2</sup>	29,11 m <sup>2</sup>	

SUPERFICIES COBERTAS

	PLANTA BAJA	PLANTA ALTA	TOTAL
	51,00 m <sup>2</sup>	35,00 m <sup>2</sup>	87,00 m <sup>2</sup>

## Sevilla: Gerena

### 18 viviendas

Arquitecto:  
José Luis Bezos Alonso

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Jorge Ávila Delgado

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

Los solares de la propuesta se implantan en una zona recientemente desarrollada en la periferia y caracterizada por la imprecisión de sus contornos urbanos, ocupados actualmente en su mayor parte por un olivar, que linda en su lado este con una vía de acceso rodada con un frente edificatorio de viviendas unifamiliares adosadas.

#### Ordenación general propuesta

En la ordenación general de la propuesta se han tenido en cuenta los preceptos indicados en las condiciones de diseño, consiguiendo la similitud de todas las viviendas y facilitando así el proceso constructivo. La disposición de la serie de viviendas genera un frente urbano con capacidad para conectarse y generar, a su vez, nuevas tramas urbanas.

La propuesta formal se origina a partir de la memoria de la vivienda rural, que establece un marco de relación del habitante con el paisaje y la actividad que desarrolla en él. De esta manera, el acceso a la vivienda desde la calle no es directo, se anicula a través de una entrada-patio, originando un ámbito de transición y una cualidad en la volumetría que permiten establecer las relaciones de espacio público y privacidad que nos interesan. El resto de la vivienda se formaliza en dos plantas, con espacios aterrazados en la superior, dispuestos de manera que posibilitan una futura ampliación, como se aconseja en las condiciones del enunciado.

Aunque el número estimado de viviendas del expediente es de 16, ha sido posible, en virtud de la ordenación establecida, la tipología designada, etc., la ubicación de un total de 18 viviendas respetando las condiciones de partida de 6 m. mínimo de fachada, parcela mínima, edificabilidad, superficie útil y construida, etc.

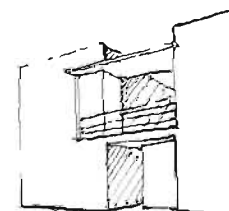
#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

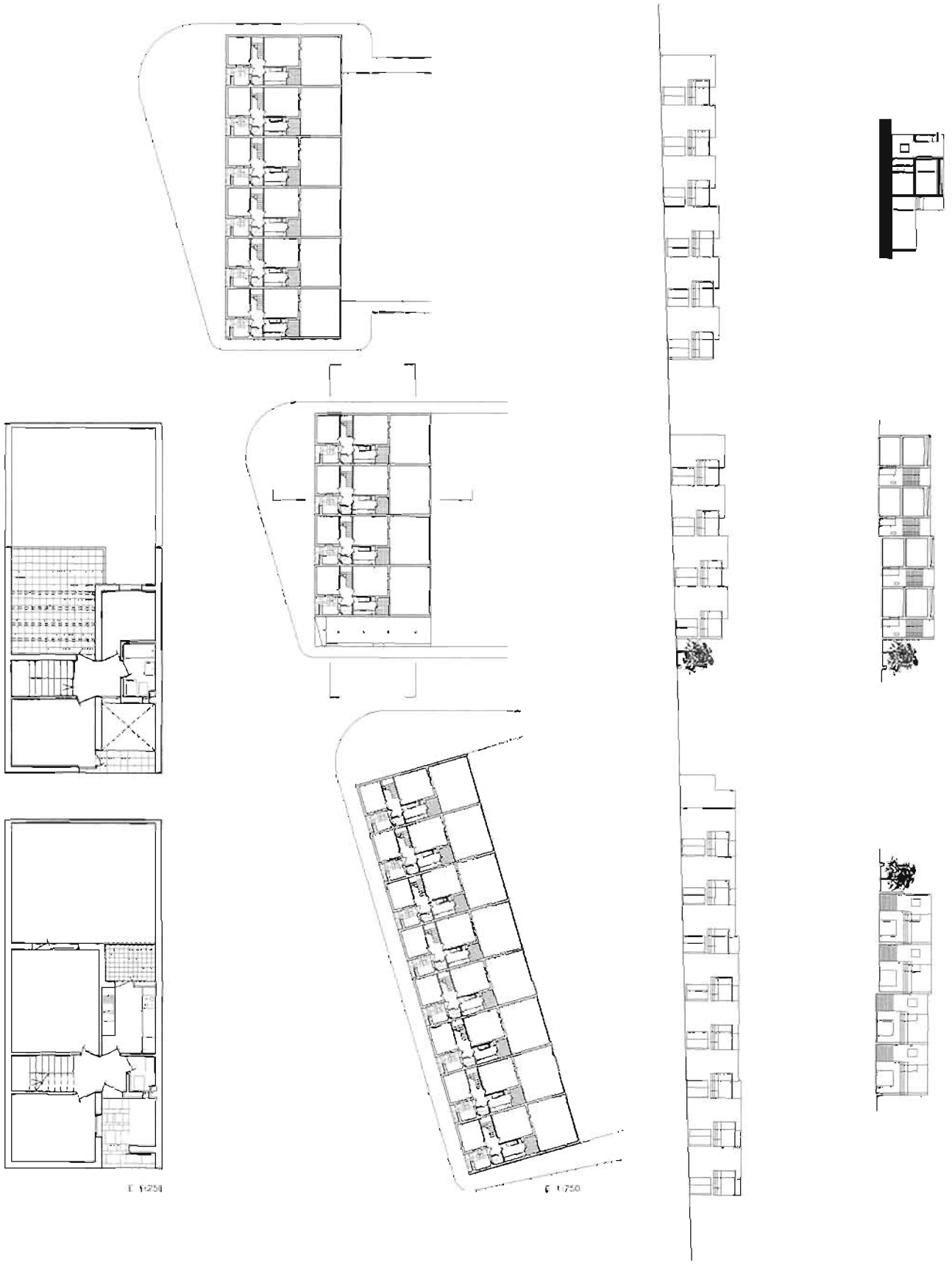
Se intenta que la vivienda responda a un esquema claro en la definición de los ámbitos que posibilite la futura ampliación, localizada en nuestra propuesta en la planta superior. Las características constructivas y la seriación permiten la cubrición de una de las terrazas (en la que se pueden dejar durante la construcción viguetas autorresistentes a modo de "esperas" que conformen una pérgola) para ampliar la vivienda.

Todas las viviendas están proyectadas con tres dormitorios. En planta baja, junto a la entrada se sitúa también un aseo. Se logra con una clara disposición de las piezas el minimizar los espacios servidores de paso, en beneficio de los ámbitos habitables.

#### Características constructivas

Se optará por materiales y procesos constructivos tradicionales que faciliten la mano de obra atendiendo a las especiales características del régimen de autoconstrucción. Muros resistentes de fábrica con encadenados y acabados de enfoscados y pintura blanca. Si tenemos en cuenta además la claridad de zonificación, la agrupación de los aseos en la misma vertical, la seriación y similitud de las viviendas y el tratamiento blando en cuanto a la urbanización de la zona, nos permiten la previsión de un buen control económico y constructivo de la ejecución.





## Sevilla. Bollullos de la Mitación

### 12 viviendas

Arquitecto:

Antonio Benjumea de la Cova

Arquitecto técnico/Aparejador:

Fernando Pozo Gallardo

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

La intervención se desarrolla en un solar de planta irregular establecido a lo largo de la *c/ Venta del Prado* con superficie total de 3.069,29 m<sup>2</sup>.

Dentro del solar se establecen tres parcelas de uso residencial donde se pretende implantar las viviendas objeto del concurso.

La topografía del terreno es plana.

#### Ordenación general propuesta y justificación en relación con el entorno urbano

Dada la disparidad de las formas y superficies de cada una de las parcelas, el trabajo se ha centrado en buscar un único modelo de vivienda que pueda encajar en todas ellas y que en su diseño prime la simplicidad de sus formas y la sencillez constructiva.

Las viviendas propuestas son de tipo unifamiliar adosadas y alineadas a vial conforme exigen las condiciones urbanísticas de la zona.

El predominio de viviendas unifamiliares en la zona y la concepción de la imagen exterior de la propuesta como volúmenes cúbicos alterados únicamente por los desplazamientos de los espacios traseros constituyen elementos favorables para la integración del conjunto dentro del entorno establecido. Además la implantación de las viviendas completarán el vacío urbano existente en la *c/ Venta del Prado*.



#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

Se han proyectado un total 12 viviendas de 3 dormitorios con una superficie útil de 70,00 m<sup>2</sup>, y una construida de 84,10 m<sup>2</sup>. De forma que la relación entre ambas es menor de 1,25.

Como ya se indicó, el programa responde a un único tipo de vivienda de tres dormitorios y prevé la ampliación de un cuarto dormitorio en el futuro, de forma que concentre la zona de descanso en la planta alta y su construcción iguale su volumen con el exterior.

La presente propuesta se ha adaptado a las condiciones de diseño previstas en el Pliego estipulado por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

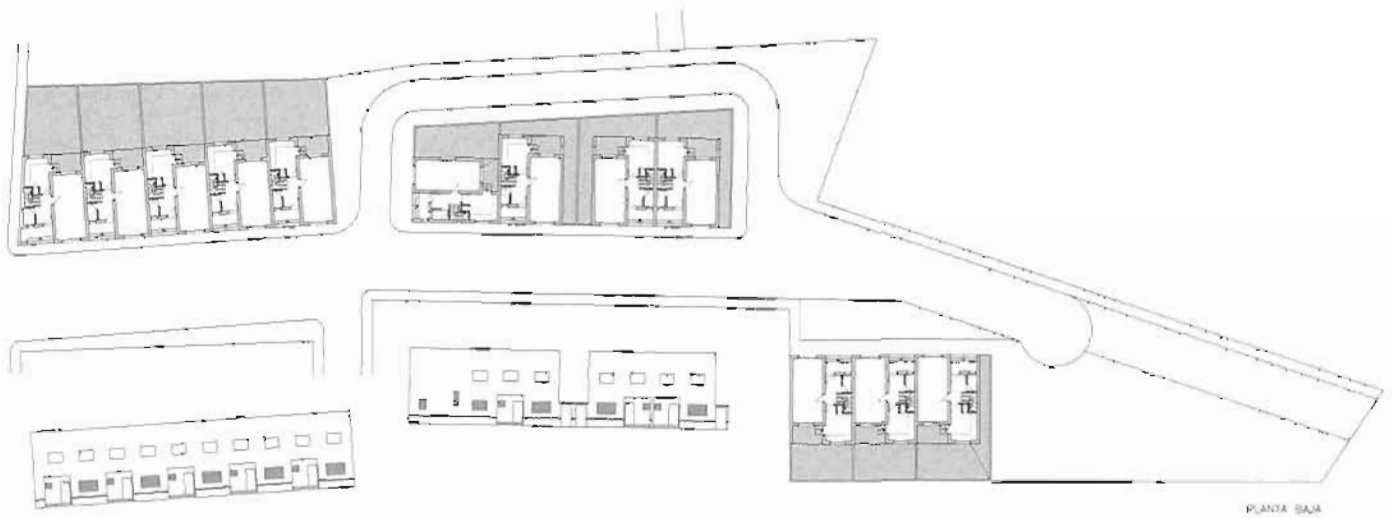
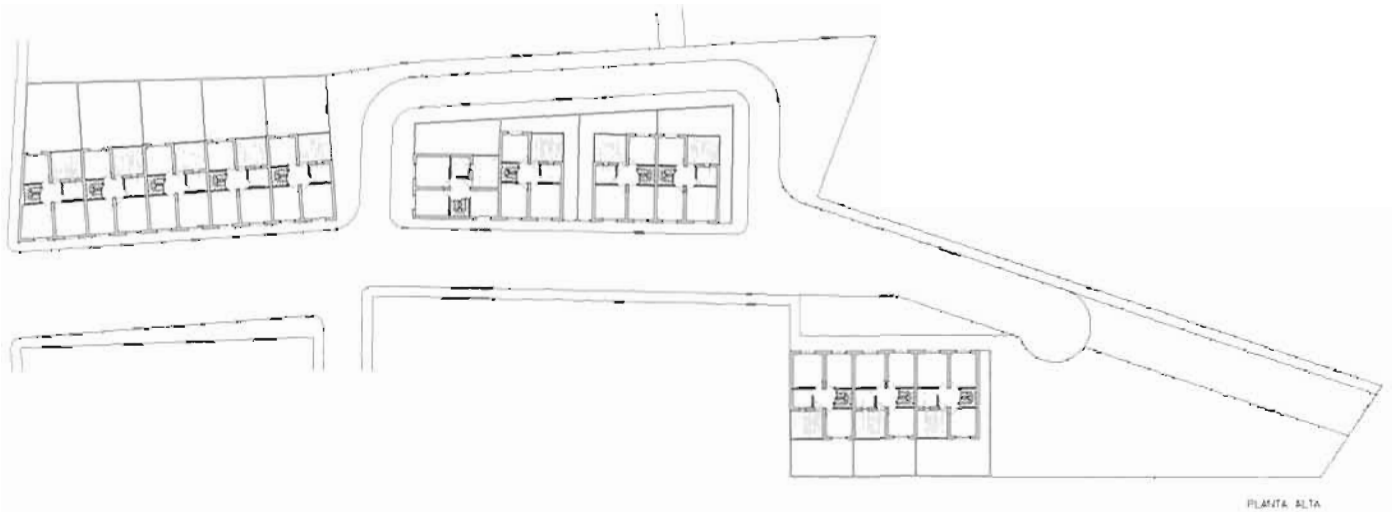
#### Características constructivas

Dado que las viviendas han de construirse por los propios usuarios, se ha intentado simplificar al máximo las soluciones constructivas y el sistema de ejecución de forma que permita la realización de las obras por personal inexperto y un bajo coste económico.

Las características constructivas previstas, son las siguientes:

- cimentación con zapatas corridas de hormigón armado (modificable en función de la calidad del terreno).
- estructura de muros de carga de bloques de termoarcilla y viguetas de hormigón pretensado autoportantes con bovedillas cerámicas.
- cubierta plana visible de tipo andaluza.
- carpintería exterior de aluminio lacado e interior de madera (tablero D.M.)

Los acabados previstos son los tradicionales en la zona, enfoscado de mortero de cemento, enlucidos de yeso, falsos techos de escayola, solería de terrazo y gres en cocina y baños, etc.



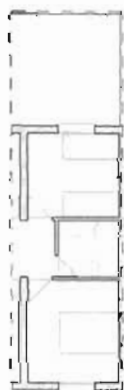
1:750



PLANTA BAJA (20)



PLANTA ALTA (30) 1:250



VARIANTE PLANTA ALTA (40)



SUPERFICIE UTIL	
1	19,50 m <sup>2</sup>
2	8,43 m <sup>2</sup>
3	6,16 m <sup>2</sup>
4	1,62 m <sup>2</sup>
5	10,05 m <sup>2</sup>
6	8,71 m <sup>2</sup>
7	7,15 m <sup>2</sup>
8	4,89 m <sup>2</sup>
9	3,70 m <sup>2</sup>

TOTAL SU: 70,00 m<sup>2</sup>  
TOTAL SC: 84,10 m<sup>2</sup>

SG/SU: 1,20 m<sup>2</sup>

## Sevilla. Alcalá de Guadaira

### 30 viviendas

Arquitecto:  
Gabriel Campuzano Arillo

Arquitecto técnico/Aparejador:  
Saturnino Luengo Merino

#### Características del solar y su relación con el entorno urbano

El solar disponible para la actuación se sitúa en la periferia del núcleo urbano de la localidad, al suroeste del mismo y en una zona de nueva urbanización en la que conviven muy diversos tipos de edificación residencial en conjuntos discontinuos y fragmentados.

Ante la falta de relaciones existentes, el sector -denominado SUP R3 A- que actualmente se encuentra en proceso urbanizador, puede ser caracterizado en una primera instancia por las promociones públicas previstas, que tendrán por lo tanto un compromiso de discreción y coherencia, ante el futuro desarrollo privado (colectivo o individual).

#### Ordenación general propuesta y justificación en relación al entorno urbano

Ante la ausencia de referente urbano, la promoción deberá constituirse en una cierta toma de posición -a pesar de su escala- en la que primen como valores ejemplares la racionalidad y objetividad constructiva junto con la adecuación tipológica.

La parcelación doble de la manzana y asociada a las pendientes y lados mayores parece un opción difícil de discutir y, una vez aceptada, deriva en la formalización de dos conjuntos escalonados de viviendas que por sus dimensiones remiten a criterios de suma y agregación fragmentaria más que a edificio unitario.

En lo demás, el trazado de la vivienda y el desarrollo programático se convierte una vez más en un ejercicio de vivienda mínima, en el sentido contemporáneo del término, aquí limitado por los 70 m<sup>2</sup> de superficie útil y a la edificación de una cruz estructural que reduzca los problemas constructivos. Como puede observarse en las plantas y secciones disponibles, todo el interés se concentra en la construcción de una secuencia de relaciones exterior-interior. A ello colabora tanto la disposición -en el acceso- de un primer patio-jardín, como la posición de la escalera -perpendicular a esta secuencia- caracterizando el punto central de la misma con la conexión de la planta alta e incluso la cubierta, cuya luz fluirá hasta el centro de la planta baja. El patio-corral trasero cerrará la secuencia.

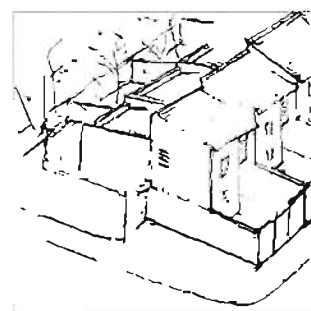
#### Adecuación al programa y tipos de viviendas

La tipología elegida resuelve adecuadamente el problema de vivienda mínima planteado, ya que con la reducción de circulaciones se puede introducir cierto desahogo al conjunto, manteniendo una compacidad que facilitará la construcción. En el mismo sentido, las soluciones constructivas han sido igualmente simplificadas, pudiendo ejecutarse una sola cruz, con una sencilla disposición de la escalera.

En resumen pueden citarse las siguientes características tipológicas y programáticas. La edificación es unifamiliar adosada. Alineada a vial y con patio interior. El programa se corresponde con el determinado en la citada normativa para tres dormitorios, con el añadido de un aseo. El patio trasero permite el crecimiento de la vivienda asegurándose el cumplimiento de su dimensión mínima. La superficie útil es de 70 m<sup>2</sup>. La superficie construida no supera los 87,20 m<sup>2</sup>.

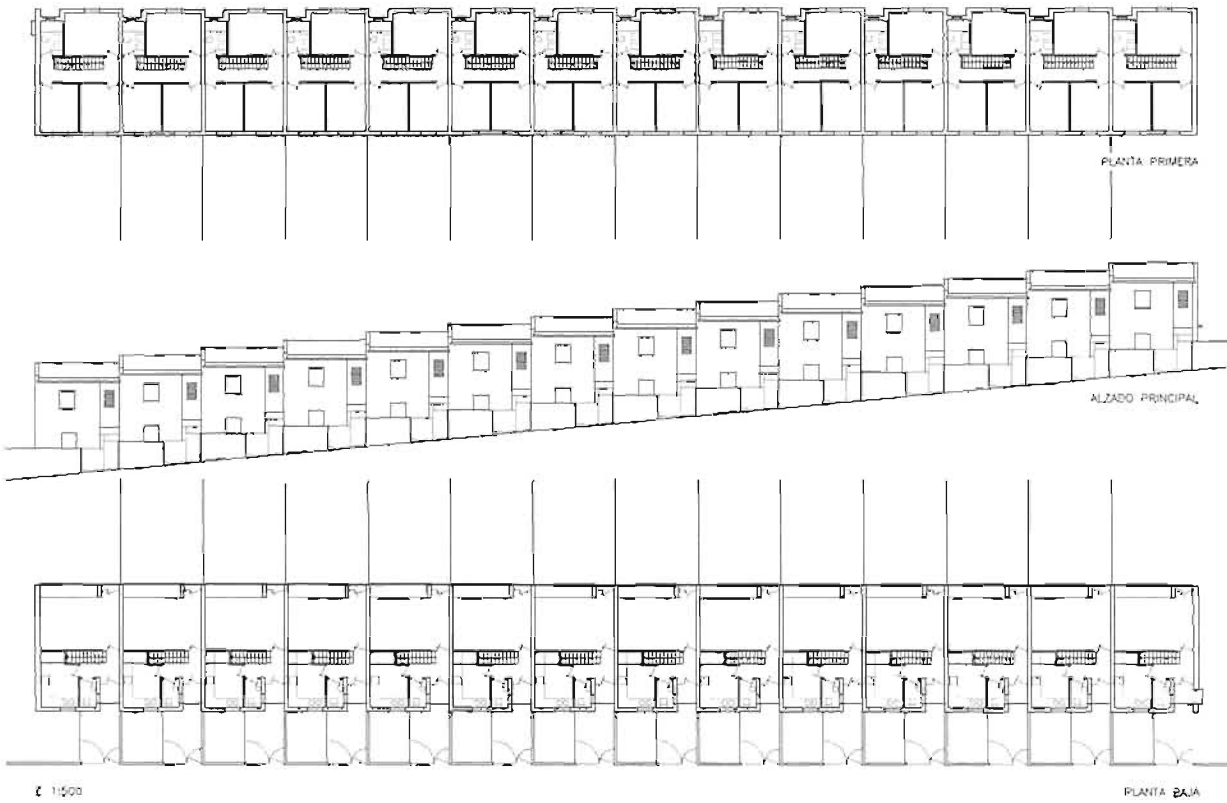
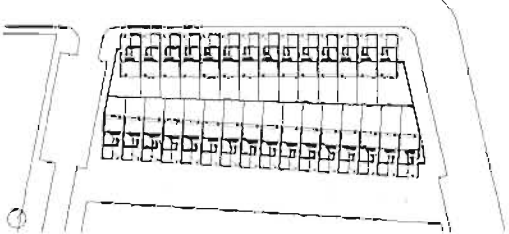
#### Características constructivas

Las características de las promociones de autoconstrucción recomiendan la máxima sencillez de las soluciones constructivas y, dentro de ello, la mayor facilidad de ejecución junto con la menor necesidad de medios auxiliares. Estos argumentos han sido considerados desde el nivel de propuesta en que nos encontramos, entendiendo que de no ser así, difícilmente podrá adecuarse el proyecto posterior.





Las soluciones constructivas previstas pueden resumirse de la siguiente forma: Cimentación por zapatas lineales de hormigón armado perpendiculares a fachada, con arriostamiento transversal. Estructura de muros de carga y forjados unidireccionales, debidamente zunchados para facilitar la construcción de la escalera. Cubiertas planas, aisladas y pavimentadas. Fábricas de carga y fachadas con cerramiento tradicional o bloques de termoarcilla. El resto de acabados resueltos con equilibrio entre coste y prestaciones, dependiendo de las posibilidades locales.



1 SALON COMEDOR	18.40 m <sup>2</sup>
2 COCINA	8.15 m <sup>2</sup>
3 ASEO	2.10 m <sup>2</sup>
4 VESTIBULO	8.40 m <sup>2</sup>
5 PASILLO	7.10 m <sup>2</sup>
6 SOFARIA	2.50 m <sup>2</sup>
7 BANO	3.40 m <sup>2</sup>
8 DORMITORIO 1	10.00 m <sup>2</sup>
9 DORMITORIO 2	8.00 m <sup>2</sup>
10 DORMITORIO 3	8.00 m <sup>2</sup>
TOTAL VIVI.	70.05 m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUCCION	87.50 m <sup>2</sup>

## Baremos de puntuación aplicados

El anexo número 3 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares establecía los criterios de valoración determinantes de todas las adjudicaciones recogidas en la presente publicación de forma diferenciada para cada programa. A continuación se transcriben los apartados del referido anexo aplicables a los concursos celebrados.

### Proyectos de Autoconstrucción y Promociones Públicas de Viviendas

1. Años de experiencia profesional.  
*Se valorará de 0 a 5 puntos, para el técnico superior de mayor experiencia profesional.*

Más de 10 años de profesión:	5 puntos
De 5 a 10 años:	3 puntos
Menos de 5 años:	0 puntos
2. Relación de proyectos y obras ejecutados o en ejecución en los últimos cinco años, de iniciativa pública.  
*Se valorará 1 punto por trabajo, hasta un máximo de 10 puntos.*
3. Relación de proyectos y obras ejecutados o en ejecución en los últimos cinco años, de iniciativa privada.  
*Se valorará 1 punto por trabajo, hasta un máximo de 5 puntos.*
4. Relación de proyectos en redacción.  
*Se valorará de 0 a 10 puntos.*

3 ó más trabajos:	0 puntos
1 ó 2 trabajos:	3 puntos
Ningún trabajo:	10 puntos
5. Currículum profesional de los ponentes del equipo técnico que realizará el trabajo.  
*Se valorará de 0 a 20 puntos atendiendo de manera especial a la documentación gráfica presentada.*
6. Distancia entre la residencia profesional del equipo técnico y la ubicación del trabajo que se licita.  
*Se valorará de 0 a 5 puntos.*

De 0 a 50 Km:	5 puntos
De 50 a 100 Km:	3 puntos
De 100 a 200 Km:	1 punto
Más de 200 Km.	0 puntos
7. Proposición.
  - 7.1. Propuesta de calendario para la realización del trabajo.  
*Se valorará de 0 a 5 puntos*
  - 7.2. Propuesta técnica.  
*Se valorará de 0 a 45 puntos, considerando la adecuación al programa, la racionalidad y funcionalidad de la solución, el valor arquitectónico, adecuación constructiva y económica y cuantos otros aspectos puedan considerarse para valorar la adecuación de la propuesta*
8. Proposición económica.  
No podrán resultar adjudicatarias aquellas ofertas cuya proposición económica ofrezca una desviación superior a más/menos diez puntos porcentuales respecto al presupuesto de licitación, o más/menos cinco puntos respecto de la oferta media de las proposiciones económicas presentadas.

## Actuaciones sobre edificios de interés arquitectónico y actuaciones singulares de vivienda

### 1. Años de experiencia profesional.

*Se valorará de 0 a 5 puntos, para el técnico superior de mayor experiencia profesional.*

Más de 10 años de profesión:	5 puntos
De 5 a 10 años:	3 puntos
Menos de 5 años:	0 puntos

### 2. Relación de proyectos y obras ejecutados o en ejecución en los últimos cinco años, de iniciativa pública

*Se valorará 1 punto por trabajo, hasta un máximo de 5 puntos.*

### 3. Relación de proyectos y obras ejecutados o en ejecución en los últimos cinco años, de iniciativa privada

*Se valorará 1 punto por trabajo, hasta un máximo de 5 puntos.*

### 4. Relación de proyectos y obras de rehabilitación ejecutados o en ejecución en los últimos cinco años.

*Se valorará 1 punto por trabajo, hasta un máximo de 5 puntos.*

### 5. Relación de proyectos en redacción.

*Se valorará de 0 a 5 puntos.*

3 ó más trabajos:	0 puntos
1 ó 2 trabajos:	3 puntos
Ningún trabajo:	5 puntos

### 6. Curriculum profesional de los componentes del equipo técnico que realizará el trabajo.

*Se valorará de 0 a 35 puntos atendiendo de manera especial a la documentación gráfica presentada.*

### 7. Distancia entre la residencia profesional del equipo técnico y la ubicación del trabajo que se licita.

*Se valorará de 0 a 5 puntos.*

De 0 a 50 Km.	5 puntos
De 50 a 100 Km.	3 puntos
De 100 a 200 Km:	1 punto
Más de 200 Km:	0 puntos

### 8. Proposición.

#### 8.1 Propuesta de calendario para la realización del trabajo.

*Se valorará de 0 a 5 puntos.*

#### 8.2 Propuesta técnica.

*Se valorará de 0 a 35 puntos, considerando la adecuación al programa, la racionalidad y funcionalidad de la solución, el valor arquitectónico, adecuación constructiva y económica y cuantos otros aspectos puedan considerarse para valorar la adecuación de la propuesta.*

### 9. Proposición económica.

No podrán resultar adjudicatarias aquellas ofertas cuya proposición económica ofrezca una desviación superior a más/menos diez puntos porcentuales respecto al presupuesto de licitación, o más/menos cinco puntos respecto de la oferta media de las proposiciones económicas presentadas.

## Índice onomástico

Alarcón González, Luisa	46	Carrasco Carrasco, Montserrat	154
Alario López, Ricardo	233	Casado Fernández, José Francisco	193, 197
Alcántara Pozo, Ángel Antonio	171	Casares Figueroa, Miguel Ángel	178
Alcoceba Moreno, Enrique	213	Casillero Casillero, Manuel	119
Alés Méndez, Roberto A.	24	Castillo Villegas, Luis	108
Álvarez Gil, Antonio	191, 207	Cátedra Cátedra, Gonzalo	231
Álvarez-Ossorio Micheo, José Luis	93	Cid Fernández, Andrés	299
Angulo Torralbo, Fernando	30	Cosano Povedano, Enrique	144
Arjona Cordero, Javier	156, 171	Cuenca Montilla, Juan	121
Arredondo Arredondo, Fernando	138, 223	Chicano López de Coca, Dolores	191, 207
Asenjo Álvarez, Felipe	149, 285	Daroca Bruno, José Luis	24
Asuero Mantero, Juan Alfonso	146	De Fuentes Ruiz, Álvaro	301
Ávila Delgado, Jorge	307	De la Torre Fragoso, Ciro	219
Ayerbe García, Iasone	142	De Toro Navero, Carlos	183
Banqueñ Lomas, Manuel	171, 183	Del Pozo y Barajas, Alfonso	68
Barurone Castillo, Pedro	243	Delgado Cordero, Mariano	68
Baztán Cascales, Víctor	216	Delgado Manín, Manuel	160
Bengoa Díaz, Francisco I.	243	Díaz López, Víctor	78
Benjumea de la Cova, Antonio	309	Díaz Ráez, Francisco Javier	174, 289, 291
Bezós Alonso, José Luis	307	Domínguez Cano, Isidro	136, 279
Boutín Gil, Vicente	223	Domínguez Garrido, Ana	283
Bravo Remis, Restituto	164, 254, 281	Eliche Vñchez, Joaquín	154
Burgos López, Manuel Vicente	243	Escolano González, Fco. Javier	133, 193, 197
Bustamante Rojas, Pedro	275	Esteban Garmendía, Carmen	144
Caba Manín, Manuel	130, 271, 273	Esteve González, Rafael	299
Cabrera Ponce de León, Antonio	268	Estirado Gorria, Ana María	289, 291
Camacho Medina, Fernando	97, 229	Fajardo González, Olga	100
Campos López, Francisco Javier	185	Fajardo Ortiz, Daniel	130, 271, 273
Campuzano Anillo, Gabriel	311	Fernández Adarve, Gabriel Jesús	130, 271, 273
Canovaca Segura, Francisco José	128	Fernández García, Francisco Javier	178
Cantiizani Oliva, Juan	30	Fernández Guixot, Isidro	275
Capitán Carmona, Ignacio	93	Fernández Suangmann, Miguel	142
Carbajal Navarro, José Antonio	24	Fernández-Alonso Borrajo, Ramón	60
Cárdenas Mansfeld, Manuel María	256	Fernández-Palacios Melgarejo, Victoria	236
Carmona Mora, Rafael	295	Floro González, Gregorio	168

Fortes Anillo, Samuel	136, 279	Herrero Izquierdo, Carmen	16
Fortes Ortega, Antonio	191, 207	Ibáñez Torrero, Manuel	183
Frechilla Camoñas, Javier	16	Iglesias Juanes, Manuel	174, 289, 291
Galán Vallejo, Joaquín	187	Iglesias Velasco, Manuel	16
Galdames Márquez, Luis Alberto	46	Isotta Sánchez, Carlos	305
Galdames Márquez, María de la Luz	46	Jiménez de Lacour, Rafael Ángel	213
Gallego Domínguez, Isidro	199	Jiménez Dengra, Miguel Ángel	60
Gallego Segador, Manuel Fernando	126	Jiménez Prieto, Agustín	236
Gámez Carmona, Cristina	185	Jiménez Ramón, José María	140
García Cano, Antonio	123	Jiménez Ramos, María Isabel	264, 277
García Conejo, Fernando	229	Jiménez Torrecillas, Antonio	205
García del Monte, José María	297	Laguillo Díaz, Ignacio	160
García Fernández, Rafael	152, 176	Larive López, Enrique	162, 287, 301
García García, Salvador	191, 207	Linares Gómez del Pulgar, Mercedes	221
García Pérez, José María	187	Lobato Vida, Pedro	221
García Prieto, Rafael	128	López de Sagredo Martos, Fernando	168
García Ramírez, José María	110	López Fernández, Andrés	240
García Ruiz, Rafael	136, 279	López Gutiérrez, José Antonio	221
García Vadillo, Juan Manuel	156	López Letamendia, José Enrique	227
García Vázquez, Carlos	238	López Marín, Reyes	260
García Zarza, Coronada	262	López Reche, Bernabé Jesús	156, 171
Garmendia Gil, Juan Ignacio	144	López-Peláez Morales, José Manuel	16
Gavilanes Velaz de Medrano, Juan	180	Lucena Ocaña, David José	164, 254, 281
Gil Ballester, Juan Francisco	136, 279	Luengo Merino, Saturnino	311
Gil Delgado, Óscar	227	Luque García, Eva	209
Gómez Morillo, José Luis	266	Llobell Carrasco, Marisa	123
Gómez Rodríguez, Antonio	87, 233, 264, 277	Maeso López, Francisco Ramón	82
Gómez Vázquez, Antonio	119	Magdalena Layos, Fernando	174, 289, 291
González Chávez, M <sup>ra</sup> del Carmen	46	Marín Delgado, Francisco Javier	305
González de Boado Halcón, Luis	225	Martín Cara, María José	170
González de Herrera Carrillo, Antonio	227	Martín García, Vicente	236
González Fernández, Francisco	180	Martín González, Ricardo	40
González García, José María	40	Martín Muñoz, Antonio	130, 271, 273
Granero Martín, Francisco Asís	275	Martínez Barrios, José Luis	199
Grondona España, Francisco J.	40	Martínez García Cano, Ernesto	87
Gueira-Librero Pareño, Emilio	146	Martínez Manso, Francisco	133
Gutiérrez Alcoba, Francisco	303	Martínez Pérez, José María	252
Gutiérrez Cabello, Piedad	133, 193, 197	Martínez Piqueras, José Luis	262
Gutiérrez Ramírez, Matilde	185	Martos Lorite, Antonio	162, 287, 301
Haro Greppi, Antonio Ángel	93	Matoses Rebollo, Manuel	199

Mena Caballero, Francisco Javier	138	Quesada Molina, Rufino Manuel	240
Mendoza García, Iiene	258	Quintana Pulgarín, Juan	266
Merchante Hernández, Juan Manuel	100	Real Molina, Juan Manuel	136, 279
Molina Écija, Raimundo	303	Reinoso Bellido, Rafael	213
Molina Pérez, Juan Antonio	160	Rejón Orellana, Víctor M.	16
Montaldo Merino, José Ignacio	24	Repholo, Ignacio	252
Montijano Prieto, Juan Pedro	158	Rico Pérez, Pablo	154
Morales Liranzo, Antonio	158	Rincón Millán, Dolores	78
Moreno Gómez, José	30	Roblas Rey, Isabel	293, 295
Moteno Guirado, Remedios	180	Rodríguez Fernández, José Carlos	166
Morillo Romero, Teresa	113	Rodríguez González, Emilio	16
Moya Jiménez, Rocío	283	Rodríguez López, Óscar	209
Moyano Campos, Juan José	209	Rodríguez Rubia, Francisco Javier	82
Muñoz Coronel, Fernando	136, 279	Romero Martínez, José María	213
Muñoz Muñoz, Salvador	209	Romero Sánchez, Elena	74
Muñoz Zapatero, Juan Carlos	126	Rubio Viciano, María Inmaculada	108
Nofuentes Bonilla, Jorge Ernesto	108	Rueda Descalzo, Javier	116
Núñez Ortega, José	209	Ruiz Cotilla, Victoriano	283
Ochoa de Retama Gómez Uribarrí, Antonio	154	Ruiz Esteban, José Román	74
Ortega Lorente, Sérvulo	152, 176	Ruiz Recco, Francisco J.	142
Ortiz García, Mario	252	Sáez Asuero, Eugenio Manuel	116
Ortiz Ramos, José Luis	201	Salas Lucía, Jorge Alberto	138, 223
Padilla Sánchez, José Gabriel	51	Salazar Hernández, Miguel Ángel	225
Padilla Weigand, Pedro Manuel	156, 171	Salvador Granados, Francisco	110
Parra Martín, Fernando	40	Sánchez Alonso, José Manuel	110
Pavón Torrejón, Guillermo	68	Sánchez Alonso, Miguel Ángel	110
Paz de Leyva, Calixto	256	Sánchez Berdugo, Francisco Javier	293
Peña Roig, Javier	180	Sánchez Caballero, Francisco José	268
Peña Segura, Julián	51	Sánchez Castro, Francisco Javier	185
Pereira Delgado, Tomás Jesús	256	Sánchez Gomar, Ramón	113
Pérez Conés, Juan Antonio	162, 287	Sánchez González, José Luis	201
Pérez de la Fuente, José Ignacio	180	Sánchez Herrera, Ascensión	166
Pérez de Morales, Rafael	121, 268	Sánchez Herrera, José Ramón	166
Pérez de Prada, Luis	199	Sánchez Quintana, Francisco Manuel	138, 223
Plaza Gómez, Daniel	260	Sánchez Romero, José Carlos	113
Porilla Casillo, Miguel	68	Sánchez Ruiz, José Carlos	166
Pozo Gallardo, Fernando	309	Sánchez-Cid Endéniz, José Ignacio	305
Quesada Córcoles, Ángel	164, 254, 281	Sancho García, Beatriz	140
Quesada García, Santiago	123	Sandar Nuñez, Gerardo	144
Quesada Gamdo, Antonio	154	Sanjuan Martín, Luis Faustino	297

Santisteban Costán, Francisco	87
Sarabia Martínez, Mónica	205
Saucedo Zayas, Miguel	74
Schonegger, Harald	160
Sierra Delgado, José Ramón	231
Sierra Serrano, Rafael	258
Solá Martínez, Miguel	185
Soler Márquez, Rafael	133
Soria Rodríguez, Juan José	149, 285
Suárez Corchete, Fernando	216
Suárez Medina, Rafael	128
Tejada Punia, Rafael	243
Tejedor Cabrera, Antonio	221
Terrados Cepeda, Francisco Javier	216
Tierra Huelva, Manuel	262
Tirado Reyes, Mariano	250
Torres Galán, José Alberto	97
Trenado Álvarez, Manuel	266
Trujillo Cebrián, Juan José	203, 219
Valera Fernández, Miguel	250
Valero Ramos, Elisa	193, 197, 205
Vallejo López, Antonio	140
Vicens y Hualde, Alejandro	203
Vico Nieto, José Luis	158
Vilchez Guerrero, María Luisa	293, 295
Villanueva Romero, Fernando	238
Visedo Manzanares, Fernando	16
Zuñiga Povedano, Eduardo	30

## Índice toponímico

Abla	110	Fuente Obejuna	260
Alameda	205	Galaroza	140
Alamedilla	130	Génave	152
Alcalá de Guadaira	238, 311	Geiena	307
Alcalá de los Gazules	78	Gorafe	82
Algeciras	16	Guadalcanal	225
Almaciles, Puebla de D. Fadrique	273	Guadalcazar	264
Almonie	275	Jaén	166, 180
Antequera	209, 216, 295	Jimera de Líbar	219
Archidona	60	Jodar	154, 281
Añona	171	La Huela	176
Arroyomolinos de León	277	Linares	160, 162, 183, 185
Benalup	113, 252	Los Blázquez	266
Benamocarra	193	Los Palacios y Villafraña	243
Bollullos de la Mitación	309	Marinaleda	305
Cala	40	Medina Sidonia	254
Cantillana	221	Montoro	123
Cañada del Rosal	223	Nerva	144
Cañete la Real	213	Parauta	293
Cártama	199	Partaola	108
Canaya	46	Priego de Córdoba	30
Casariche	303	Pruna	231
Castilleja de la Cuesta	229	Puebla de Guzmán	142
Casilléjar	271	Rivero de Posadas	268
Córdoba	119, 121, 128	Rus	87
Cortegana	138	Rus, Mármol	149
Cortes de la Frontera	187, 201	Rute	258
Cuevas del Becerro	197	Sanlúcar de Barrameda	68
Chilluevar	178	Santiponce	100, 299
Dos Hermanas	97	Santisteban del Puerto	164
El Cerro del Andévalo	279	Sedella	191
El Cuervo	93	Segura de La Sierra	51
El Puero de Santa María	24, 74	Sevilla	233, 240, 297
Escanuela	156	Siles	168
Espera	116, 256	Taberno	250



Teba	207
Torre Cardela	133
Torreblascopedro	287, 289
Torredonjimeno	174
Úbeda	291
Umbrete	236
Vilches, Miralrío	158
Villacarrillo	283
Villafranca de Córdoba	262
Villafranco del Guadalquivir	227
Villanueva de La Reina	285
Villanueva de Las Cruces	136
Villarrubia	126
Villaverde del Río	301
Zalamea La Real	146
Zalea, Pizarra	203

