

vivienda colectiva y más

CRÉDITOS

Director Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Jorge Cara Rodríguez

Directora Edificación.

Rosa M^a Urioste Azcorra

Jefe Departamento de Iniciativas.

Ricardo Hernández-Sanjuán de Bustos

Departamento de Iniciativas.

Mónica Huang del Sáiz-Orozco - Marta Romero García

ÍNDICE

Una nueva etapa en la política de vivienda

La Empresa Pública de Suelo de Andalucía

- Líneas de actuación:
 - promoción de suelo
 - promoción de viviendas protegidas
 - rehabilitación urbana
- Evolución de la actividad
- Resumen de producción

Fichas ejemplos de promociones:

ALMERÍA

Oficina de gestión del Toyo, Almería
12 Viviendas en Tabernas
20 Viviendas en Cerrillo del Hambre, Almería
43 Viviendas en Cueva de las Palomas, Almería

CÁDIZ

Palacio de Justicia Sanlúcar
90 Viviendas en Rota
Rehabilitación de 11 viviendas en Fray Félix, 3. Cádiz
Rehabilitación de 35 viviendas en C. Santo Domingo 35-37 y Mirador, 13. Cádiz.
Rehabilitación de 14 viviendas en C. Santo Domingo 14 y Tte. Andújar,32. Cádiz.

CÓRDOBA

Centro docente en Adamuz
70 Alojamientos de Universitarios en Campus Universitario de Rabanales, Córdoba.

GRANADA

280 Viviendas EUROSPAN, Almanjayar. Granada
48 Viviendas en Almanjayar. Granada
Rehabilitación de 5 viviendas en C. San Juan de los Reyes, 84. Granada.
Rehabilitación de 7 viviendas en C. Elvira, 76. Granada.

HUELVA

26 Viviendas en Villalba del Alcor

JAEN

Estadio Municipal de fútbol de la Victoria, Jaén.
25 Viviendas en Navas de San Juan.

MÁLAGA

26 Viviendas en Alameda
84 Viviendas en Antequera

SEVILLA

114 Viviendas Residencia de Estudiantes Ramón Carande, Sevilla
174 Viviendas Europan, Sevilla.
26 Viviendas en Umbrete
Rehabilitación de 7 viviendas en C. Castellar,8. Sevilla
Rehabilitación de 4 viviendas en C. Divina Pastora, 7. Sevilla.

Una nueva etapa en la política de vivienda

El acceso a la vivienda cobró protagonismo como una de las principales preocupaciones ciudadanas durante los últimos años de bonanza económica y escalada de precios en el mercado residencial, especialmente en relación a las necesidades de emancipación de la población joven.

Junto a esta cuestión, preocupaba también la expansión urbana descontrolada, principalmente en las áreas metropolitanas y el litoral.

Hoy, en un contexto de desaceleración económica y destrucción de empleo, a las inquietudes anteriores se han sumado otras. Preocupa, por ejemplo, el impacto del escenario descrito sobre la población que ha accedido ya a una vivienda, generalmente en propiedad, pero en condiciones económicas forzadas y en una situación laboral precaria. Es decir, comienzan a materializarse los aspectos estructurales que se advertían sobre la vulnerabilidad del sector inmobiliario: dependencia de créditos hipotecarios a muy largo plazo con tipos de interés variable, sobreendeudamiento, e inestabilidad laboral.

Desde el punto de vista de la política de vivienda, la presente legislatura marca el comienzo de una nueva etapa caracterizada por los siguientes elementos:

- La aprobación del nuevo **Estatuto de Autonomía**, en el que se refuerza y profundiza en el derecho a la vivienda.
- La creación de la nueva **Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio**, lo que supone un mayor protagonismo y especificidad de la política de vivienda.
- La firma del **Pacto Andaluz por la Vivienda** como una concertación de esfuerzos entre administraciones, agentes económicos y sociales y entidades financieras para conseguir que la vivienda deje de ser un problema y se convierta en un derecho, tal y como reconocen el precepto constitucional y el nuevo Estatuto de Autonomía. En este sentido, en el Pacto se exponen los objetivos generales que la Junta de Andalucía quiere llevar a cabo en el horizonte temporal de 10 años, los cuales son los siguientes:
 - La **ley que regula el derecho a la vivienda**, actualmente en tramitación, que con su aprobación implicará un paso más en la decisión de hacer de este derecho una realidad efectiva.
 - Llevar a cabo un programa de actuación que permita, sobre la base de un uso racional del suelo, la puesta en el mercado entorno a 700.000 viviendas en los próximos 10 años, de las que al menos 300.000 sean protegidas. Para el cumplimiento de este objetivo, se crea el **Plan Concertado de la Vivienda y Suelo en Andalucía 2008-2012 (PCVS)** como instrumento de actuación y concertación social del Pacto por la Vivienda en Andalucía, en el que se determinan las actuaciones previstas para los próximos años.
 - Mejorar la calidad de la vivienda construida en un entorno saludable.

Por tanto, la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio ha asumido importantes compromisos con la ciudadanía para la legislatura: el Pacto por la Vivienda, el nuevo Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, y la futura Ley del Derecho a la Vivienda, entre otros.

La Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA), como órgano instrumental de la Consejería, es una pieza clave para la consecución de estos compromisos coadyuvando a la consecución de los objetivos de producción que se derivan del Plan Concertado de la Vivienda y Suelo de Andalucía

En un sentido más amplio, el compromiso social de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía obliga a tener presente en sus actividades aspectos cualitativos que, contribuyan y sirvan de referencia en la medida de lo posible al desarrollo urbanístico y arquitectónico de nuestras ciudades.

El carácter público de la Empresa, nos obliga a garantizar la objetividad e igualdad de oportunidades para todos los profesionales, en sus actuaciones, realizándose para ello diferentes Concursos de Arquitectura, lo que permite a su vez la selección de un proyecto cualificado. Para reforzar esta igualdad se han establecido concursos específicos para jóvenes profesionales con el fin de facilitarles el acceso a un mercado de trabajo que pondera la experiencia como requisito poco menos que indispensable.

Almería, 14 de julio de 2.009

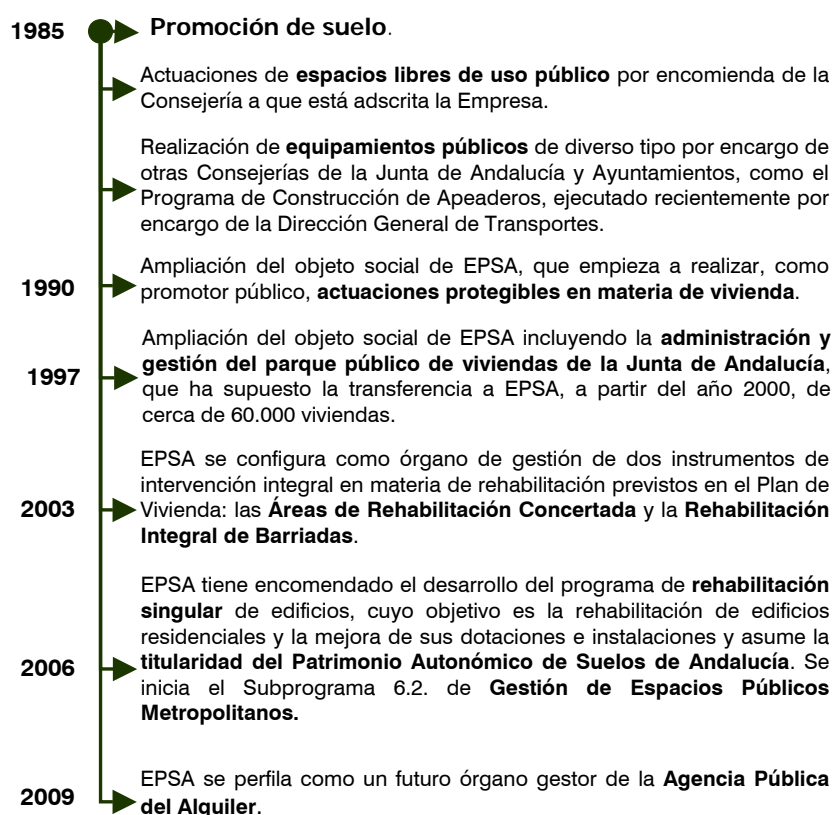


Jorge Cara Rodríguez
DIRECTOR DE LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA

LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA

EPSA se constituyó como Entidad de Derecho Público en 1985, una vez asumidas por la Junta de Andalucía las competencias en materia de urbanismo, con la intención de dotar a la Comunidad Autónoma de un instrumento ágil y eficaz para intervenir en el mercado de suelo mediante la producción de suelo urbanizado y la cooperación con las Entidades Locales en la ejecución del planeamiento urbanístico.

A la promoción de suelo como actividad originaria se le han ido añadiendo otras a lo largo del tiempo:



La misión para la que se creó la Empresa no ha variado sustancialmente, aunque se han enriquecido sus líneas de actuación. En la actualidad la misión de EPSA podría formularse en los siguientes términos:

Líneas de actuación

Las grandes líneas de actividad en que cabe emarcar la actuación de EPSA, son las siguientes:

1. Promoción de suelo

La promoción y gestión de suelo constituye la actividad principal de EPSA. Sus objetivos básicos son intervenir en el mercado de suelo, apoyar los procesos de

ejecución del planeamiento urbanístico y territorial y atender las demandas de las políticas sectoriales –vivienda, espacios públicos y actividades productivas- de la Junta de Andalucía.

2. Promoción de viviendas protegidas

Su finalidad es apoyar al desarrollo de los Planes de Vivienda de la Comunidad Autónoma, incidiendo en los regímenes de mayor alcance social y favoreciendo la participación de los ayuntamientos y otras instituciones públicas en la política de vivienda.

3. Rehabilitación urbana

La finalidad de la rehabilitación urbana es atender la demanda de alojamiento, consiguiendo, al mismo tiempo, recuperar y consolidar el patrimonio residencial y urbano, aprovechar de forma más racional el parque inmobiliario actual, defender formas tradicionales de vida urbana y detener procesos de desalojo de economías modestas, reforzándolas con nuevos tejidos sociales en equilibrada composición y, en suma, contribuyendo a la recuperación de las ciudades.

4. Gestión del parque público de viviendas y de la red de espacios libres metropolitana de Andalucía

Mediante la gestión y administración del parque público de viviendas en alquiler se persigue dar acceso al disfrute de una vivienda a la población con menores recursos económicos, y favorecer la emancipación de la población juvenil y la movilidad laboral.

Con la gestión de la red de espacios libres metropolitanos, como el Alamillo, Los Toruños, se consigue dotar de lugares para el ocio y el esparcimiento de la población, articular la estructura urbana y proteger y valorizar los recursos ambientales.

Estas líneas de actividad se desarrollan mediante una serie de programas y subprogramas, tanto de gestión propia como de gestión delegada.

A continuación se expone la relación y definición de estos programas y subprogramas, según la propuesta de redefinición de líneas de actuación de EPSA, la cual se ha elaborado para atender a la actividad real que viene desarrollando la Empresa.

Tras la relación y definición de la nueva propuesta de programa y subprogramas se recogen las magnitudes básicas de la producción en marcha según la estructura de subprogramas actual.

Programa de promoción de suelo

Definición de los subprogramas de promoción de suelo

Subprogramas	Tipo de gestión	Descripción
Suelo residencial	Gestión propia	Actuaciones de urbanización de suelo, predominantemente de uso residencial, cuyo objetivo es promover suelo destinado preferentemente a vivienda protegida, ya sea para su enajenación o para autoconsumo mediante actuaciones propias de vivienda.
Suelo para actividades económicas	Gestión propia	Actuaciones de urbanización de suelo de uso productivo para actividades económicas que tienen como objeto contribuir al desarrollo económico andaluz dotando a las empresas de entornos productivos adecuados.
Reservas de suelo	Gestión propia	Actuaciones que consisten en la obtención de suelos mediante diferentes vías, sin una previsión de su ejecución concreta, para su incorporación al proceso urbanizador a medio y largo plazo. Mediante el subprograma de reservas de suelo, EPSA persigue disponer permanentemente de suelo listo de ser urbanizado con destino a suelo residencial o industrial.
Suelo consolidado	Gestión propia	Actuaciones de reurbanización, reparación de barriadas y ejecución de infraestructuras y espacios libres en zonas urbanísticamente consolidadas.

Actuaciones de promoción de suelo en marcha

SUBPROGRAMA	Nº DE ACTUACIONES			APROV (M2/TECHO)			CAPACIDAD RESIDENCIAL			INVERSION
	EN PROJ.	EN OBRA	TOT.	EN PROYECTO	EN OBRA	TOTAL	EN PROJ.	EN OBRA	TOTAL	
1.1 SUELO RESIDENCIAL	79	60	139	1.426.223	1.040.309	2.466.532	13.262	9.628	22.890	337.701.897
1.2 SUELO INDUSTRIAL Y TERCIARIO	30	18	48	903.859	1.372.377	2.276.237			0	157.083.384
1.3 RESERVAS DE SUELO	15		15	23.671		23.671			0	53.249.299
TOTAL PROMOCIÓN DE SUELO	124	78	202	2.353.753	2.412.687	4.766.440	13.262	9.628	22.890	548.034.581

Enajenación de suelo con destino a vivienda protegida

EPSA, ha dado un giro al destino de sus suelos desde finales de 2.007. Este cambio ha consistido en poner a disposición de los promotores todo el suelo disponible que pueda destinarse a vivienda protegida, independientemente de su estado de gestión. Esta estrategia responde al convencimiento de que la Empresa debe concentrarse en un proceso crítico, la obtención de suelo, dejando que sean otros agentes, que pueden realizarlos con resultados semejantes, los que se encarguen de los procesos de gestión y redacción del planeamiento de desarrollo, así como de la urbanización y posterior edificación de las viviendas protegidas, buscando además, con ello, la dinamización de la actividad en un entorno económico de crisis. Todo ello mediante mecanismos que garanticen el efectivo cumplimiento de estos procesos con criterios de calidad y de servicio al interés público.

En esta línea, la Empresa ha realizado, entre febrero y julio 2.008, un total de 8 concursos públicos para la enajenación de suelo con destino a la promoción de viviendas protegidas. En su conjunto, estas ofertas supondrán la puesta en el mercado de suelo para más de 8.000 viviendas protegidas.

Plan de Obtención de Suelo para Vivienda Protegida

Además de las actuaciones de reserva de suelo residencial ya aprobadas por el Consejo de Administración, la Empresa ha suscrito convenios con distintos Ayuntamientos para la delimitación de otras 16 reservas de suelo con capacidad para más de 30.000 viviendas.

Dentro del Plan de Obtención de Suelo para Vivienda Protegida se han realizado 34 contactos con ayuntamientos y 143 contactos con propietarios de suelo, estos contactos suponen una superficie de 22,9 millones de m² de suelo que representan 33.623 viviendas. Por otra parte, el pasado 3 de octubre se puso en marcha un plan de oferta de adquisición de suelo con capacidad para 10.000 viviendas protegidas.

La operación supondrá una inversión de 160 millones de euros y se llevará a cabo en los 56 municipios andaluces con mayor demanda de VPO. La oferta permitirá la compra de suelos con capacidad para 10.000 viviendas que ya estén clasificados como urbanizables pero que no se están desarrollando por la situación de incertidumbre y la tendencia a la baja que se ha instalado en el mercado de la vivienda libre.

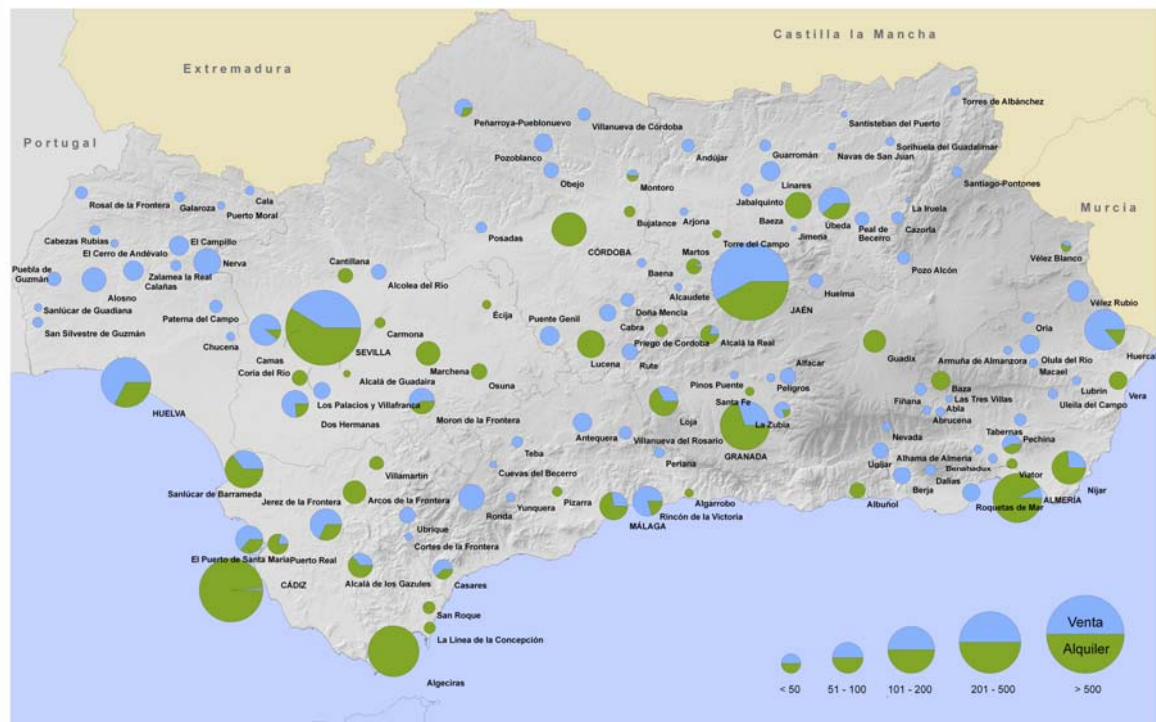
Hasta el momento se han recibido ofertas en 29 municipios que suponen una superficie de 3.642.306 m² y 19.263 viviendas.

Programa de promoción de vivienda

Subprogramas	Tipo de gestión	Descripción
Viviendas protegidas de régimen especial	Gestión propia/ gestión delegada	Actuaciones cuyo objeto es la promoción y construcción de viviendas acogidas al régimen especial en venta (tanto de promoción propia como de convenio con otras entidades públicas), además de los locales, garajes y otros anexos vinculados o no a la vivienda.
Viviendas protegidas de precio general	Gestión propia/ gestión delegada	Actuaciones cuyo objeto es la promoción y construcción de viviendas acogidas al régimen de vivienda protegida de precio general (tanto de promoción propia como de convenio con otras entidades públicas), además de los locales, garajes y otros anexos vinculados o no a la vivienda.
Viviendas protegidas en alquiler	Gestión propia/ gestión delegada	Actuaciones cuyo objeto es la promoción y construcción de viviendas acogidas al régimen de viviendas protegidas en alquiler en cualquiera de sus modalidades - renta básica, opción a compra, alojamientos protegidos- (tanto de promoción propia como de convenio con otras entidades públicas), además de los locales, garajes y otros anexos vinculados o no a la vivienda.
Viviendas protegidas mixtas	Gestión propia	Actuaciones cuyo objeto es la promoción y construcción de viviendas protegidas en regímenes de venta y en alquiler, ambas, en cualquiera de las modalidades de protección, además de los locales, garajes y otros anexos vinculados o no a la vivienda.

Definición de los subprogramas de promoción de vivienda

Mapa 5. Distribución geográfica de las actuaciones de viviendas en venta y alquiler



Empresa Pública de Suelo de Andalucía
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Mapa regional de la distribución de las viviendas de nueva planta

Actuaciones de promoción de vivienda en marcha

SUBPROGRAMAS	Nº DE ACTUACIONES			Nº DE VIVIENDAS			INVERSION
	EN PROYECTO	EN OBRA	TOTAL	EN PROYECTO	EN OBRA	TOTAL	
2.1 VIVIENDAS DE REGIMEN ESPECIAL	43	81	124	777	2796	3.573	274.167.361
2.2 VIVIENDAS DE REGIMEN GENERAL	20	25	45	401	813	1.214	141.877.379
2.3 PROMOCION DE VIVIENDAS EN CONVENIO	6	4	10	126	156	282	19094581,32
2.4 PROMOCION PUBLICA DIRECTA	2	1	3	40	8	48	3662722,73
2.5 PROMOCION PUBLICA COFINANCIADA		3	3		41	41	2319428,93
2.6 PROMOCION PROPIA DE VIVIENDAS EN ALQUILER	93	95	188	1.751	3.064	4.815	431.062.867
TOTAL PROM. VIVIENDAS EN VENTA Y ALQUILER	164	209	373	3.095	6.878	9.973	872.184.341

Programa de rehabilitación urbana

Definición de los subprogramas de rehabilitación urbana

Subprogramas	Tipo de gestión	Descripción
Transformación de la infravivienda	Gestión delegada	Actuaciones protegidas de rehabilitación en convenio con propietarios o mediante actuación singular que tienen por objeto mejorar las condiciones de habitabilidad en zonas urbanas con núcleos de infravivienda, mediante la combinación de obras de rehabilitación, nueva planta, urbanización y trabajo social, de manera que se propicie la integración social y el mantenimiento de la población residente.
Rehabilitación singular de vivienda	Gestión delegada	Actuaciones específicas, protegidas y financiadas por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en materia de rehabilitación y no contempladas en los programas específicos del Plan de Vivienda, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.
Rehabilitación autonómica	Gestión delegada	Actuaciones de conservación y mejora de la vivienda promovidas por el propietario y/o el inquilino que tienen por objeto ayudar a familias de recursos limitados que promuevan actuaciones de rehabilitación de sus viviendas en municipios declarados de Rehabilitación Autonómica.
Reurbanización de barriadas	Gestión delegada	Actuaciones en zonas comunes, espacios públicos y urbanización de barriadas de viviendas de promoción pública.
Rehabilitación singular de edificios	Gestión delegada	Actuaciones de ayudas para la rehabilitación y mejora de las dotaciones e instalaciones de los elementos comunes de los edificios residenciales plurifamiliares.
Rehabilitación de edificios	Gestión delegada	Actuaciones de conservación y mejora de los elementos comunes de edificios residenciales, promovidas por los propietarios.
Rehabilitación de locales	Gestión delegada	Actuaciones de rehabilitación de locales comerciales ubicados en edificios residenciales localizados en áreas de rehabilitación.
Reparación parque público en alquiler y compraventa	Gestión propia	Actuaciones de reparación del parque público de viviendas en alquiler y compraventa titularidad de EPSA.

Actuaciones de rehabilitación urbana en marcha

SUBPROGRAMAS	Nº DE ACTUACIONES				Nº DE VIVIENDAS				INVERSION
	EN PROY.	EN OBRA	REAH. AUT. Y ORS	TOTAL	EN PROY.	EN OBRA	REAH. AU Y ORS	TOTAL	
2.7 TRANSFORMACION DE INFRAVIVIENDA	159	97		256	492	589		1.081	73.227.887
3.2 OPERACIONES DE REHABILITACION	25	6		31	361			417	53.528.735
3.3 REHABILITACION AUTONOMICA	-	-	2.104	2.104			2.304	2.304	58.935.011
3.4 REPARACION BARRIADAS	58	12	1.258	1.328	1.434	1.098	18.596	21.128	77.560.686
3.5 REPARACIONES PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA	76	97	-	173	1.873	5.172		7.045	96.901.616
TOTAL REHABILITACIÓN	318	212	3.362	3.892	4.160	6.915	20.900	31.975	360.153.935

Programa de espacios públicos y equipamientos

Definición de los subprogramas de espacios públicos y equipamientos

Subprogramas	Tipo de gestión	Descripción
Programa regional de espacios públicos	Gestión delegada	Actuaciones que tienen por objeto la ejecución y construcción de dotaciones públicas, de espacios libres y equipamientos, por gestión delegada de la Administración Autonómica. Actuaciones incluidas en la Orden de 17 de junio de 1998 de la COPT y que además cumplen todo el régimen previsto en dicha Orden (participación municipal en la financiación, firma de convenios con ayuntamientos, etc.).
Programas de equipam. públicos	Gestión delegada	Actuaciones cuya finalidad sea el dotar de equipamientos públicos a ayuntamientos, universidades y otras entidades públicas, tanto de nueva planta como la reparación o mejora de los existentes, y que no están incluidos en la definición del Programa regional de espacios públicos-.
Construcción apeaderos	Gestión delegada	Actuaciones incluidas en la Orden de 21 de enero de 2000 de la COPT (dicha Orden fue derogada por la Orden de 3 de Diciembre de 2007) cuyo objetivo es la construcción de apeaderos de autobuses.
Ejec. Parques y jardines metropol	Gestión delegada	Actuaciones de producción de parques y jardines que se diferencian de las actuaciones de gestión de los mismos. Son obras mayores de construcción, diferentes de las de mantenimiento, conservación o mejora, cuyas actuaciones se deben incluir en el programa de Gestión y Administración de Otro Patrimonio.

Actuaciones de espacios públicos y equipamientos en marcha

SUBPROGRAMAS	Nº DE ACTUACIONES			INVERSION
	EN PROYECTO	EN OBRA	TOTAL	
5.1 PROGRAMA REGIONAL DE ESPACIOS PUBLICOS	29	11	40	25.455.701
5.2 PROGRAMAS DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	5	9	14	8.281.819
5.3 EQUIPAMIENTOS SINGULARES	2	8	10	29.000.298
5.4 CONSTRUCCION DE APEADEROS	5	2	7	3.525.064
5.5 EJECUCIÓN PARQUES Y JARDINES METROPOLITANOS	4	1	5	29.804.858
TOTAL ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS	45	31	76	96.067.739

Programa de Administración y gestión patrimonial

Programas	Subprogramas	Tipo de gestión	Descripción
ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN PATRIMONIAL	Administración y gestión de otro patrimonio	Gestión delegada	Acciones de gestión de los Activos del Actur de la Cartuja y de Gestión de las Cámaras de la Propiedad Urbana.
	Gestión parques y jardines metropolitanos	Gestión delegada	Acciones de gestión de una red de espacios libres de carácter supramunicipal, basado en la experiencia del Parque del Alamillo en Sevilla que EPSA gestiona desde 1992.
	Gestión parque público de vivienda	Gestión propia	Acciones de gestión y administración del parque público de viviendas de alquiler propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuyo objetivo es alcanzar una gestión sostenible tanto desde el punto de vista físico, económico y social, como desde el de los derechos y obligaciones de todos los agentes implicados. Las condiciones de enajenación de estas viviendas están reguladas mediante Decreto Autonómico realizándose, por tanto, con todas las garantías legales y el importe de las ventas está estrictamente sujeto a su reinversión en el propio parque de viviendas.
	Gestión vías pecuarias	Gestión delegada	Actuaciones de gestión urbanística de los suelos procedentes de tramos de vías pecuarias desafectados. Esta actividad se desarrolla desde el año 2.000 mediante un convenio entre la Consejería de Medio Ambiente, la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía y Hacienda y EPSA.

Evolución de la actividad

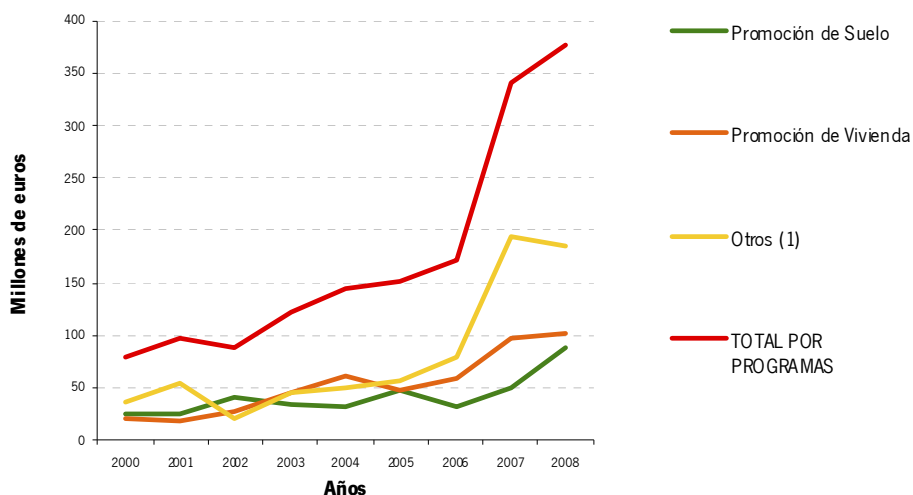
La Empresa ha experimentado en los últimos años un **incremento y diversificación de la producción debido a la incorporación de nuevas líneas de actividad** (especialmente la rehabilitación urbana y la gestión del parque público de viviendas) y a la intensificación de algunas ya presentes (promoción de vivienda y obtención de suelo).

En el último cuatrienio (2004-2007) fueron aprobadas por Consejo de Administración 1.257 actuaciones con un coste total previsto de 1.017 millones de euros, de las cuales casi un 50% fueron inicios para la producción de nueva vivienda, seguida de las actuaciones de rehabilitación de barrios y centros históricos y reparaciones en las viviendas del parque público.

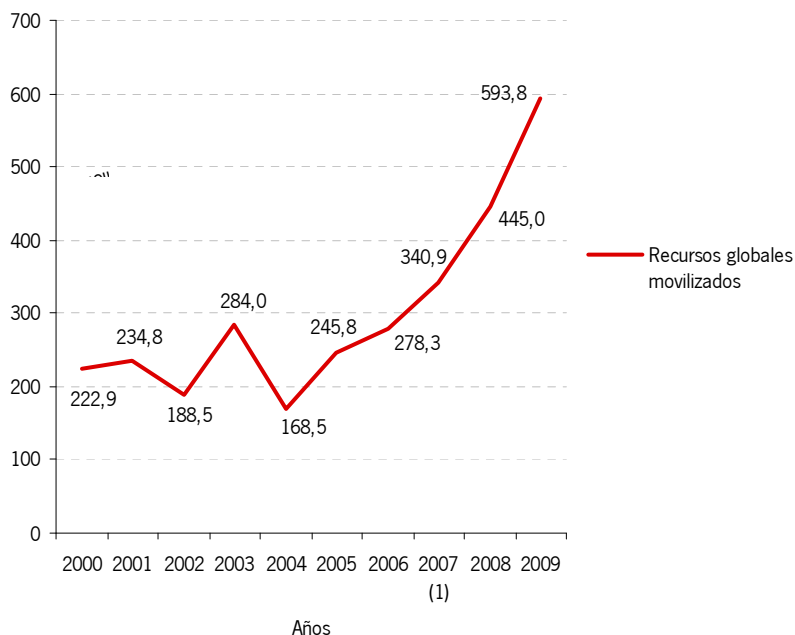
A lo largo del cuatrienio, la Empresa ha puesto en disponibilidad comercial 183 actuaciones por un valor de 398,441 millones de euros.

La inversión ejecutada, que suponía en 2004 una cifra de algo más de 144 millones de euros ha pasado en 2007 a 340 millones de euros, un 136% más. La inversión creció a un ritmo constante hasta 2006, aumentando en 2007 de un modo mucho más significativo. En el último año este crecimiento ha sido debido sobre todo a las compras realizadas en suelo y a las inversiones gestionadas en el programa de accesibilidad y habitabilidad para la mejora de las dotaciones e instalaciones de viviendas (rehabilitación singular), sin olvidar la importancia de las inversiones realizadas para la producción de viviendas, que han ido creciendo en estos últimos cuatro años tal y como se muestra en el siguiente gráfico.

EVOLUCION DE LA INVERSION EJECUTADA POR SUBPROGRAMAS (*)



EVOLUCIÓN DE RECURSOS TOTALES MOVILIZADOS



(1) En dicho importe se incluye la ejecución del programa de Rehabilitación Singular de acuerdo con los parámetros establecidos por la intervención en lo referente a la aplicación de las transferencias.

EPSA ha mostrado una notable capacidad para adaptarse a los requerimientos que se le han ido planteando. Esta adaptación se ha basado en la apertura de nuevas líneas de actividad y, consecuentemente, de nuevos procesos de trabajo.

RESUMEN DE PRODUCCIÓN

A continuación se muestran las grandes cifras de producción en marcha que está llevando a cabo actualmente la empresa para cada uno de los programas.

SUBPR	N° DE ACTUACIONES				CAPACIDAD RESIDENCIAL			N° DE VIVIENDAS				INVERSION
	EN PROY.	EN OBR.	REAH. AUT. Y ORS.	TOTAL	EN PROY.	EN OBRA	TOTAL	EN PROY.	EN OBRA	REAH. AUT. Y ORS.	TOTAL	
PROM. DE SUELO	124	78	-	202	13.262	9.628	22.890	-	-	-	-	548.034.581
PROM. VIV EN VENTA Y ALQUILER	164	209	-	373	-	-	-	3.095	6.878	-	9973	872.184.341
REHAB. ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAM.	318	212	3.362	3.892	-	-	-	4.160	6.915	20.900	31.975	360.153.935
	45	31	-	76	-	-	-	-	-	-	-	96.067.739
TOTAL GENERAL	651	530	3.362	4.543	13.262	9.628	22.890	7.255	13.793	20.900	41.948	1.876.440.595

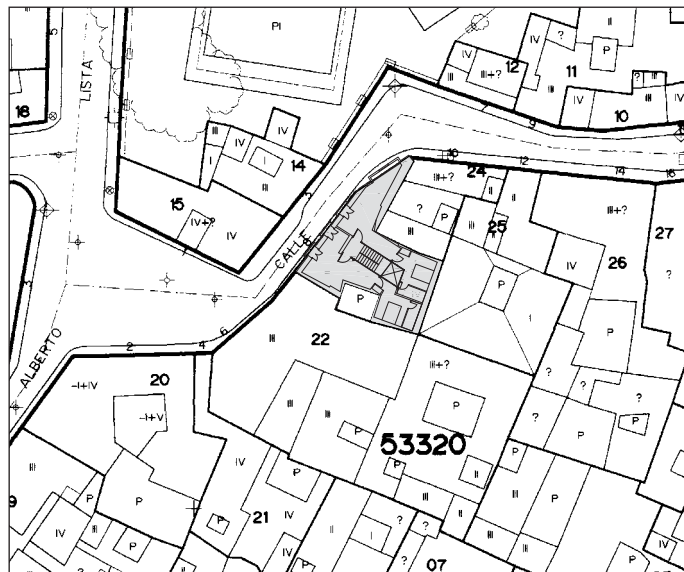
Indicadores de la producción en marcha por líneas de actuación. Año 2008

PROGRAMAS, SUBPROGRAMA	IMPORTE EN PRODUCCIÓN			Nº VIVIENDAS EN PRODUCCIÓN			CAPACIDAD RESIDENCIAL			VIVENDAS AFECTADAS REHABILITACIÓN				EMPLEO GENERADO (1)
	EN PROY	EN OBRA	TOTAL	EN PROY	EN OBRA	TOTAL	EN PROY	EN OBRA	TOTAL	EN PROY	EN OBRA	REAH. AUT. Y ORS	TOTAL	
PROMOCIÓN SUELO	282.101.419	212.683.862	494.785.281	-	-	-	13.262	9.628	22.890	-	-	-	-	24.739
SUELO RESIDENCIAL	223.593.499	114.108.398	337.701.897	-	-	-	13.262	9.628	22.890	-	-	-	-	16.885
SUELO INDUSTRIAL	58.507.920	98.873.626	157.083.384	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.854
PROMOCIÓN VIVIENDA	342.733.118	529.451.223	872.184.341	3.095	6.878	9.973	-	-	-	-	-	-	-	43.609
VIVIENDA VENTA	143.772.740	274.591.430	418.364.170	1.178	3.650	4.828	-	-	-	-	-	-	-	20.918
VIVIENDA ALQUILER	198.960.378	254.859.793	453.820.171	1.917	3.228	5.145	-	-	-	-	-	-	-	22.691
REHABILITACIÓN URBANA	238.654.902	121.499.032	360.153.934	-	-	-	-	-	-	4.160	6.915	20.900	31.975	19.905
REHAB	186.165.058	77.087.260	263.252.318	-	-	-	-	-	-	2.287	1.743	20.900	24.930	6.581
REPARACIÓN PARQUE PÚBLICO	52.489.844	44.411.772	96.901.616	-	-	-	-	-	-	1.873	5.172	-	7.045	13.324
RESTO ACTUACIÓN PRODUCCIÓN	90.763.996	104.959.771	195.723.767	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.517
TOTAL PRODUCCIÓN PSA A FECHA	954.253.435	968.593.894	1.922.847.329	3.095	6.878	9.973	13.262	9.628	22.890	4.160	6.915	20.900	31.975	95.771



situación

COORDENADAS UTM:
 PROVINCIA: SEVILLA
 MUNICIPIO: SEVILLA
 UBICACIÓN: C/CASTELLAR, Nº 8
 ARQUITECTO: ANTONIO CARRERO LÉRIDA
 J. MIGUEL CANCA PEDRAZA
 ARQUITECTO TÉCNICO: MARIANO DELGADO CORDERO
 ADJUDICATARIA OBRAS: ROALESA
 DATOS DE ACTUACIÓN: PLAN DE VIVIENDA
 PROGRAMA ÁREAS DE REHABILITACIÓN CONCERTADA DE
 ALAMEDA-SAN LUIS-SAN JULIÁN, SEVILLA



emplazamiento

ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
1D		7	
TOTAL VIVIENDAS		7	
SUPERFICIE (m2)		(Constr.) 343,61m2	
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
7	0	0	0
TIPOLOGÍA		REHAB. VIV. UNIFAMILIAR	
P.E.M.		199.965,93 €	



estado inicial



estado reformado



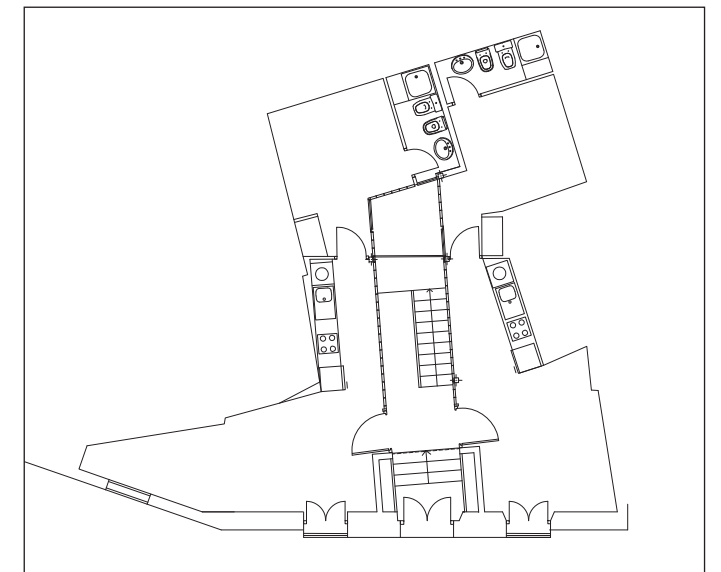
vista de patio y transparencia en interior de la vivienda



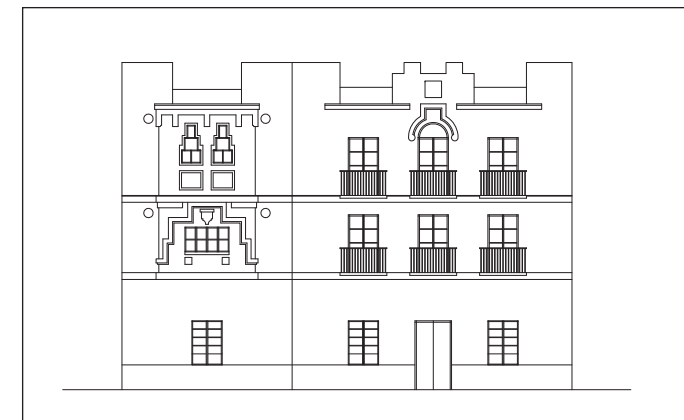
vista del interior de la vivienda



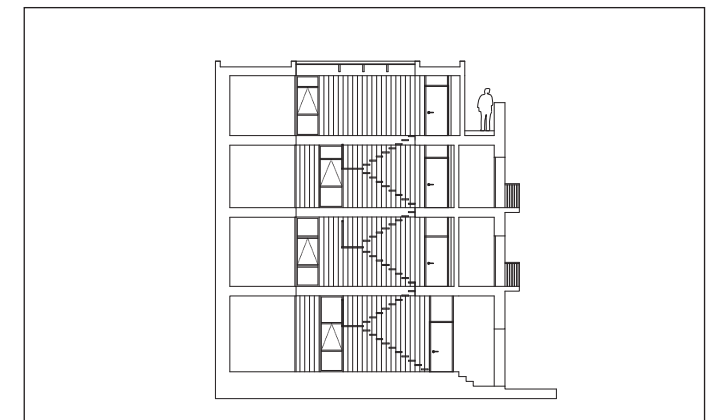
planta tipo estado inicial



planta tipo rehabilitación



alzado



sección

TEXTO DESCRIPTIVO

Se mantiene el uso de vivienda, el número y la disposición de las mismas, la propuesta estructural de pilares metálicos y pórticos o vigas cargadero también metálicos y el sistema de acceso al edificio y a las viviendas (zaguán y relación con el núcleo de escalera). La fachada también se mantiene de forma íntegra, proponiendo el retranqueo del ático de forma que recupere su configuración original.
 En el interior se interviene con una profunda remodelación en la distribución de las distintas viviendas, para que dispongan de un baño completo y una cocina en la que puedan disponerse los electrodomésticos y aparatos básicos necesarios. Así se consigue redistribuir aceptablemente 2 viviendas de un dormitorio por planta, situando los salones a fachada y los dormitorios al fondo abiertos al patio de luces, que pasará a disponer de un cerramiento mucho más transparente y un lucernario acristalado, permitiendo que las viviendas gocen de unas condiciones de iluminación y ventilación adecuadas. En esto juega un papel decisivo la modificación de la caja de escalera, que se realiza abierta al patio y con los laterales acristalados mediante perfiles de vidrio traslúcido, con lo que se consigue una sensación espacial de gran calidad.



situación

COORDENADAS UTM:

PROVINCIA: SEVILLA

MUNICIPIO: SEVILLA

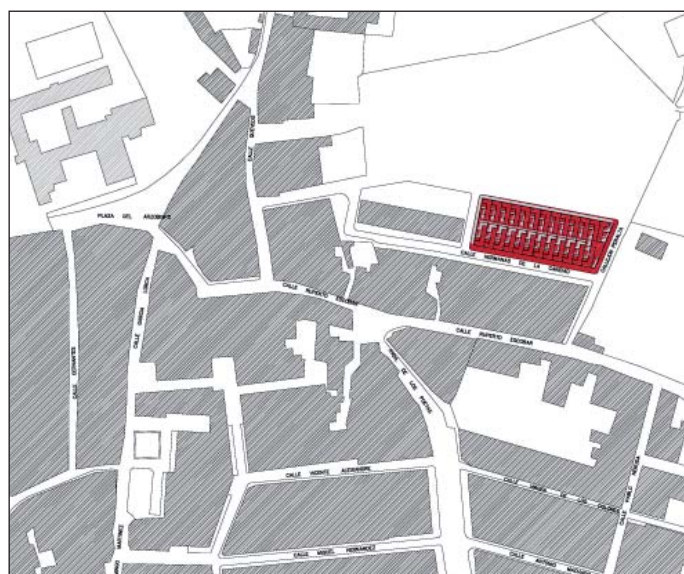
UBICACIÓN: C/ PARCELA U.E.-7- C/ HERMANAS DE LA CARIDAD

ARQUITECTO: SOLINAS VERD ARQUITECTOS
SIMONE SOLINAS
GABRIEL VERD GALLEGO

ARQUITECTO TÉCNICO: CARMEN RUIZ COBOS
JAVIER PERALES MARTÍNEZ

ADJUDICATARIA OBRAS: SANROCON, S.L.

DATOS DE ACTUACIÓN: PLAN DE VIVIENDA



emplazamiento

ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
VPO-REV		26	
TOTAL VIVIENDAS		26	
SUPERFICIE (m2)		(Constr.) 2.290,15 m2	
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
26	25		
TIPOLOGÍA		Unifamiliar	
P.E.M.		(Viviendas) 1.312.118,94 € (urbanización) 132.446,50 €	



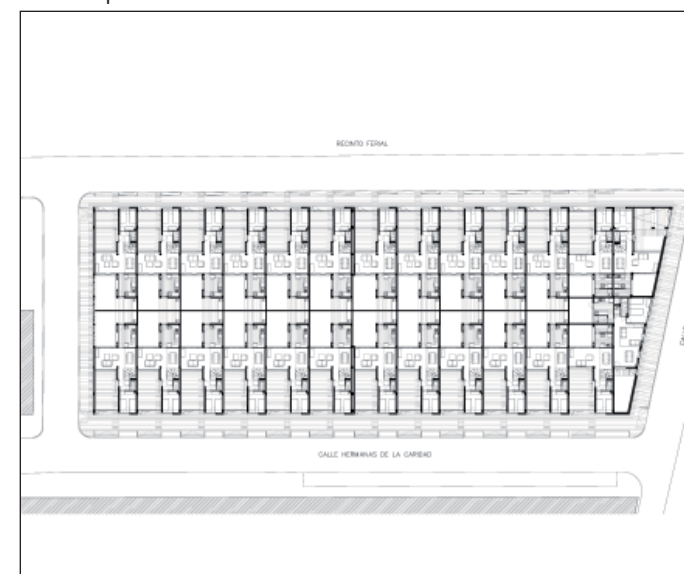
vista general del conjunto



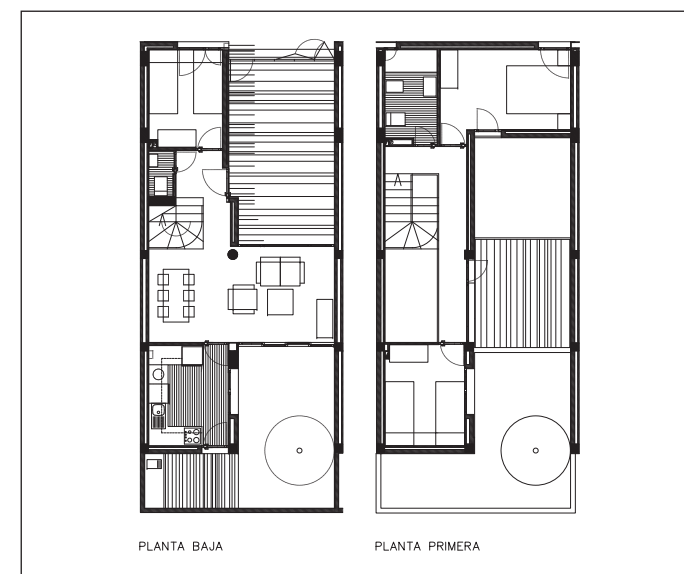
vista del patio



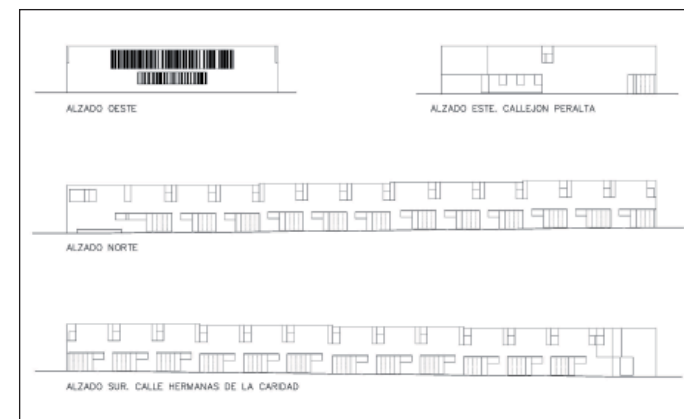
vista interior de vivienda



planta general



planta tipo



alzado



sección transversal

TEXTO DESCRIPTIVO

El proyecto se afronta como una búsqueda de un prototipo de vivienda social, planteando la secuencia de llenos y vacíos como un entronque con los ejemplos de arquitectura doméstica tradicional andaluza. El diseño de las viv. ha atendido en todo momento a la mayor racionalidad y economía constructiva, de modo que garantizando la calidad se consiga optimizar la relación economía constructiva-eficacia energética. Se ha entendido la sostenibilidad desde la visión de la arquitectura y la funcionalidad de los espacios utilizando toldos, árboles, patios, luces y sombras para su control climático. Se propone ocupar la superficie disponible con una serie de volúmenes, llenos y vacíos, que se relacionan entre sí conformando y ocupando toda la parcela. Se pretende buscar en el conjunto una imagen de unidad, casi la de un bloque de PB+1 y que no se entienda como suma de viviendas adosadas unas tras otras. Con un ancho de parcela de 6 metros (el más habitual en las viviendas sociales adosadas de los últimos años en Andalucía) se opta por una vivienda donde casi todo el programa doméstico se vuelca hacia el interior. En las viviendas se ha buscado un alto grado de privacidad, abriendo la mayoría de los espacios hacia el interior y dotando a las fachadas de grandes huecos donde se produce la transición entre exterior e interior.



situación

COORDENADAS UTM:

PROVINCIA: SEVILLA
MUNICIPIO: SEVILLA

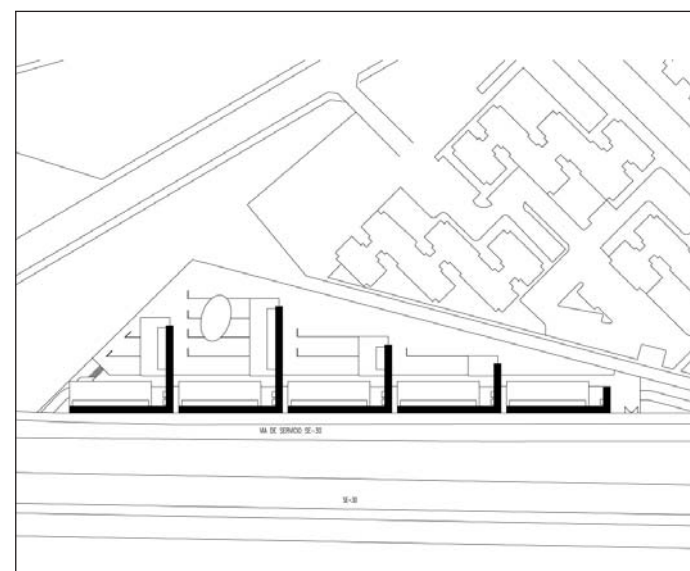
UBICACIÓN: PARCELAS 8, 9 Y 10 DEL PERI-TO-7

ARQUITECTO: FUENSANTA NIETO DE LA CIERVA
 ENRIQUE SOBEJANO GARCÍA

ARQUITECTO TÉCNICO: MIGUEL MESAS IZQUIERDO
 LUIS RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ

ADJUDICATARIA OBRAS: DRAGADOS Y CONSTRUCCIONES

DATOS DE ACTUACIÓN:
 PLAN DE VIVIENDA



emplazamiento

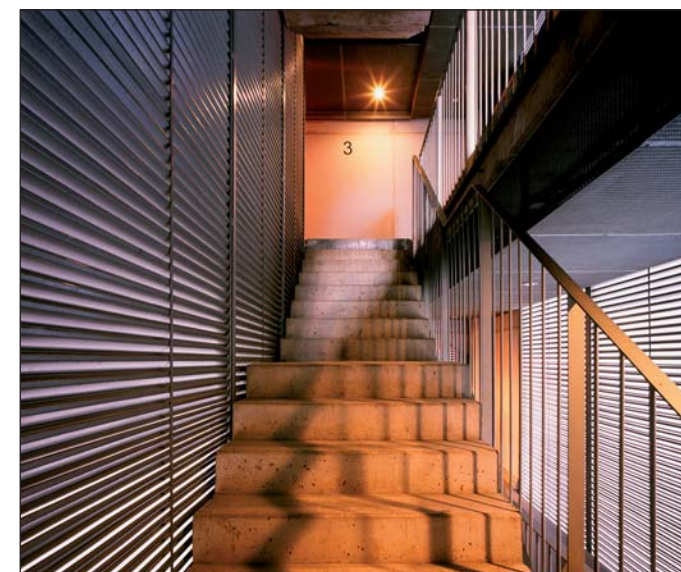
ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
VPO-REV		174	
TOTAL VIVIENDAS		174	
TOTAL GARAJES		177	
TOTAL TRASTEROS		114	
SUPERFICIE (m2)		(Constr.)	
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
16.248 m2	4.208 m2	730 m2	273 m2(3)
TIPOLOGÍA		PLURIFAMILIAR	
P.E.M.		4.626.601,67 €	



vista general del conjunto



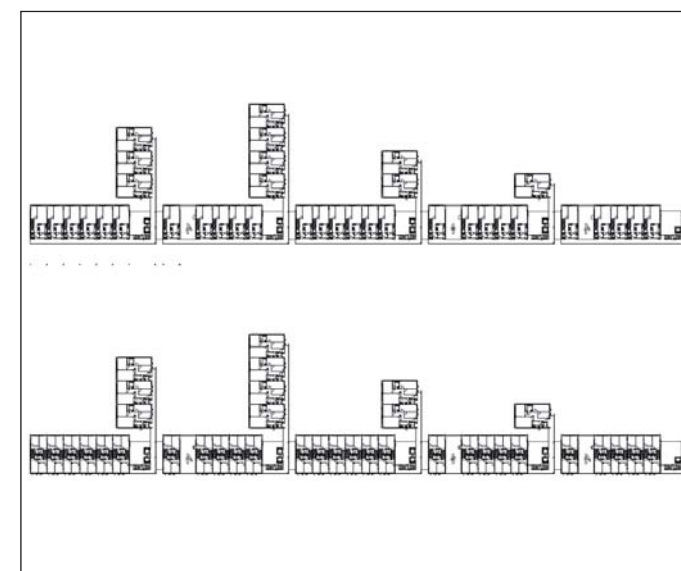
imágenes fachadas



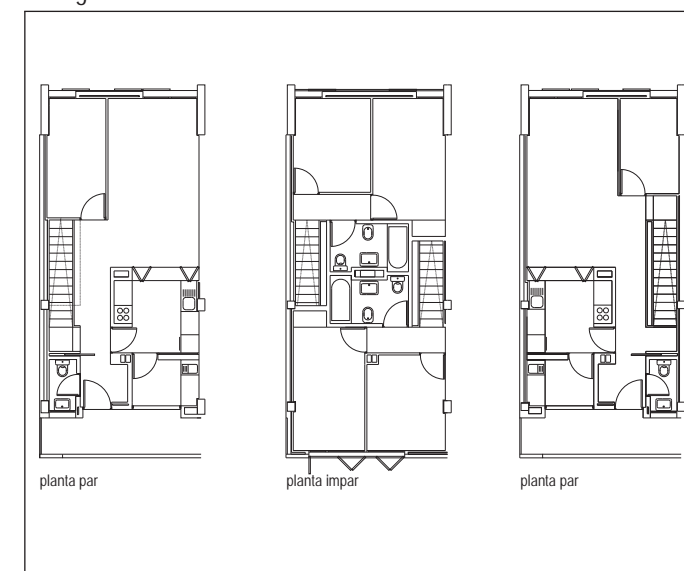
vista escalera



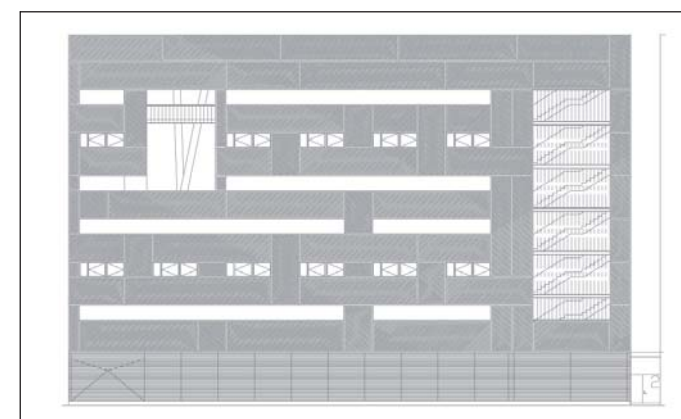
vista galerías



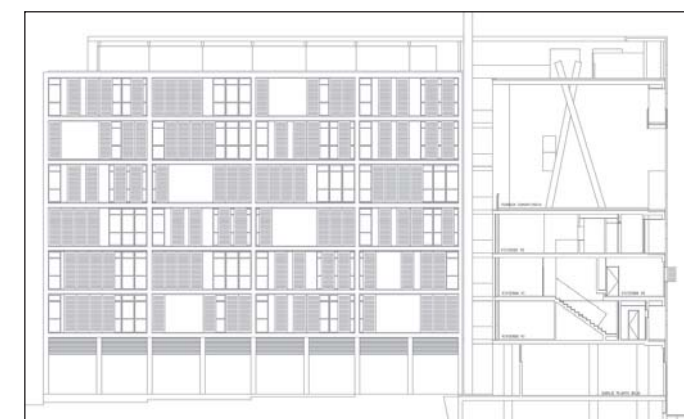
planta general



tipologías viviendas



alzado



sección

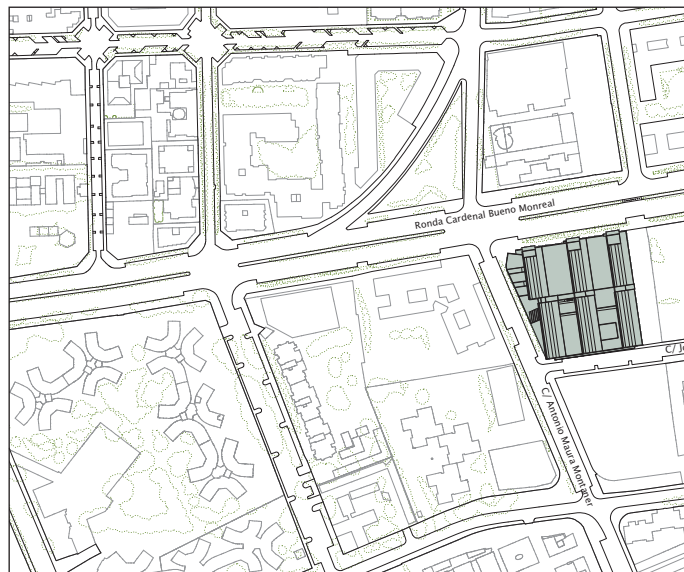
TEXTO DESCRIPTIVO

El edificio se concibe como una serie de pantallas ante la autopista, que con pequeñas pero continuas variaciones combinatorias percibiremos sólo a gran velocidad. Cinco grandes diedros, como pantallas acústicas protegen las viviendas de la vía de tráfico y se abren hacia el interior del solar en una cadena de jardines comunitarios. Sobre un garaje común se sitúan cinco cuerpos en forma de "L" cuyos brazos varían de dimensión para adaptarse a la forma triangular del solar y conformar los espacios verdes posteriores. Se construyen 174 viviendas de las cuales 114 unidades serán dúplex y 60 se desarrollarán en una única planta. Todas las viviendas tienen una superficie útil inferior a 70 m², resueltas en dos únicas variantes: vivienda dúplex con acceso a través de corredores exteriores y vivienda en planta con acceso a través de corredor. La geometría que gobierna la estructura formal de los edificios marca también las pautas de su sistema constructivo. La modulación en pórticos paralelos genera la imagen de las fachadas interiores y resuelve económicamente las soluciones estructurales del garaje y el edificio. Múltiples permutaciones de un único elemento -el panel de hormigón ondulado- producen infinitas variaciones de brillo y opacidad, de color y textura: hacen que un modesto programa de vivienda social frente a una autopista se transforme inesperadamente en una secuencia casi musical generada por luces y sombras, ritmos y silencios, llenos y vacíos.



situación

COORDENADAS UTM:	96A8SEV
PROVINCIA:	SEVILLA
MUNICIPIO:	SEVILLA
UBICACIÓN:	C/ CARDENAL BUENO MONREAL
ARQUITECTO:	ANTONIO CARBAJAL NAVARRO JOSÉ LUIS DAROCA BRUÑO
ARQUITECTO TÉCNICO:	ROBERTO ALES MÉNDEZ FCO. BARRERA PASTOR
ADJUDICATARIA OBRAS:	ACS, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES, S.A.
DATOS DE ACTUACIÓN:	PLAN DE VIVIENDA



emplazamiento

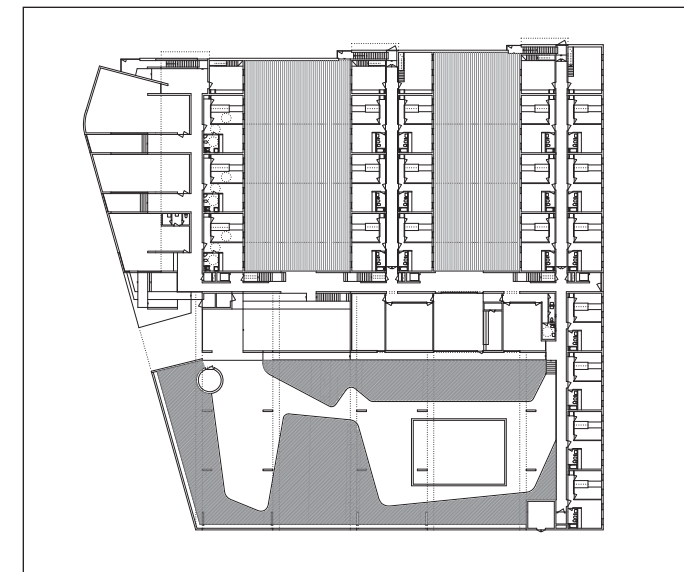
ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
VPO-REA		114	
TOTAL VIVIENDAS		114	
SUPERFICIE (m2)		(Constr.) 13.431,4 m2	
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
114	121	8	
TIPOLOGÍA		Residencia Universitaria	
P.E.M.		3.875.028,47 €	



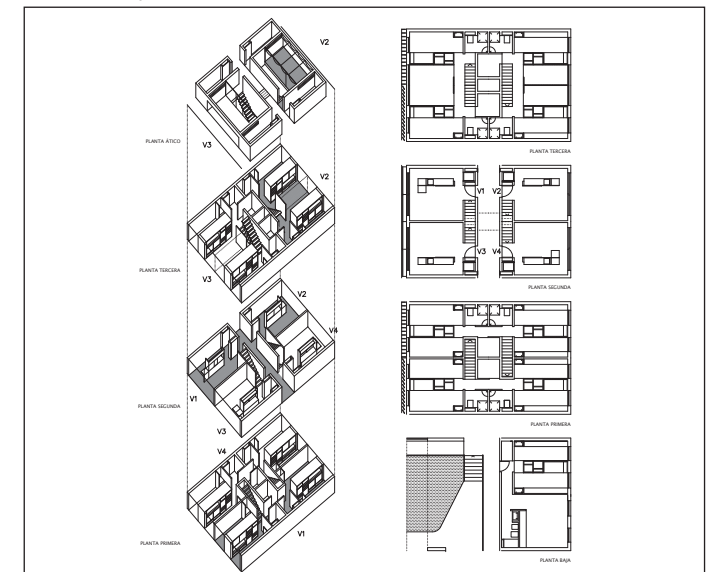
vista desde cardenal bueno monreal



vista desde josé maría pemán



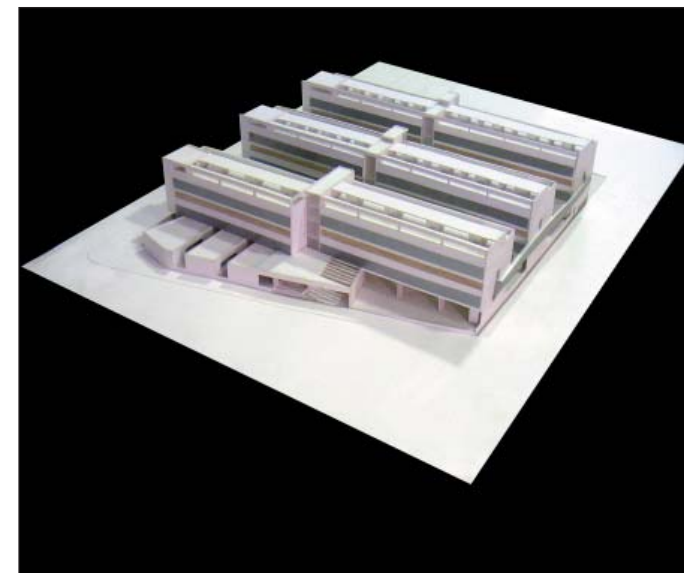
planta general



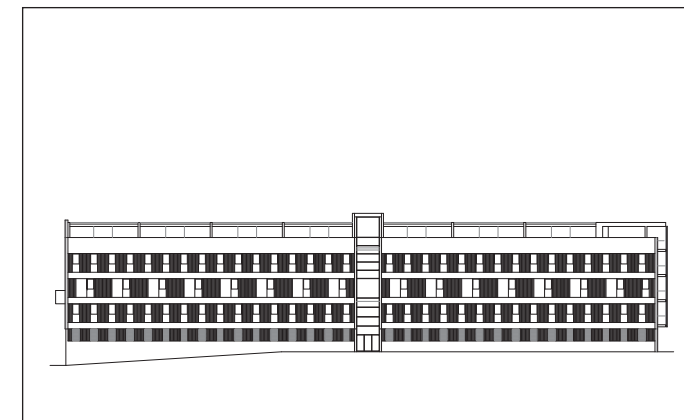
perspectiva y plantas tipo



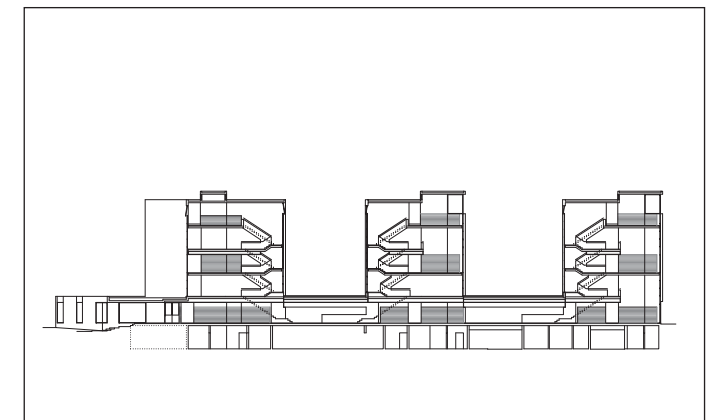
vista de patio



maqueta vista general del conjunto



alzado



sección transversal

TEXTO DESCRIPTIVO

Entre las diversas formas de ocupación permitidas para la manzana, optamos por disponer los alojamientos universitarios en tres edificaciones paralelas que se alinean perpendicularmente a la Ronda Cardenal Bueno Monreal. Esta disposición pensamos nos permitiría protegerlos con mayor eficacia de los ruidos que genera el intenso tráfico de esta ronda, favoreciendo su soleamiento y ventilación, y ofrecería una mayor versatilidad de ocupación en función de estaciones y temporadas, haciendo posible la apertura de uno o varios pabellones en atención a la demanda. También esta disposición permitiría fomentar el uso y apropiación del terreno libre de edificación, diversificándolo en lugares de sol y sombra, pavimentados unos y ajardinados otros. Hacia el Norte y en proximidad a la ronda, dos patios pavimentados cubrirían el área de aparcamientos proyectada en sótano, hacia el Sur, interior del sector, el jardín se prolongaría entre y bajo las edificaciones, y separando ambos tratamientos un eje transversal o galería de control y acceso serviría de apoyo a la conserjería, los ascensores y escaleras de cada uno de los pabellones, la cafetería y el acceso al garaje. El resto de los locales, la sala de conferencias y tienda de alimentación darían fachada a la calle Antonio Maura.



situación



emplazamiento



imagen fachada frontal

COORDENADAS UTM:

PROVINCIA: MÁLAGA
MUNICIPIO: ANTEQUERA
UBICACIÓN: AVDA DE LA ESTACIÓN
ARQUITECTO: FCO JAVIER TERRADOS CEPEDA
 FERNANDO SUÁREZ CORCHETE
ARQUITECTO TÉCNICO: VÍCTOR BAZTAN CASCALES
 MIGUEL PONS INFANTE
ADJUDICATARIA OBRAS: SANROCÓN, SL.

DATOS DE ACTUACIÓN:
 PLAN DE VIVIENDA

ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
VPO-REV		84	
TOTAL VIVIENDAS		84	
TOTAL GARAJES		84	
TOTAL TRASTEROS		45	
SUPERFICIE (m2)			
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
5.533,52 m2	2.202, 87m2	180m2	
TIPOLOGÍA		PLURIFAMILIAR	
P.E.M.		2.910.898,79 €	

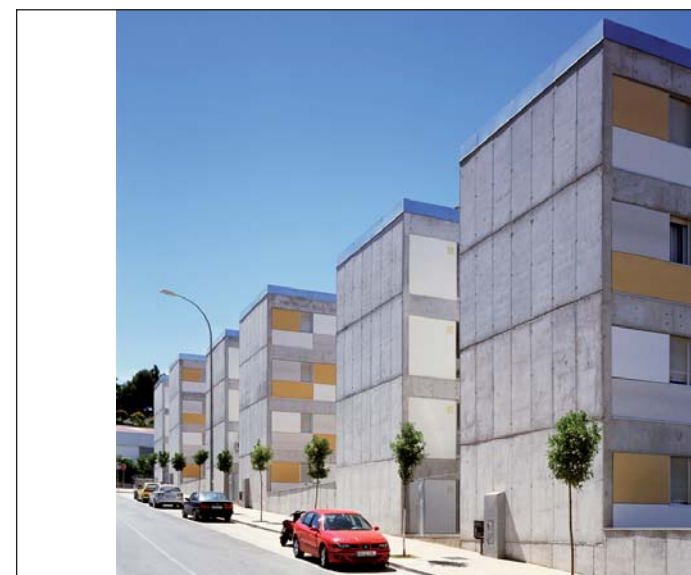


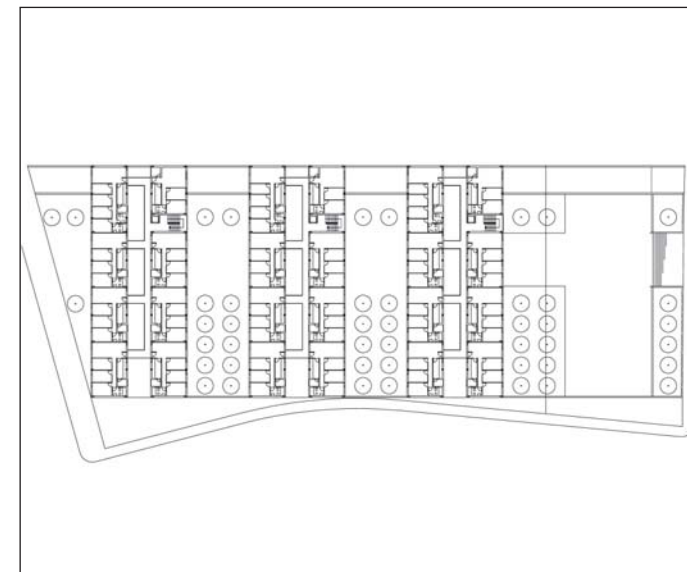
imagen fachadas laterales bloques



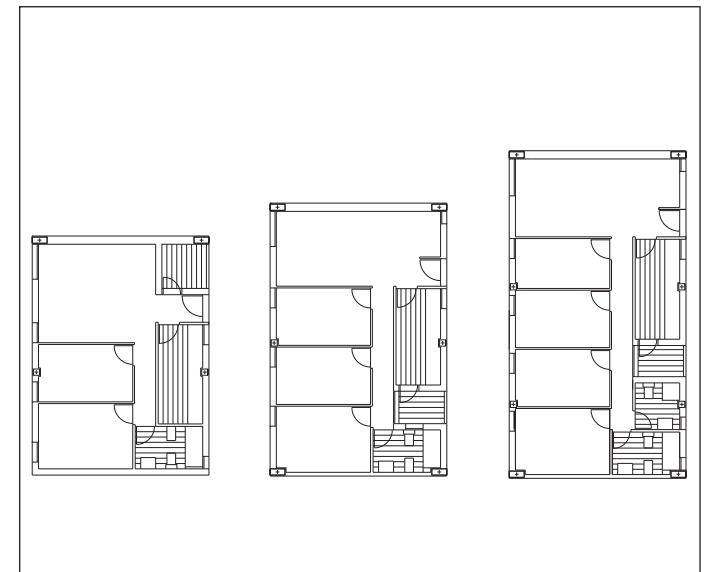
imagen fachada principal



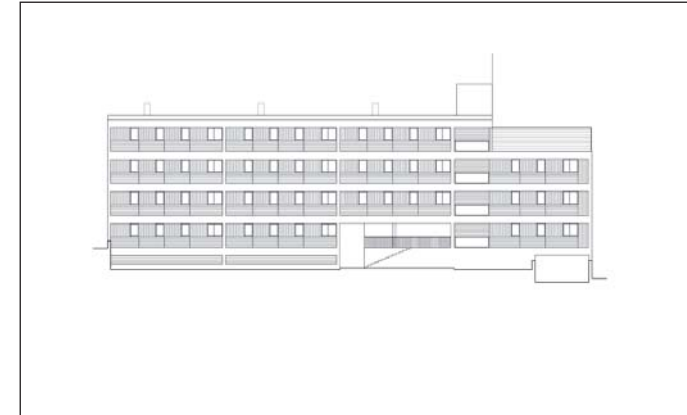
detalles patios



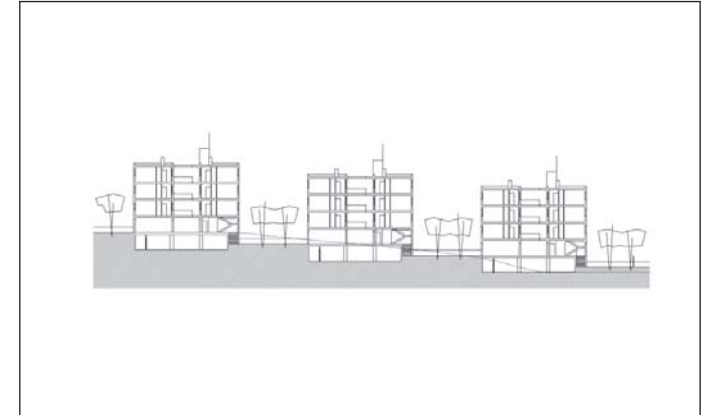
planta general



tipología viviendas 2D,3D,4D



alzado



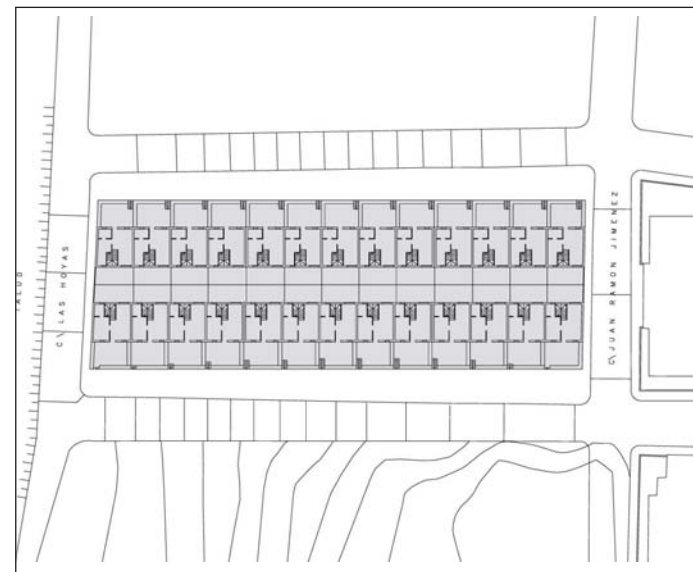
sección transversal

TEXTO DESCRIPTIVO

La ordenación que se propone tiene su generatriz en la disposición de las piezas que conforman el cercano barrio de San Isidoro o el propio colegio público colindante: edificios lineales, paralelos a las curvas de nivel, abiertos a interiores de manzana de dimensión suficiente. Se origina así un conjunto de plazas ajardinadas que van salvando el desnivel al situarse a diferente altura, de acuerdo con la topografía del solar. Se construyen tres bloques, prismáticos, alargados y compactos, que se horadan y se tallan en distintos niveles para generar los recorridos interiores de la manzana y para responder a las distintas escalas del entorno. Así, en planta baja se abre un recorrido central peatonal que atraviesa todos los bloques y enlaza las plazas interiores. Así también, en las cabeceras de los bloques que dan frente al colegio se vacía la esquina superior, disminuyendo la altura de las piezas, que pasan de cuatro a tres plantas en este encuentro. Las edificaciones se retranquean respecto a la Avenida de la Estación y a la Avenida de la Cruz Blanca, de la misma forma que tampoco se alinean a las calles las edificaciones cercanas. El recinto quedará vallado. Así se ofrecerá un cierto nivel de privacidad a las plazas y a los soportales interiores que pueda mejorar sus condiciones de uso y mantenimiento.



situación



emplazamiento



imagen fachada frontal y lateral

COORDENADAS UTM:

PROVINCIA: MÁLAGA

MUNICIPIO: ALAMEDA

UBICACIÓN: C/JUAN RAMÓN JIMÉNEZ Y C/ LAS HOYAS

ARQUITECTO: ANTONIO JIMÉNEZ TORRECILLAS
ELISA VALERO RAMOS

ARQUITECTO TÉCNICO: JUAN JOSÉ TRUJILLO CEBRIÁN

ADJUDICATARIA OBRAS: PAZ Y PAZ, SL.

DATOS DE ACTUACIÓN:
PLAN DE VIVIENDA

ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
VPO-REV		26	
TOTAL VIVIENDAS		26	
SUPERFICIE (m2)		(CONSTR. VIV)	
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
1.813,24 m2			
TIPOLOGÍA		UNIFAMILIAR	
P.E.M.		901.710,05 €	



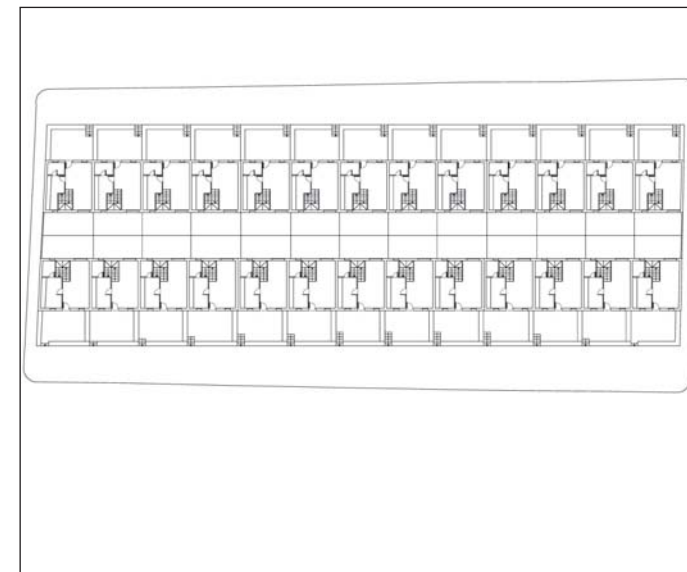
imagen fachada frontal



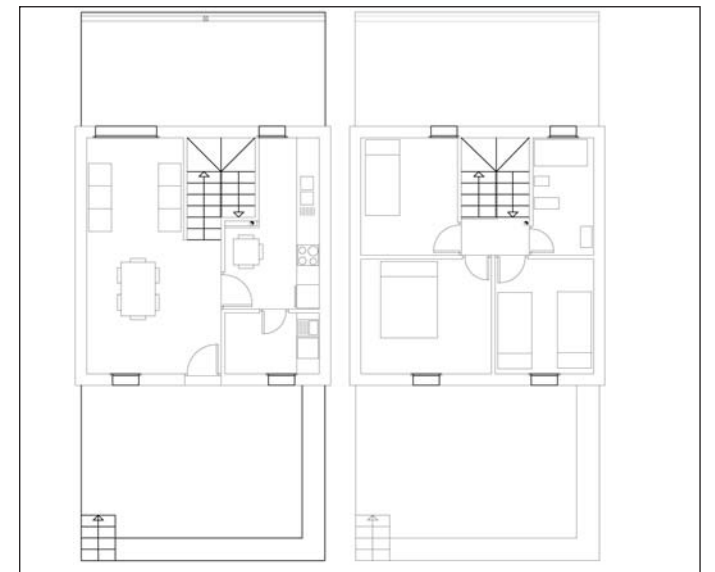
imagen fachada principal y lateral



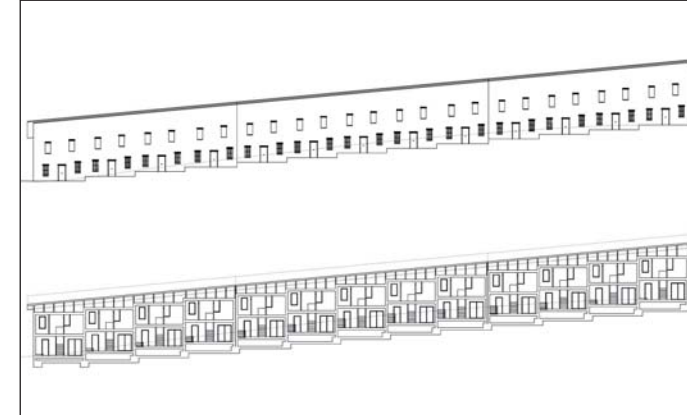
detalles fachadas con patio



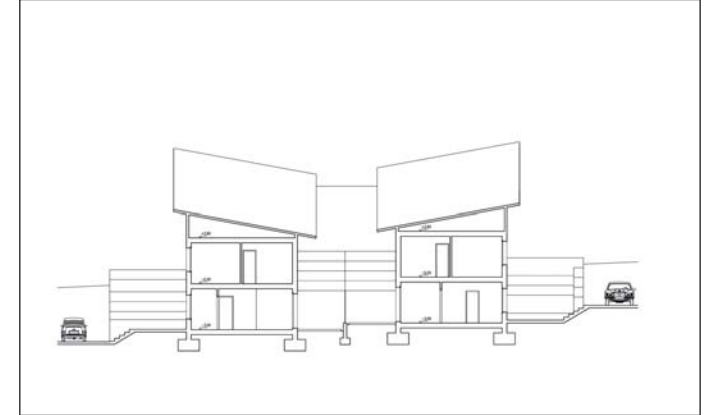
planta general



tipología viviendas tipo1



alzado y sección general



sección transversal

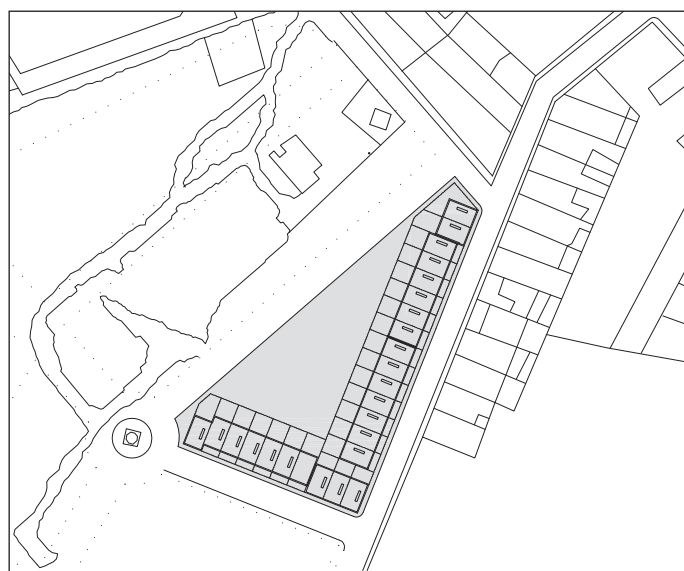
TEXTO DESCRIPTIVO

Esta obra se plantea en respuesta a una topografía alabeada, una particular relación con el paisaje, un clima continental extremo, y un ajuste presupuestario propio de la vivienda social. Alejada del núcleo urbano, en cotas algo más elevadas y abiertas, el lugar está desprovisto del acomodo que proporciona el entramado del casco histórico. Ello la vincula a una dimensión territorial que le confiere la presencia de la Sierra de Alameda. La más eficaz de las cubiertas se proyectó para proteger todo el grupo de viviendas del extremo sol del verano. Una cubierta continua, de un extremo al otro, aprovecha su diferencia de cotas para favorecer la ventilación por convección. Una cubierta de baldosas cerámicas, hechas con barro del color de la arcilla de esta tierra. Un manto alabeado que cae ocho metros hacia el oeste y dos hacia el norte hasta cubrir cada una de las dos filas de parcelas. Alineadas, las viviendas se construyen en una única crujía y sólo dos pilares por medianera. Cada una de ellas establece su particular relación con el exterior a través de dos patios, uno a fachada y otro a trasera. En la cara norte, los patios a fachada quedan elevados, y en la sur, rehundidos. Unos límites muy definidos donde la vida en la calle es parte aquí de la cultura popular.



situación

COORDENADAS UTM:	01P6NAV
PROVINCIA:	JAÉN
MUNICIPIO:	NAVAS DE SAN JUAN
UBICACIÓN:	C/ MINILLA CON C/ LORITE CAMINO DEL VERGADO
ARQUITECTO:	SANTIAGO QUESADA GARCÍA
ARQUITECTO TÉCNICO:	ANTONIO L. CAMACHO REQUENA
ADJUDICATARIA OBRAS:	CONSTRUCCIONES OGAMAR, S.L.
DATOS DE ACTUACIÓN:	PLAN DE VIVIENDA



emplazamiento

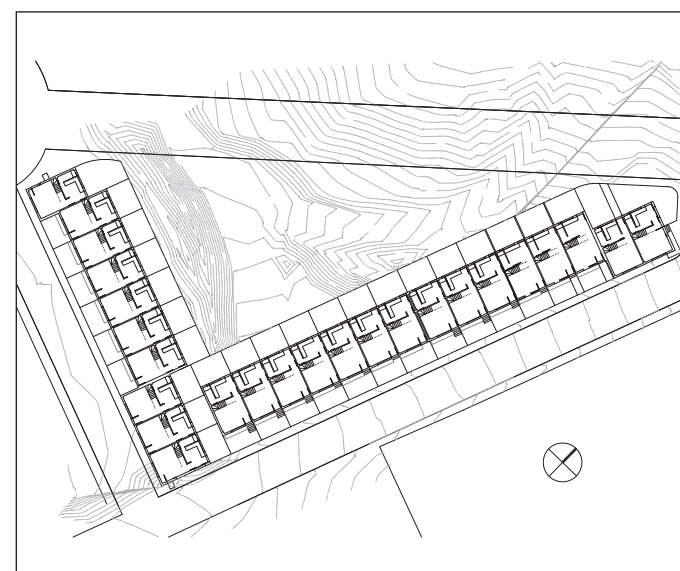
ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
VPPC		25	
TOTAL VIVIENDAS		25	
SUPERFICIE (m2)		(Const.) 2.100 m2	
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
TIPOLOGÍA		UNIFAMILIAR	
P.E.M.		753.965,93 €	



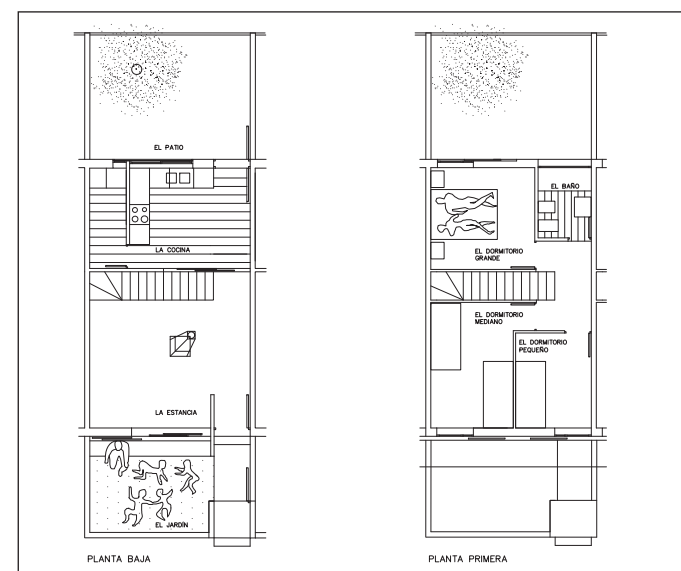
fachada este



vista noreste



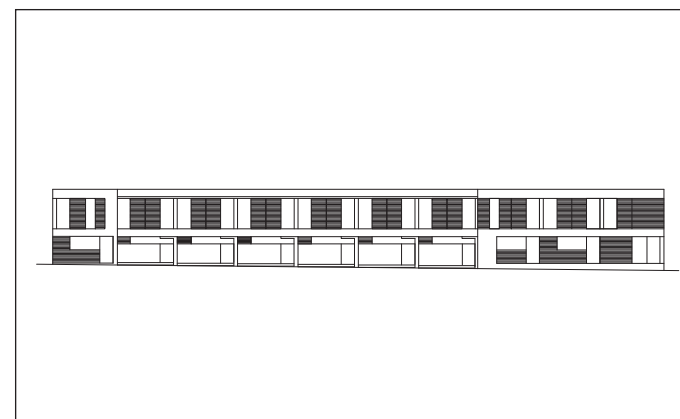
planta general



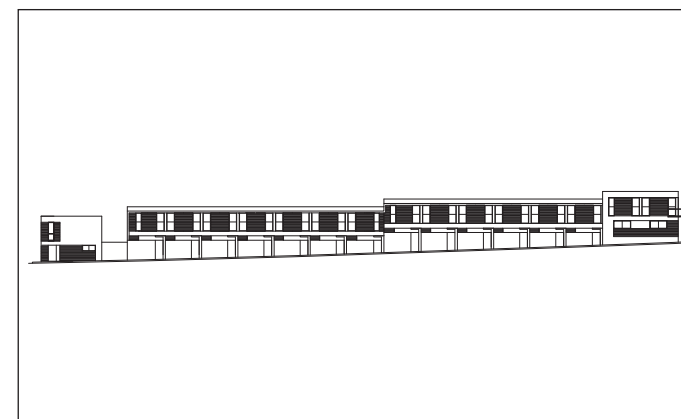
plantas tipo



vista general del conjunto



alzado sur



alzado este

TEXTO DESCRIPTIVO

El proyecto de arquitectura es una acción o praxis, realizada por un sujeto-arquitecto, caracterizada por el deseo incoativo de imitación o emulación que le suscitan determinados modelos, prototipos o referentes, elegidos siempre de una manera racional, consciente y libre. El deseo, en este proyecto, ha estado motivado por el paisaje. Un paisaje concreto que posee una luz que parece emanar de sus propias casas; como si la cal, en sus rugosidades, almacenara durante el día toda la luz del sol y la desprendiera después, durante el crepúsculo. El deseo en este proyecto ha sido capturar esa luz. Goethe decía: "el color es el sufrimiento de la luz". No queríamos hacer sufrir la luz. Un no-color como el blanco permite enfrentarse directamente con la luz y con el moldeado de los volúmenes, agudiza la percepción de los tonos y permite sutiles e infinitos grados de sombras, ¡que gran lección de Borromini en la Sapienza de Roma! Utilizamos como material al blanco. Un blanco que lo envuelve todo: ladrillo y hormigón visto, la rugosidad de las tapias, el metal sus texturas son las que hacen vibrar la luz. El blanco nunca es blanco, siempre es otro color. Se transforma por efecto de la luz del cielo, de las nubes, del sol, de los olivos, de la patina, del tiempo... La arquitectura de estas casas nunca será la misma, nunca estática, cambiará con el tiempo, la luz y el uso, como el paisaje de olivos donde mira, algo metafísico, el balcón.



situación

COORDENADAS UTM:

PROVINCIA: JAÉN

MUNICIPIO: JAÉN

UBICACIÓN: CARRETERA DE GRANADA, S/N

ARQUITECTO: PURA GARCÍA MÁRQUEZ
IGNACIO RUBIÑO CHACÓN
LUIS RUBIÑO CHACÓN

ARQUITECTO TÉCNICO: SERVICIOS TÉCNICOS DE FERRO
VIAL-AGROMÁN

ADJUDICATARIA OBRAS: FERROVIAL-AGROMÁN

DATOS DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN SINGULAR

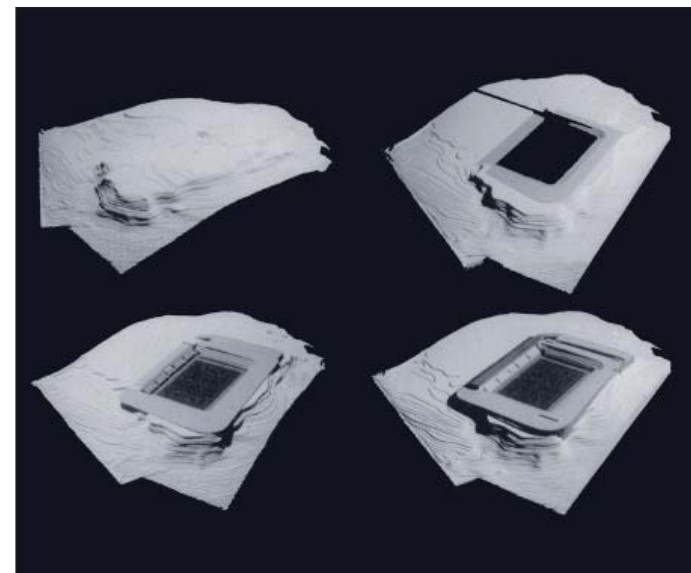


emplazamiento

ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
TOTAL VIVIENDAS		0	
SUPERFICIE (m2)		(Sobre Rasante) 31.278 m2 (Urb)29.340 m2	
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
TIPOLOGÍA		EQUIP DEPORTIVO	
P.E.M.		€	



vista general del conjunto en su entorno



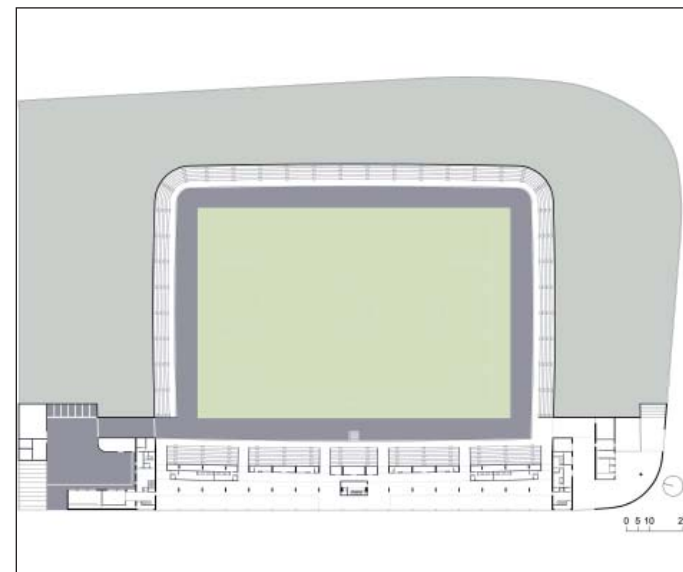
maqueta, inserción de edificio en el terreno



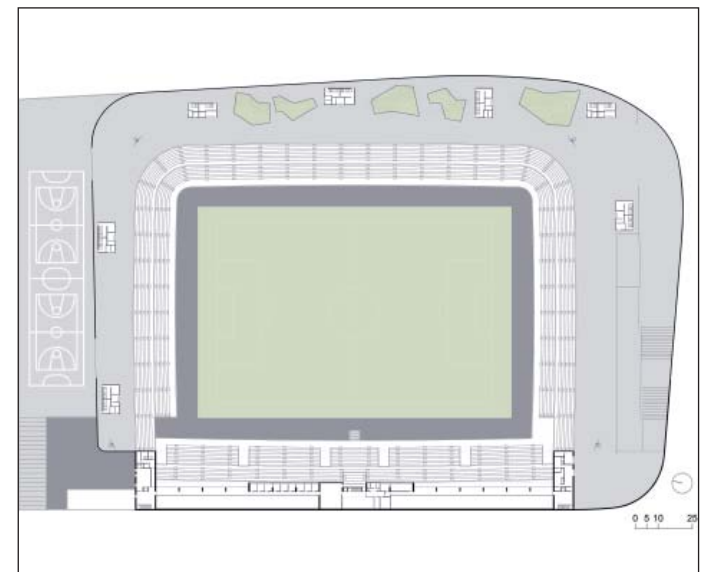
vistas exteriores del estadio



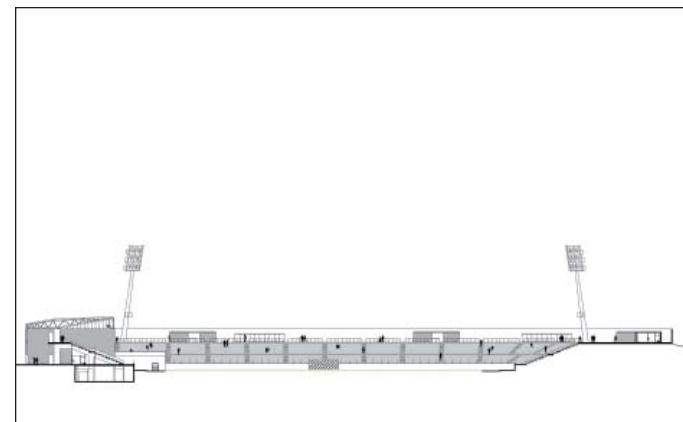
vista de gradas



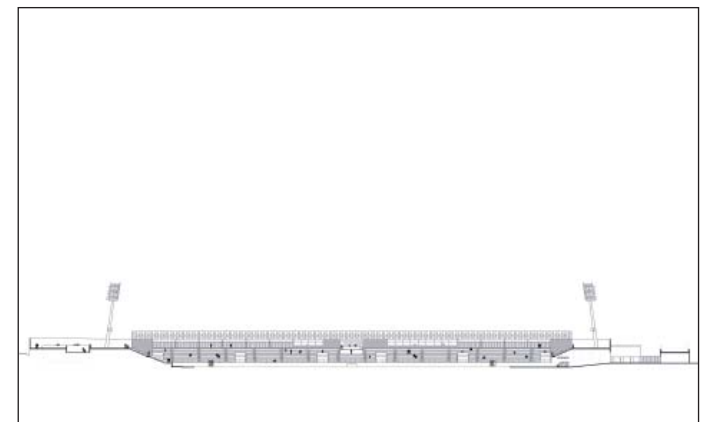
planta primera



plantas segunda



sección transversal



sección longitudinal

TEXTO DESCRIPTIVO

Con la decisión de usar el suelo como primer material de proyecto y el objetivo de producir las menores alteraciones posibles en la topografía, cuestiones que afectaban tanto al tamaño de la obra como a la sensación de naturalidad que queríamos imprimir al campo, el proyecto se planteó como una bandeja depositada sobre la loma con la mayor parte del graderío tallado en la ladera y el terreno de juego deprimido. Estas acciones de excavación y posado recuperan la memoria de la cantera. El edificio lineal que contiene las rampas de acceso, la tribuna, las oficinas, áreas de prensa, deportivas y el resto de dependencias demandadas por el programa funcional, cierra un recinto que se inspira en las haciendas de olivar, explotaciones agrícolas que pautan el paisaje andaluz. Esta estrategia de organización busca un equilibrio entre la condición intrínsecamente urbana del estadio, reforzada en su imagen emblemática mediante el empleo del ladrillo del que la zona es una importante productora, y su inserción en el paisaje natural.



situación

COORDENADAS UTM:

PROVINCIA: HUELVA
MUNICIPIO: HUELVA

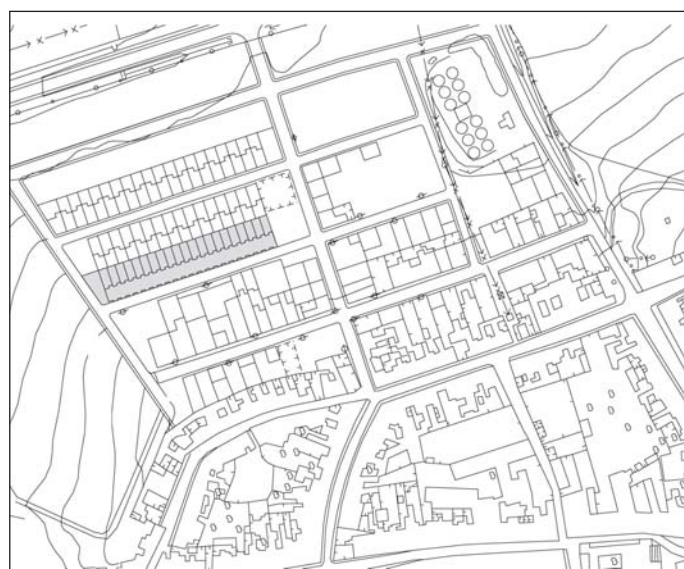
UBICACIÓN: C/ RAFAEL ALBERTI, C/ FEDERICO GARCÍA LORCA

ARQUITECTO: FCO. JAVIER LÓPEZ RIVERA

ARQUITECTO TÉCNICO: RAFAEL TOSCANO ARROYO
ANTONIO RIVAS PÉREZ

ADJUDICATARIA OBRAS: AROA, S.L.

DATOS DE ACTUACIÓN: PLAN DE VIVIENDA



emplazamiento

ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
VPO-REV		26	
TOTAL VIVIENDAS		26	
SUPERFICIE (m2)		(Constr.)	
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
1.771,59 m2			
TIPOLOGÍA		Unifamiliar	
P.E.M.		(Viviendas) 684.313,73 €	



vista general del conjunto



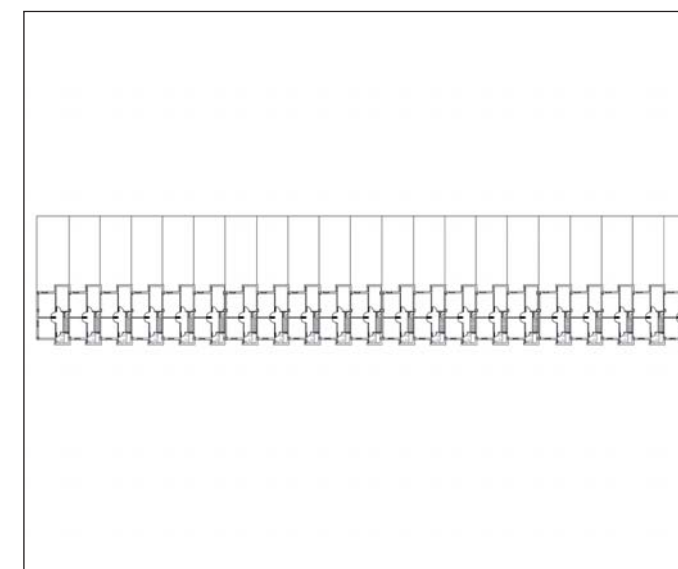
imágenes fachadas



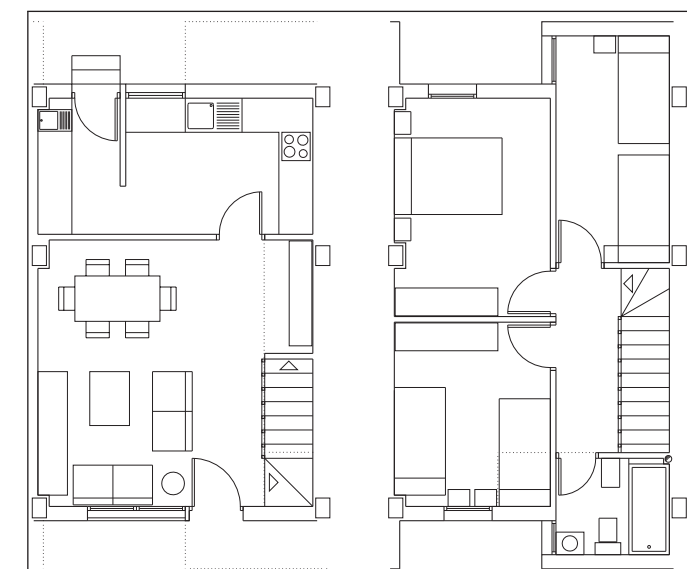
detalle de alzado



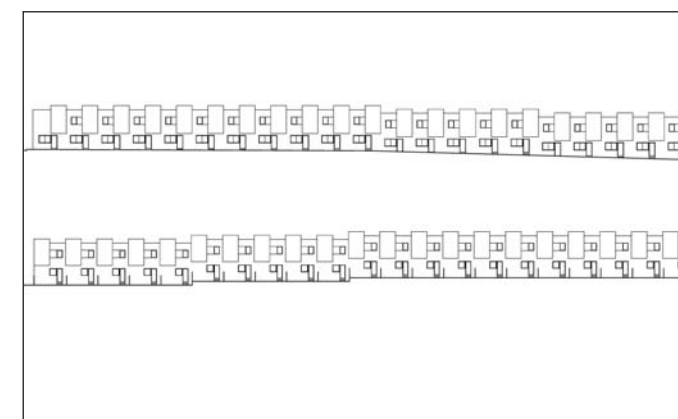
vista fachada



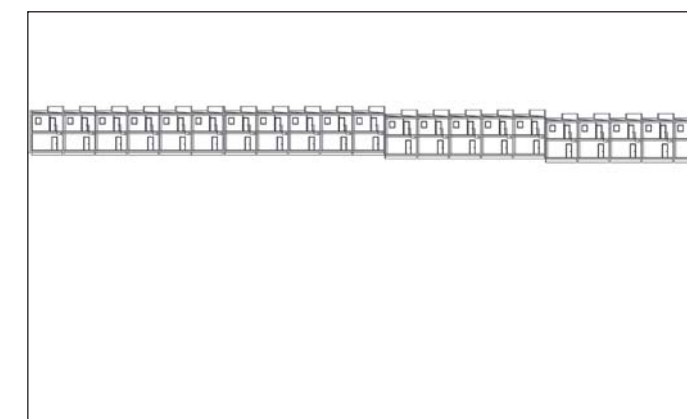
planta general



planta tipo



alzado



sección transversal

TEXTO DESCRIPTIVO

La solución adoptada está condicionada, sin duda, por la presencia de un frente construido de más de 100 m de longitud dando a una calle de poco interés, y por la existencia de un espacio trasero a la edificación y que en principio no piensa dividirse espacialmente, de gran generosidad, magnífica orientación y apetecibles vistas. Para responder a esos dos condicionantes el Tipo se muestra muy plano volumétricamente hablando en sus fachadas de planta baja, mientras que el cuerpo de planta alta se erige en protagonista para dar respuesta con un mismo gesto a los dos planteamientos anteriormente citados. La promoción que nos ocupa construye casi la totalidad de la calle Federico García Lorca, lo que nos incita a colocar el tipo de manera seriada y a provocar una serie de juegos volumétricos con unos pequeños vuelos y diferencias de alturas que eviten la monotonía y rotundidad de una fachada intensamente larga. Por otro lado, y debido a diferencia de cota entre las calles, desde la p. Alta de este tipo se obtienen unas vistas magníficas hacia el Norte y el Oeste de la campiña y los sembrados próximos por encima de las promociones circundantes actuales y futuras, que deben ser aprovechadas.



situación

COORDENADAS UTM:

PROVINCIA: GRANADA

MUNICIPIO: GRANADA

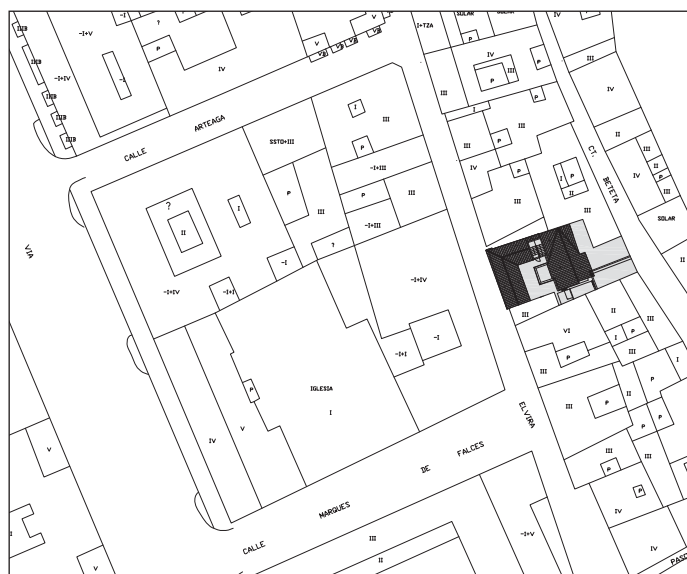
UBICACIÓN: C/ELVIRA, Nº 76

ARQUITECTO: EMILIO FRANCO PORTILLO

ARQUITECTO TÉCNICO:

ADJUDICATARIA OBRAS: Grupo de Edificaciones y Obras S.A.(GEOSA).

DATOS DE ACTUACIÓN: PLAN DE VIVIENDA
PROGRAMA DE ÁREA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA DEL BAJO ALBAICÍN-CHURRA



emplazamiento

ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
1D		3	
2D		2	
3D		2	
TOTAL VIVIENDAS		7	
SUPERFICIE (m2)			
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
7		1	
TIPOLOGÍA		REHABILITACIÓN	
P.E.M.		218.631,63 €	



estado inicial



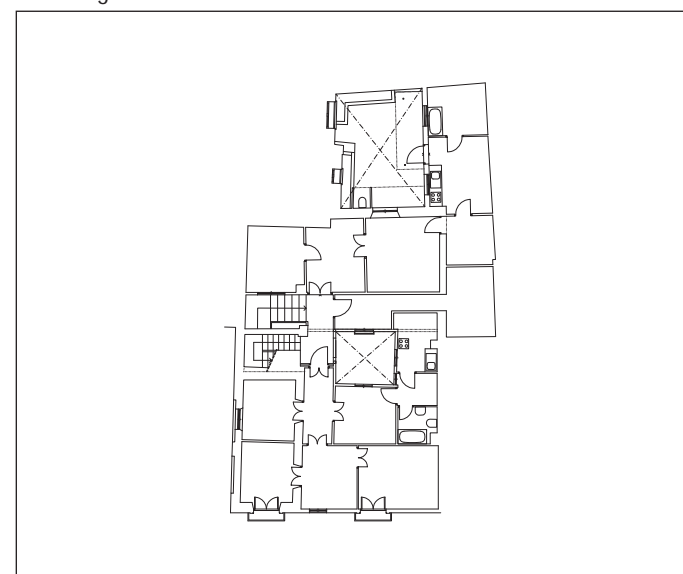
estado reformado



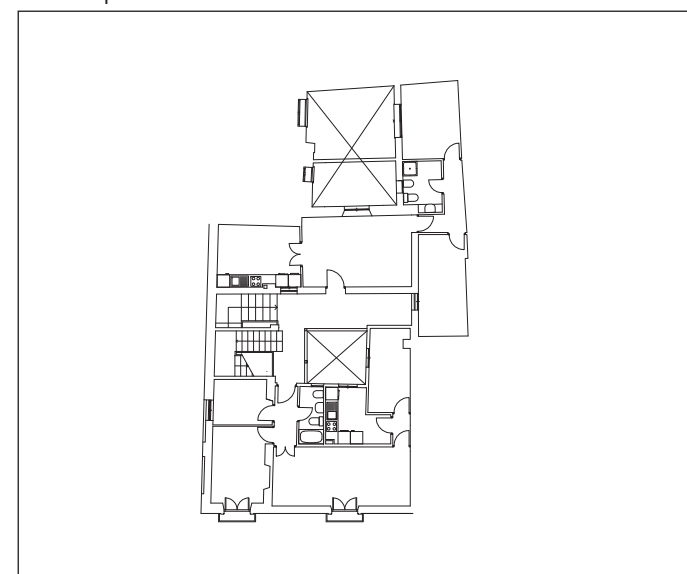
vista de galería de acceso a viviendas



vista del patio



planta tipo estado inicial



planta tipo rehabilitación



alzado



sección

TEXTO DESCRIPTIVO

La rehabilitación se sitúa en el Bajo Albaicín de Granada, con grado de protección de fachada y conservación de tipología. La rehabilitación de las viviendas se realizará respetando al máximo las crujeas existentes, así como la disposición de las escaleras y acceso a viviendas. Se realiza una intervención en la que primará la conservación de los espacios más atractivos del edificio original.



situación

COORDENADAS UTM:

PROVINCIA: GRANADA

MUNICIPIO: GRANADA

UBICACIÓN: C/SAN JUAN DE LOS REYES, Nº 84

ARQUITECTO: ALFONSO BERMEJO OROZ
MARÍA B. FDEZ-REINOSO SANTAMª

ARQUITECTO TÉCNICO: MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ NAVIA

ADJUDICATARIA OBRAS: CONST. RGUEZ. CLARES S.L

DATOS DE ACTUACIÓN: PLAN DE VIVIENDA
PROGRAMA DE ÁREA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA DEL BAJO ALBAICÍN-CHURRA



emplazamiento

ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
1D		1	
2D		3	
3D		2	
TOTAL VIVIENDAS		5	
SUPERFICIE (m2)		(Const.) 474.90m2	
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
5			
TIPOLOGÍA		REHABILITACIÓN	
P.E.M.		186.016,90 €	



estado inicial



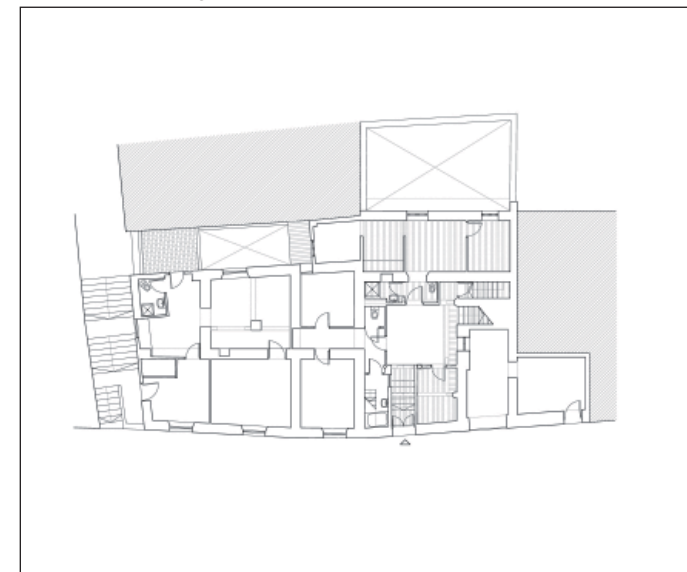
estado reformado



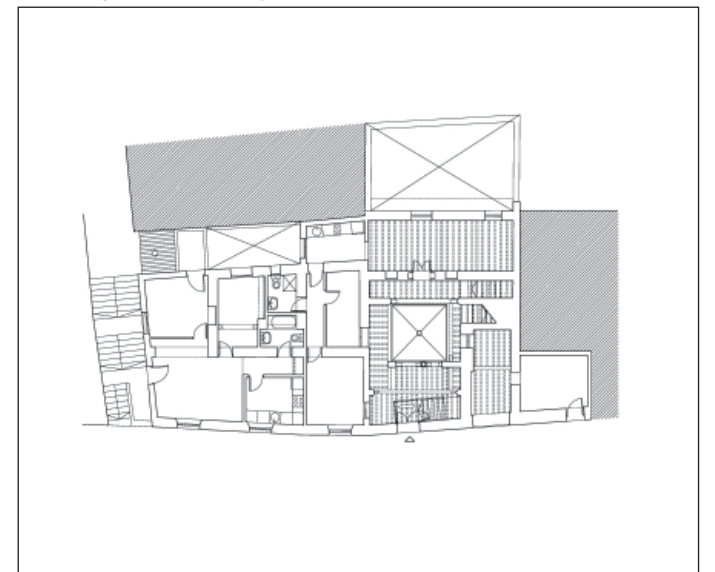
vista de patio con galería acceso a vivienda



vista de galería planta baja



planta tipo estado inicial



planta tipo rehabilitación



alzado



sección

TEXTO DESCRIPTIVO

Se trata de una edificación tradicional de vivienda colectiva del Albaicín. Se trata de la casa morisca muy elemental, de escala doméstica, de dos plantas y una cuadra en la planta se semisótano. Se establece una jerarquía de objetivos de la intervención: recuperar la estabilidad estructural del conjunto y la capacidad estanca de sus cubiertas; poner en valor los momentos constructivos de la edificación, permitiendo reconocer y singularizar la casa morisca dentro del conjunto; introducir el programa de viviendas protegidas, resaltando el valor patrimonial de la edificación. La intervención libera de construcciones distorsionantes las galerías perimetrales del patio y en las plantas superiores. Se enfatiza la singularidad del volumen de las salas moriscas mediante: la diferenciación del color, el especial cuidado en la restauración de elementos de madera y resaltando los muros de fábrica de ladrillo visto. Se introduce el programa de forma que las viviendas que se servían de la sala morisca y la sala del siglo XVII no sufrieran divisiones y se les asignara los salones de las viviendas. Los dormitorios y cuartos húmedos se emplazan en la zona de peor calidad constructiva y de menor valor patrimonial, esto es, la zona de ampliación posterior al siglo XVII.



situación

COORDENADAS UTM:

PROVINCIA: GRANADA

MUNICIPIO: GRANADA

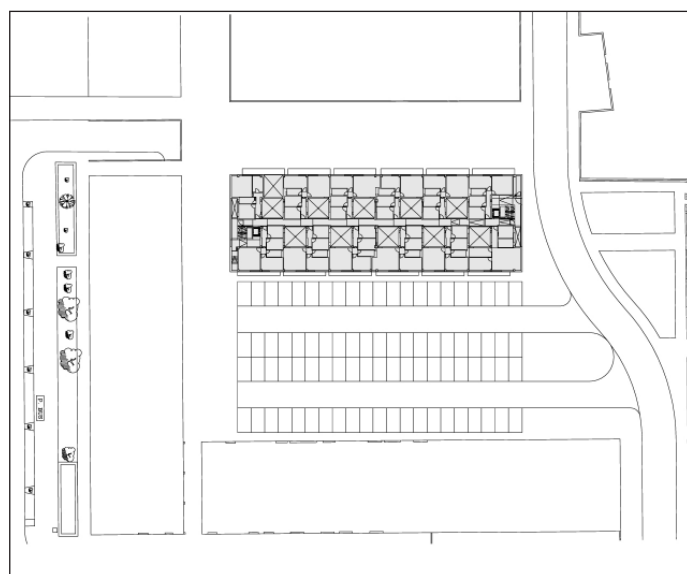
UBICACIÓN: PARC. 18 SECTOR 9A. ALMANJAYAR

ARQUITECTO: EDUARDO MARTÍN MARTÍN
LUIS JAVIER MARTÍN MARTÍN

ARQUITECTO TÉCNICO:

ADJUDICATARIA OBRAS: PAZ Y PAZ SL

DATOS DE ACTUACIÓN:
PLAN DE VIVIENDA



emplazamiento

ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
VPO-RG		48	
TOTAL VIVIENDAS		48	
TOTAL GARAJES		57	
SUPERFICIE (m2)			
VIVIENDAS	GARAJES	TRASTEROS	LOCALES
4.174,62 m2	1.901,98 m2		
TIPOLOGÍA		PLURIFAMILIAR BLOQUE	
P.E.M.		1.704.043,38 €	



imagen fachada



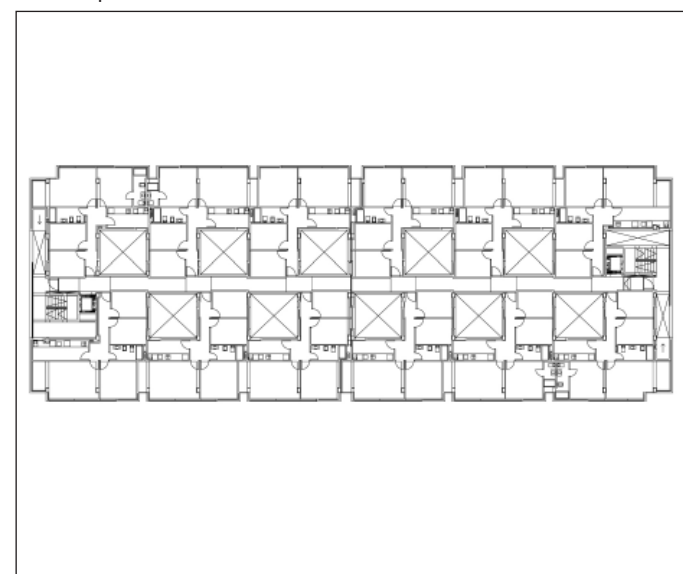
imagen fachadas



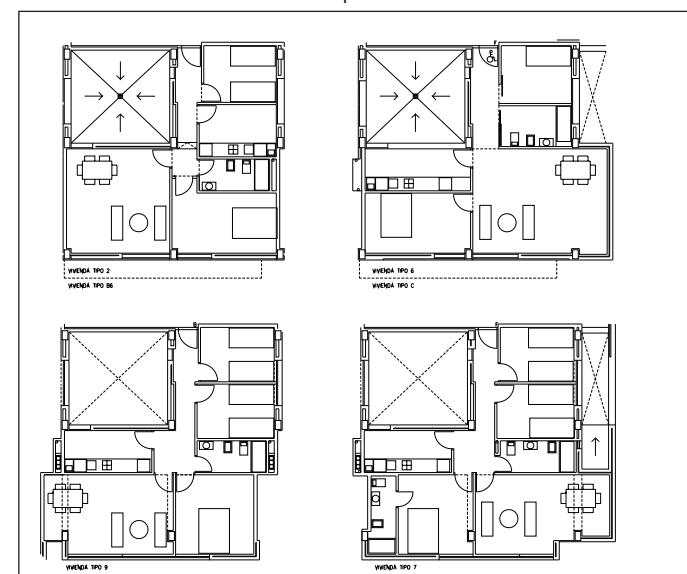
vista de pasillo distribuidor de viviendas



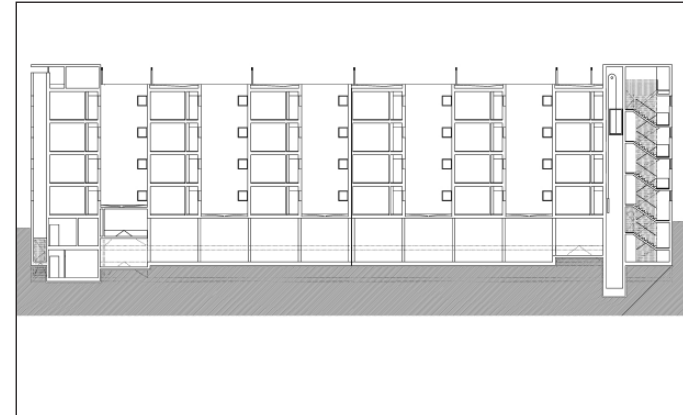
vista de acceso al interior del bloque



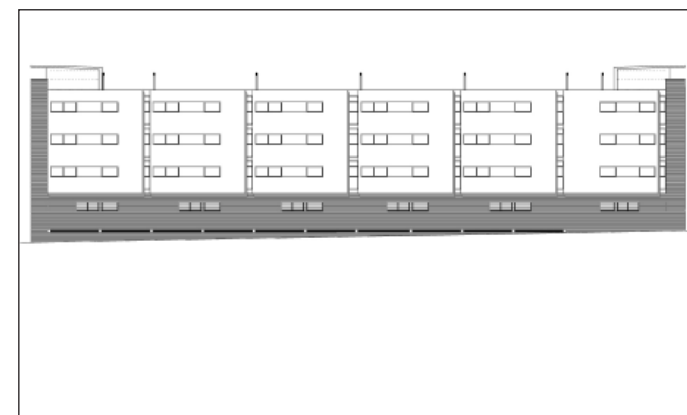
planta tipo



tipologías viviendas



sección



alzado

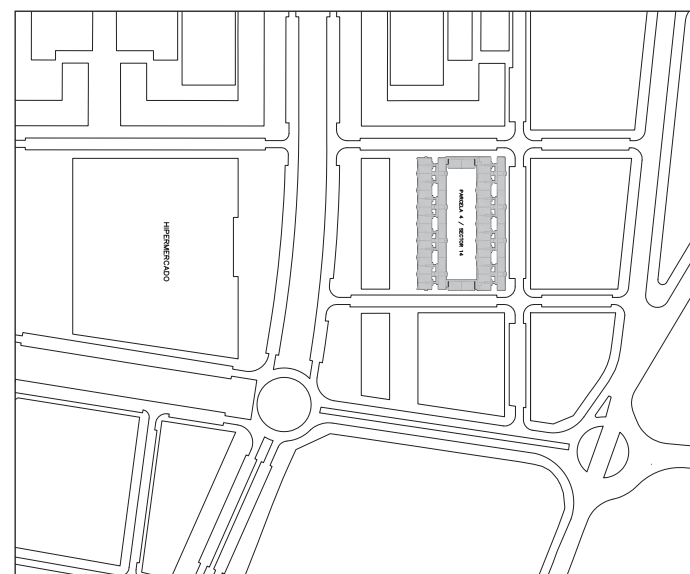
TEXTO DESCRIPTIVO

La manzana se construye en torno a una seriación de volúmenes como muros engrosados y vacíos sobre los que sobrevuelan espacios más livianos. El conjunto se enriquece con el espacio comunal que se construyen con estas relaciones y volúmenes, creando un juego de luces cenitales y laterales que los van modelando. Las nuevas formas de habitar producen esa incisión en el mundo imaginativo del proyecto. Habitar no es meramente adecuar los hábitos. Una casa, se recubre de matices, se empapa de nuevos conceptos. Un patio, una ventana, pueden explorar un sinfín de nuevas percepciones, de escenarios adecuados para soslayar la rutina de la vida diaria. De esta manera la vivienda se encierra o emerge para convertirse en mirador. El espacio interior se va construyendo liberándose de esas condiciones tipológicas previas, y forzando a que se desarrollen adaptándose a la topología, entendiéndolo por ésta el modo de maclarse con los planos del lugar, que se superponen, se engalanaban, todo ello para construir las viviendas en el mayor de los equilibrios democráticos posibles, salvando el plano último donde las viviendas se desarrollan en vez de sobre planos de suelo, sobre el horizonte, al que se enfrentan con una construcción seccionada en horizontal.



situación

COORDENADAS UTM:	95E4GRA
PROVINCIA:	GRANADA
MUNICIPIO:	GRANADA
UBICACIÓN:	PARCELA 4 DEL SECTOR 14 PERI ALMANJAYAR, GRANADA
ARQUITECTO:	ENRIQUE JOHANSSON DE TERRY FCO. J. LARRUCEA CAMPORRO
ARQUITECTO TÉCNICO:	JUAN DE DIOS LÓPEZ CANTOS FERNANDO TOMÁS MONTIEL
ADJUDICATARIA OBRAS:	AGROMÁN, S.A.
DATOS DE ACTUACIÓN:	PLAN DE VIVIENDA



emplazamiento

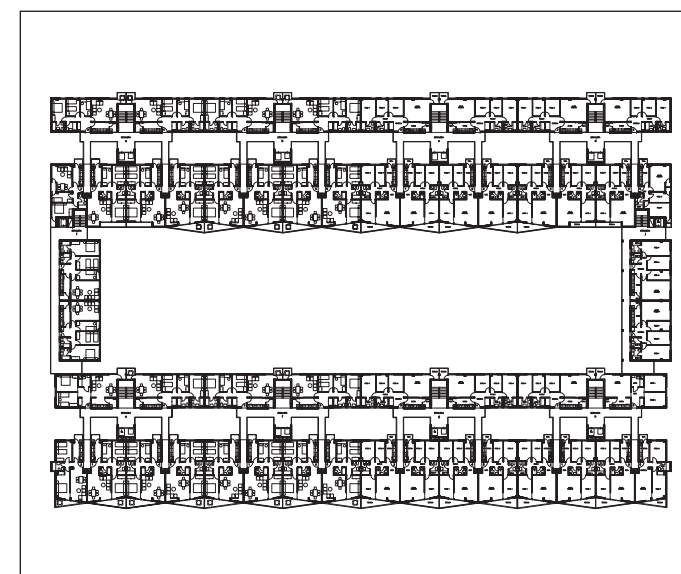
ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
TOTAL VIVIENDAS		280	
SUPERFICIE (m2)		(Const. sobre rasante) 29.332,70 m2	
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
TIPOLOGÍA		PLURIFAMILIAR	
P.E.M.		7.258.777,08€	



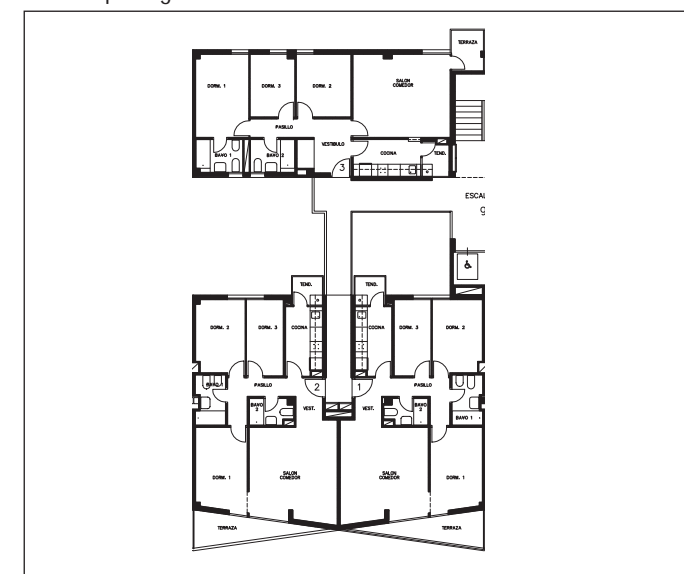
vista de fachada sur



vista de patio-galería de servicios



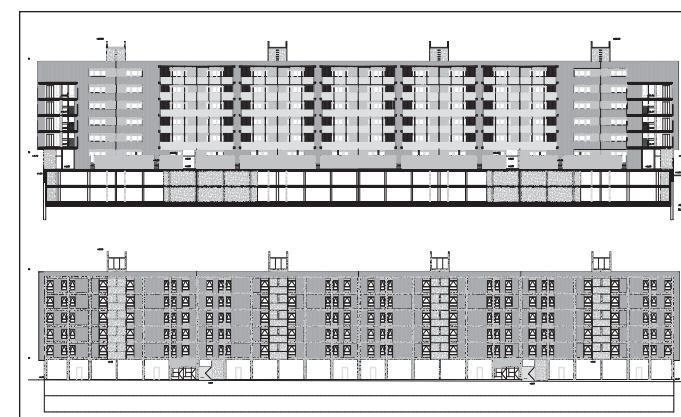
planta general



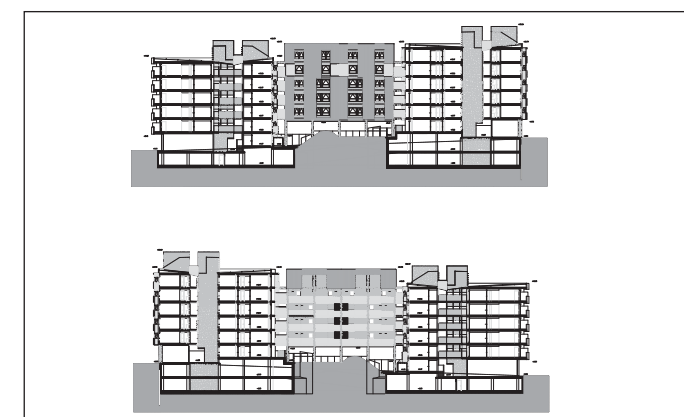
planta tipo



vista general de conjunto



alzado sur/alzado norte



secciones y transversales

TEXTO DESCRIPTIVO

La edificación se desarrolla según un esquema inicial de manzana cerrada tradicional : construcción en el perímetro ; patio de manzana ; patios de luces en fondos edificables profundos ; etc. . Pero, a partir de dicho esquema, se introducen diversas operaciones de reinterpretación de dichos elementos, alterando sus límites convencionales, fundiéndolos, relacionándolos entre sí y con el tejido urbano próximo, hasta generar una nueva concepción espacial y funcional de los mismos, traspasando la vanalización y el uso pobre que se obtiene de ellos en la mencionada manzana tradicional.

Se trata de producir, con ello, nuevos espacios de relación social que actúen gradualmente, como intermediarios, en la secuencia de tránsito entre la actividad pública e impersonal que caracteriza el uso que se hace de la ciudad y el próximo, íntimo y de contenida y consentida invasión de lo público que la tradición andaluza mantiene para el de la vivienda privada.



situación

COORDENADAS UTM:

PROVINCIA: CÓRDOBA

MUNICIPIO: CÓRDOBA

UBICACIÓN: CAMPUS UNIVERSIT. RABANALES
CTRA. MADRID-CÁDIZ, KM.396

ARQUITECTO: JOSÉ MIGUEL ASENSIO PEÑA
JORGE BENÍTEZ CASTRO
GABRIEL REBOLLO PUIG

ARQUITECTO TÉCNICO: FCO. JAVIER ASENSIO LÓPEZ
JOSÉ LUIS LUQUE RUIZ

ADJUDICATARIA OBRAS: DRAGADOS Y CONSTRUCCIONES, S.A.

DATOS DE ACTUACIÓN: PLAN DE VIVIENDA



emplazamiento

ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
TOTAL VIVIENDAS		70	
SUPERFICIE (m2)		(Const.) 6688,45 m2	
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
TIPOLOGÍA		ALOJAM. UNIVERSITARIO	
P.E.M.		1.649.604,83 €	



vista general del bloque de viviendas de 4 estudiantes



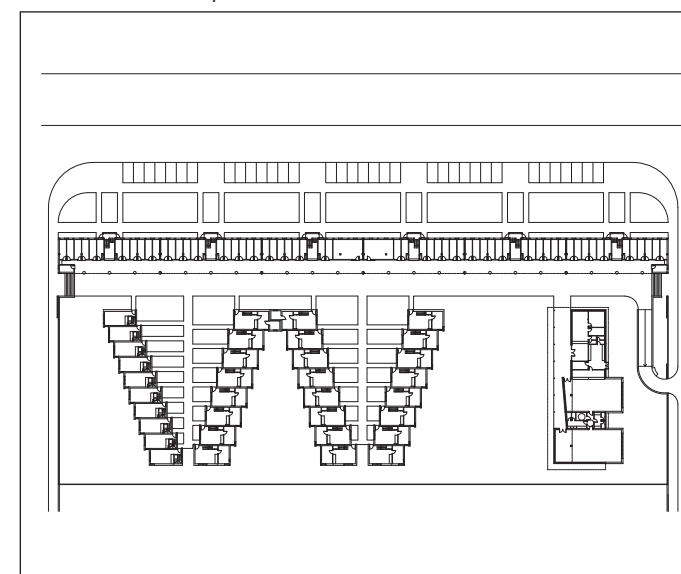
vista de viviendas adosadas



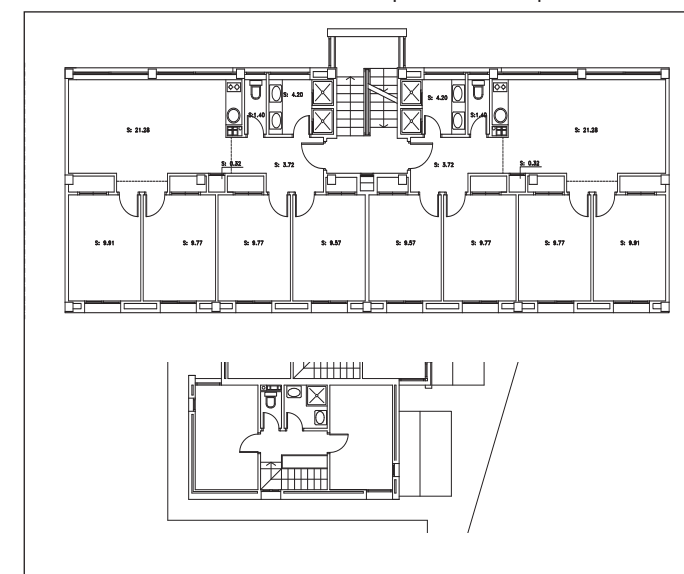
fachada sur del bloque



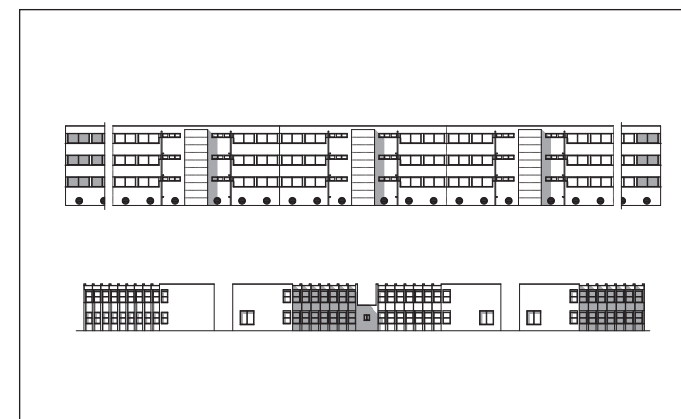
vista de viviendas adosadas desde el porche del bloque



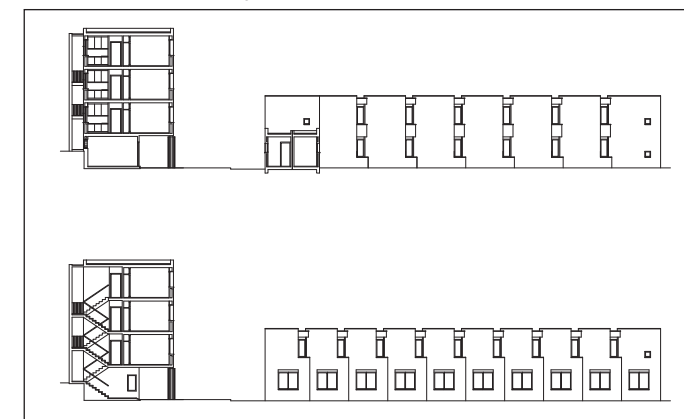
planta general



plantas tipo de bloque y tipo de viviendas adosadas



alzado



sección/alzado

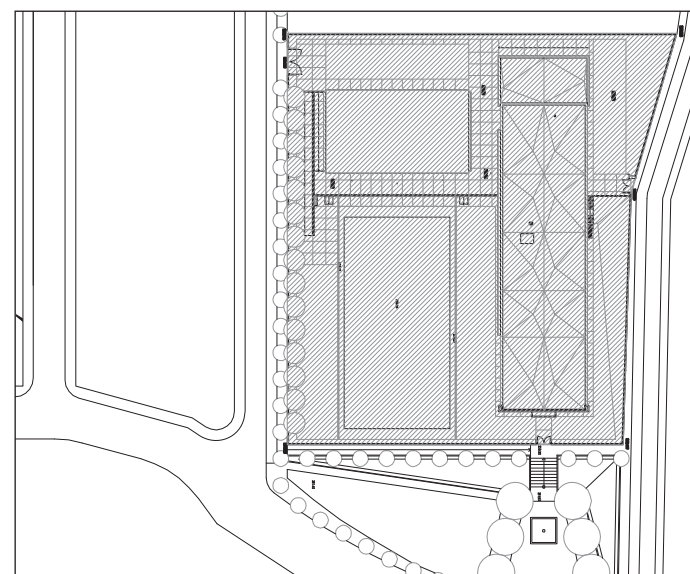
TEXTO DESCRIPTIVO

La parcela, de generosa dimensión para el programa propuesto, es el único enclave residencial dentro del Campus. El conjunto, que ha de incluir un variado programa de viviendas, se estructura a lo largo de una calle con doble acceso, de carácter peatonal que también permite un acceso restringido de vehículos. El edificio principal, de cuatro alturas, acoge el grueso del programa dedicado a viviendas para cuatro estudiantes. El acceso a las distintas cajas de escalera se realiza a través de una galería cubierta que complementa la calle del conjunto, destinando el resto de la planta baja a servicios de lavandería y trasteros. Las viviendas de plantas altas se organizan con los dormitorios, individuales, ocupando toda la fachada Sur del edificio. Las viviendas adosadas, con planta escalonada, se contraponen a la rotundidad del edificio principal y albergan los programas para dos y tres estudiantes, incluyendo, asimismo, el programa para profesores invitados. Un edificio independiente, de una sola planta, incluye la administración, cafetería y biblioteca.



situación

COORDENADAS UTM:	99D3ADA
PROVINCIA:	CÓRDOBA
MUNICIPIO:	ADAMUZ
UBICACIÓN:	P.P. SR1-4 "HAZA DEL PERITO"
ARQUITECTO:	ANTONIO CABRERA PONCE DE LEÓN
ARQUITECTO TÉCNICO:	JOAQUÍN MOTILLA CERDEÑOSA FCO. JOSÉ SÁNCHEZ CABALLERO
ADJUDICATARIA OBRAS:	DETEA, S.A.
DATOS DE ACTUACIÓN:	ACTUACIÓN SINGULAR



emplazamiento

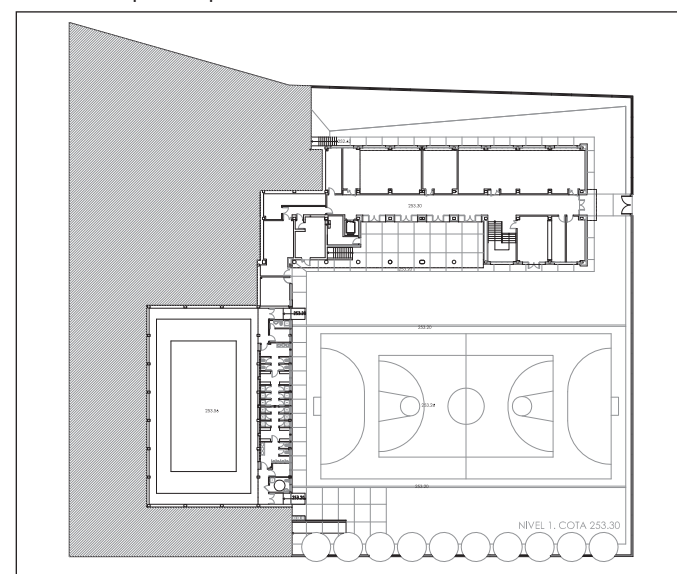
ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
ACTUACIÓN SINGULAR		0	
TOTAL VIVIENDAS		0	
SUPERFICIE (m2)		(Const) 3.045 m2	
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
TIPOLOGÍA		CTRO. ENSEÑANZA SECUN-DARIA	
P.E.M.		948.830,92 €	



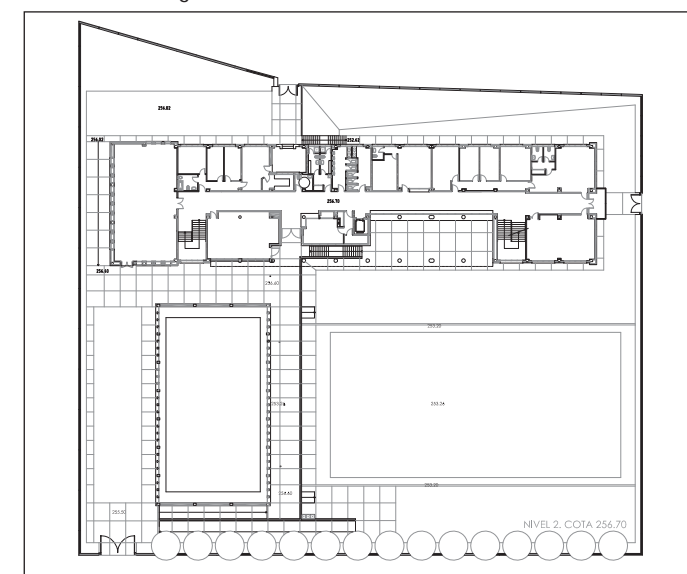
vista desde pista deportiva/zona de recreo



vista interior de gimnasio



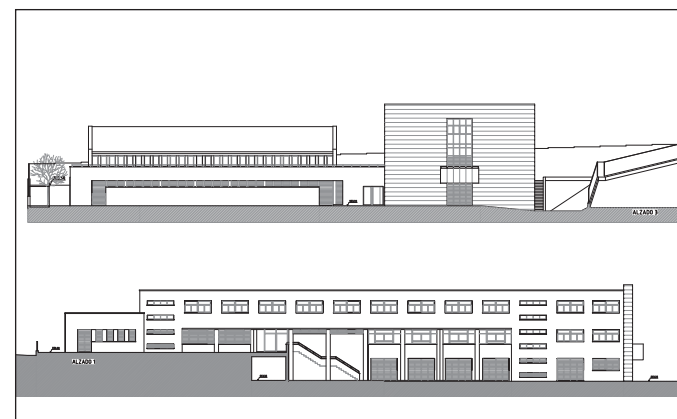
nivel 1- planta cota 253.30



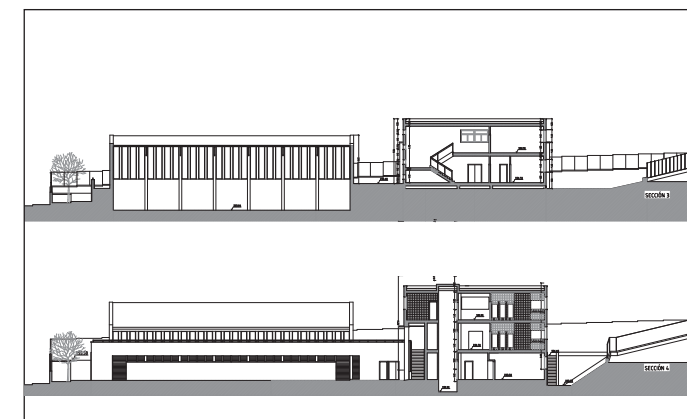
nivel 2- planta cota 256.70



vista de acceso



alzado sur (acceso) y alzado oeste



sección por gimnasio y sección por aulas

TEXTO DESCRIPTIVO

Con la implantación general de la edificación se ha buscado la rotundidad que poseen las grandes construcciones ligadas al medio rural. Dada la pendiente del solar se realiza un "modelado" del mismo, a fin de acomodar las diferentes superficies horizontales que configuran el programa. La traza de la edificación principal consta de un volumen de planta rectangular y el edificio que alberga el gimnasio se sitúa perpendicularmente al anterior, cerrando el fondo de la parcela. Se ha valorado la existencia de una zona verde situada en el lindero Sur de la parcela que se utilizará como antesala del recinto docente y será el acceso principal peatonal al mismo. Asimismo, al disponerse en primer lugar la pista deportiva se crea un gran vacío apoyado por las edificaciones y porches cubiertos a modo de gran plaza que se "apropia" de alguna manera de esa zona verde exterior. Las áreas ajardinadas se sitúan en el contorno de la parcela, formando arriates ataluzados, para así resolver el desnivel que se ha de producir entre calle y nivel de las zonas de juegos interiores. Con la organización del edificio se establece una secuencia en sus recorridos que permite establecer lugares y escalas diferenciados, con aprovechamiento total del suelo de la parcela.



situación



emplazamiento



estado inicial

COORDENADAS UTM:	01R2S14
PROVINCIA:	CÁDIZ
MUNICIPIO:	CÁDIZ
UBICACIÓN:	CALLE STO. DOMINGO, 14 TENIENTE ANDÚJAR, Nº 32
ARQUITECTO:	GERMÁN LÓPEZ MENA
ARQUITECTO TÉCNICO:	
ADJUDICATARIA OBRAS:	SANROCON, S. L.
DATOS DE ACTUACIÓN:	PLAN DE VIVIENDA ÁREA REHAB. CONCERTADA CASCO HISTÓRICO DE CÁDIZ

ESTADO			
PROGRAMA	Nº DE VIVIENDAS		
TOTAL VIVIENDAS	14		
SUPERFICIE (m2)	(Const.)1.541,22 m2		
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
TIPOLOGÍA	REHABILITACIÓN		
P.E.M.	481.854,24 €		



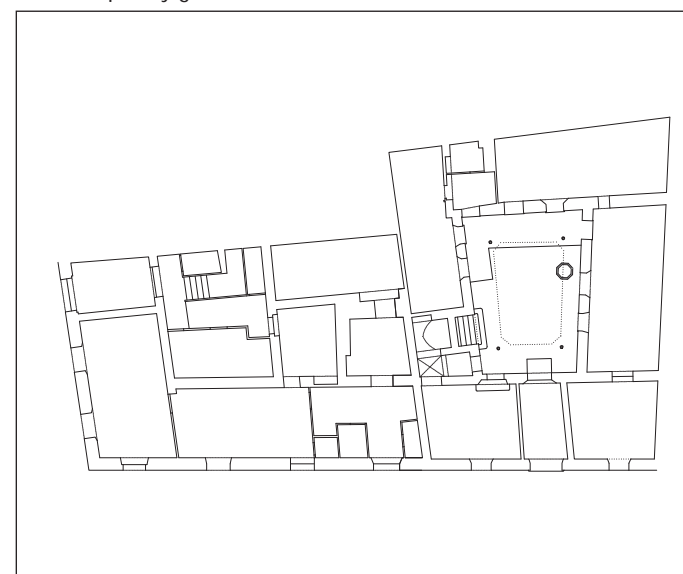
estado reformado



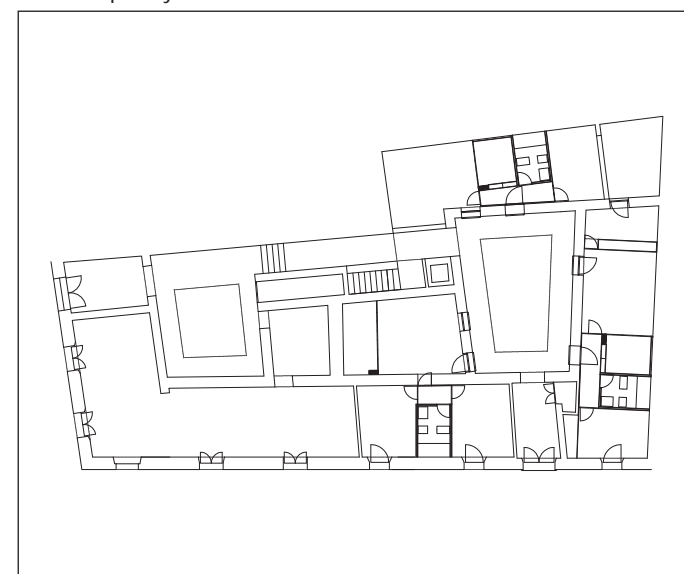
vistas de patio y galería acceso a viviendas



vistas de patio y acceso a viviendas



planta tipo estado inicial



planta tipo rehabilitación



alzado



sección

TEXTO DESCRIPTIVO

Actuar sobre edificios que han sido transformados a lo largo del tiempo para ir adaptándolos a las distintas necesidades, significa hacer una nueva transformación pero ahora con la oportunidad de actuar no a partir de pequeñas decisiones individuales, como se han hecho en la mayoría de casos anteriores dando lugar a transformaciones carentes de una visión de conjunto, sino a partir del conjunto que abarca incluso las dos casas. Esto posibilita hacer una actuación más coherente a las características tipológicas de las viviendas por un lado y por otro a las del sistema constructivo, aprovechando la posibilidad de establecer conexiones que mejoren las condiciones de ventilación e iluminación.

Para lo cual se propone intervenir en una doble dirección por un lado eliminando elementos añadidos fruto de transformaciones anteriores en un intento de devolver los edificios a una situación anterior, y por otro añadiendo elementos que hagan posible la utilización de las edificaciones para el uso al que se le pretende destinar en la actualidad - nuevas viviendas -, pero que permitan la fácil reversibilidad espacial cuando se necesite utilizar con distintos programas y usos.



situación

COORDENADAS UTM: 01R2S35

PROVINCIA: CÁDIZ
 MUNICIPIO: CÁDIZ
 UBICACIÓN: C/ STO. DOMINGO, 35-37, ESQUINA CON C/ MIRADOR, 13

ARQUITECTO: J. Mª FDEZ. DE LA PUENTE IRIGOYEN
 FERNANDO CARRASCAL CALLE

ARQUITECTO TÉCNICO: JOSÉ RUIZ TRONCOSO
 VALENTÍN PARDO

ADJUDICATARIA OBRAS: SANROCON, S.L.

DATOS DE ACTUACIÓN: PLAN DE VIVIENDA



emplazamiento

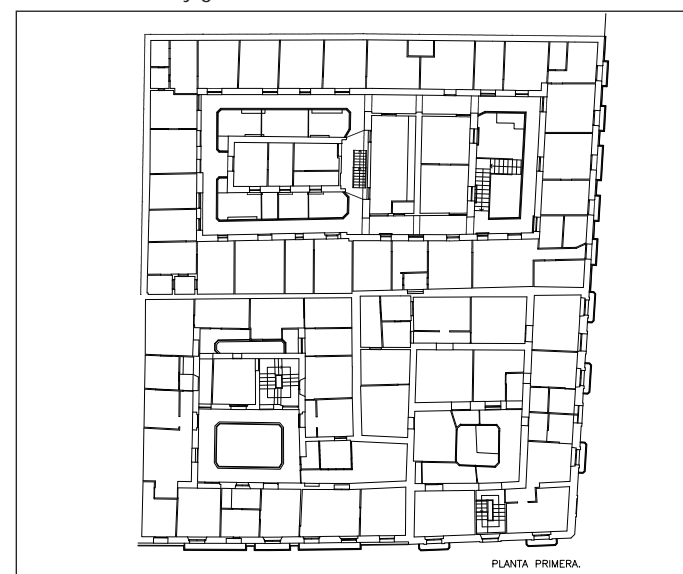
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
1D		5	
1D-2D		15	
3D		13	
4D		2	
TOTAL VIVIENDAS		35	
SUPERFICIE (m2)		3.249,85 m2	
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
35			
TIPOLOGÍA		REHABILITACIÓN	
P.E.M.		1.760.813,00 €	



vistas de acceso y galerías



vistas de patio y acceso a viviendas



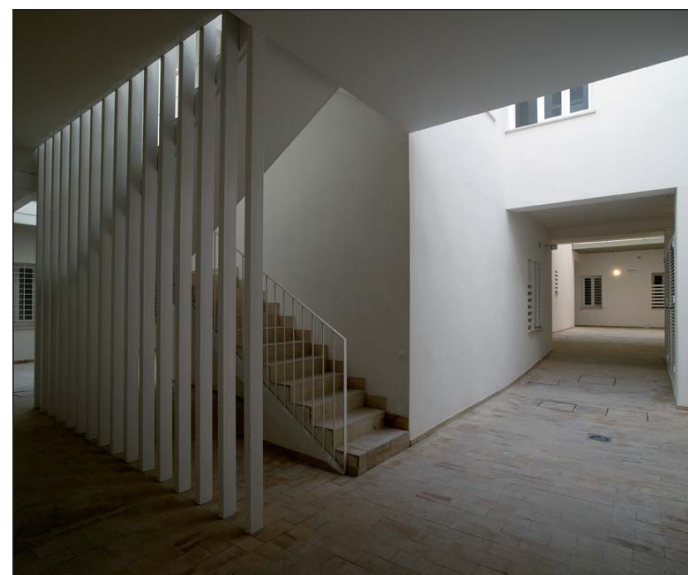
planta tipo estado inicial



planta tipo rehabilitación



estado inicial



estado reformado



alzado



sección

TEXTO DESCRIPTIVO

Debido a la protección de las fincas 37 de la C/ Santo Domingo y Mirador 13, se ha decidido la conservación tipológica de los tres inmuebles con pequeñas intervenciones para clarificar los espacios libres y de relación de las distintas plantas, de las distintas viviendas y sus dependencias, e incluso el reconocimiento de las tres fincas. Se mantienen los patios principales de las mismas, que se cubren con una montera de hormigón y vidrio, y las galerías existentes que siguen actuando como accesos a las distintas viviendas de cada planta y que a su vez relacionan las tres fincas. En planta baja se mantienen los accesos existentes a las fincas protegidas, modificándose el acceso de la finca 35 de la C/ Santo Domingo. Este acceso surge de la operación más importante de la propuesta: registrar los fondos de las fincas 35 y 37 de la C/ Santo Domingo, abriendo un gran paso en planta baja, a modo de apeadero, que da acceso a las tres fincas y que permite la eliminación de barreras arquitectónicas. Este pasaje está realizado con una secuencia de espacios cubiertos y espacios vacíos para la ventilación e iluminación de las distintas plantas.



situación



emplazamiento



estado inicial

COORDENADAS UTM:	01R2FRA
PROVINCIA:	CÁDIZ
MUNICIPIO:	CÁDIZ
UBICACIÓN:	CALLE FRAY FÉLIX, Nº 3, CÁDIZ
ARQUITECTO:	MGM ARQUITECTOS, JOSÉ MORALES SÁNCHEZ SARA GILES DUBOIS
ARQUITECTO TÉCNICO:	FRANCISCO ALCOBA
ADJUDICATARIA OBRAS:	SANROCON, S.L.
DATOS DE ACTUACIÓN:	PLAN DE VIVIENDA ÁREA REHAB. CONCERTADA CASCO HISTÓRICO DE CÁDIZ

ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
TOTAL VIVIENDAS		11	
SUPERFICIE (m2)		722,92 m2	
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
11			
TIPOLOGÍA		REHABILITACIÓN	
P.E.M.		356.276,61 €	



estado reformado



imagen de patio interior



patio interior



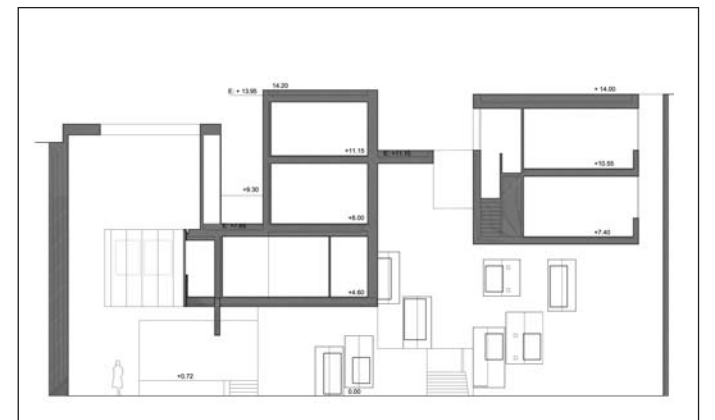
planta tipo estado inicial



planta tipo rehabilitación



alzado



sección

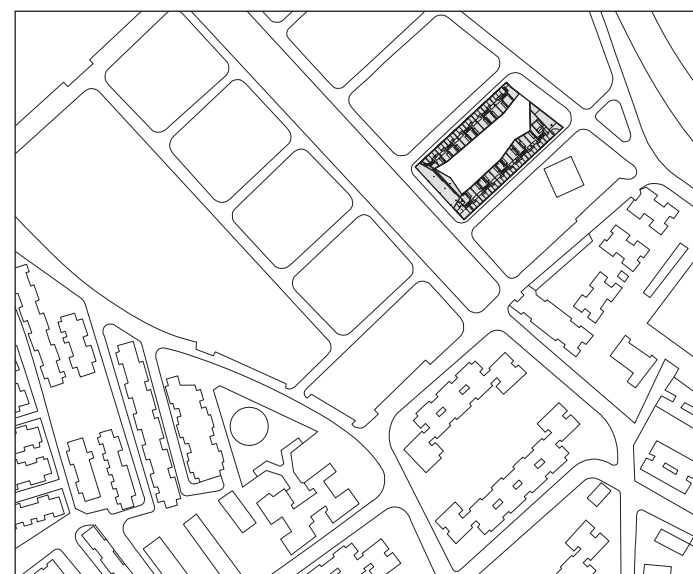
TEXTO DESCRIPTIVO

En este proyecto la hibridación entre el presente y lo antiguo se produce en el espacio interior de la ciudad, en el espacio oculto de la cotidianidad. Una antigua casa Palacio ya colmatada por 11 familias que buscan su espacio entre las viejas paredes de la trama del popular barrio del Pópulo de Cádiz. La cuestión es dignificar su vida sin perder la memoria. Inyectar los adelantos técnicos de la contemporaneidad y dotar de la ventilación e iluminación necesaria para crear espacios habitables donde antes no los había, con un guiño a nuestra época sin caer en la estandarización y racionalización de los espacios, si no aprender de lo casual y arbitrario para enriquecer lo particular de cada uno. Recuperamos un pedazo de historia con la integración de un antiguo adarve, volvemos a regalar un espacio de protección a los habitantes de la casa. Una calle interior, tallada entre las viejas paredes y perforada por tres patios, que quieren contener el espacio gracias a sus "cuellos de botella". En la casa del Pópulo, el vacío se retuerce y solidifica gracias al espacio del molde que conforma la calle interior de las viviendas-puzzle.



situación

COORDENADAS UTM:	00A2ROT
PROVINCIA:	CÁDIZ
MUNICIPIO:	ROTA
UBICACIÓN:	MANZANA 8-SECTOR PPI CALLE DE NAVALCÁN
ARQUITECTO:	GUILLERMO VÁZQUEZ CONSUEGRA
ARQUITECTO TÉCNICO:	MARCOS VÁZQUEZ CONSUEGRA
ADJUDICATARIA OBRAS:	SEINSA 2000, S.A.
DATOS DE ACTUACIÓN:	PLAN DE VIVIENDA



emplazamiento

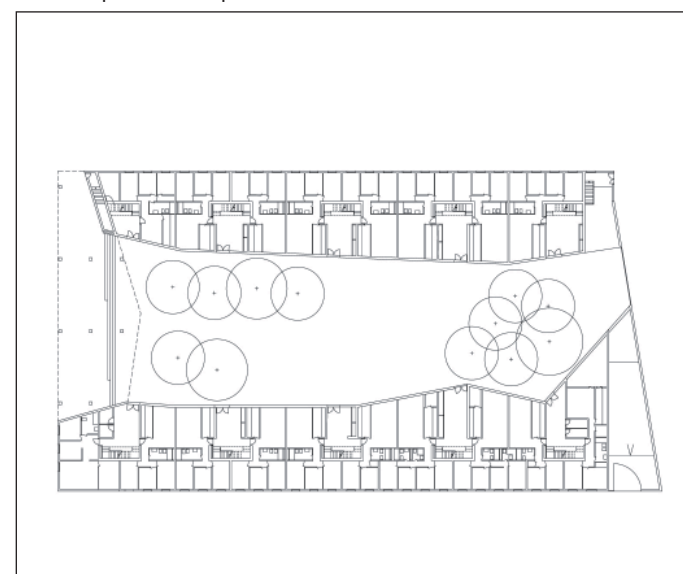
ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
TOTAL VIVIENDAS		90	
SUPERFICIE (m2)			
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
5.912 m2	1.027 m2		
TIPOLOGÍA		PLURIFAMILIAR	
P.E.M.		2.888.474,14 €	



vista del patio desde porche de acceso



vista del patio



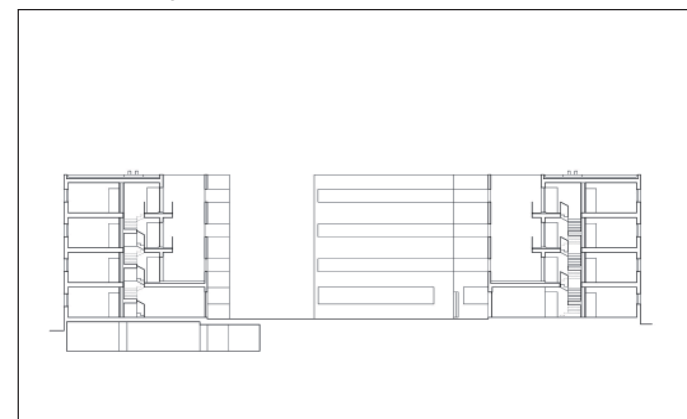
planta general



esquema tipológico



alzado



sección

TEXTO DESCRIPTIVO

Frente a la manzana cerrada del XIX en la que los límites entre espacio interior privado y espacio público estaban claramente delimitados y segregados, esta propuesta de manzana de 90 viviendas de promoción pública en Rota (Cádiz) opta por una solución que aún manteniendo las alineaciones de las fachadas exteriores, acepta toda una serie de intervenciones como fracturas, quiebros o distorsiones que van a hacer más fluida e intensa la relación espacial entre la arquitectura y la naturaleza de su jardín interior. Esta propuesta asume la coexistencia de lo continuo y homogéneo en las fachadas con la distorsión y la discontinuidad de su interior. Frente a los muros planos y uniformes de sus fachadas el interior se pliega en múltiples quebradas, como un biombo, configurando un espacio ajardinado en el corazón de la manzana. Un espacio tensionado que fluye al exterior a través de un corte sesgado que mira al paisaje lejano de los eucaliptos que bordean la carretera. En cuanto a las viviendas, la estructura de ocupación del bloque permite diferenciar tres franjas longitudinales: una exterior ocupada por dormitorios, una intermedia que incluye baños, aseos y escaleras y una tercera de anchura variable que corresponde a las salas de estar, cocinas y patios tendaderos que mira al espacio interior arbolado.



situación

COORDENADAS UTM:

PROVINCIA: CÁDIZ
MUNICIPIO: SANLÚCAR DE BARRAMEDA

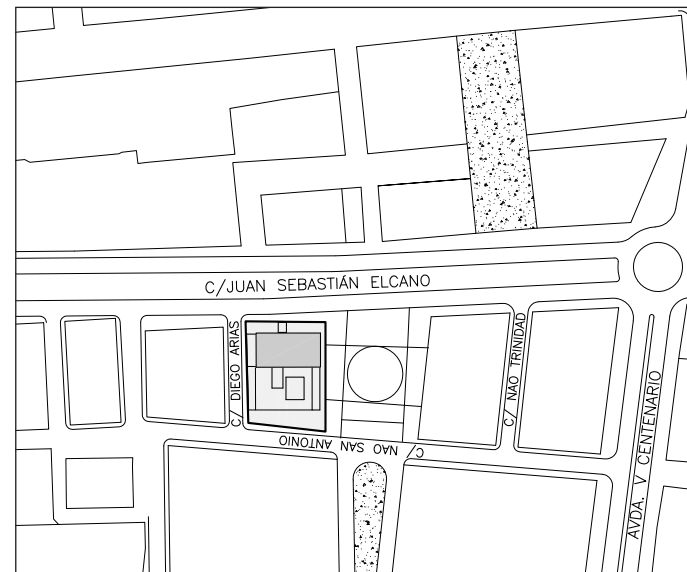
UBICACIÓN: PLAZA ANTONIO ZIGAFETA

ARQUITECTO: MMN ARQUITECTOS, S.L.
JOSÉ MILLA DE MARCO
MIGUEL ÁNGEL MIRA ILLANA
GUSTAVO NAVARRO JIMÉNEZ

ARQUITECTO TÉCNICO: LUIS HINIESTA PEINADO

ADJUDICATARIA OBRAS: FERROVIAL

DATOS DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN SINGULAR



emplazamiento

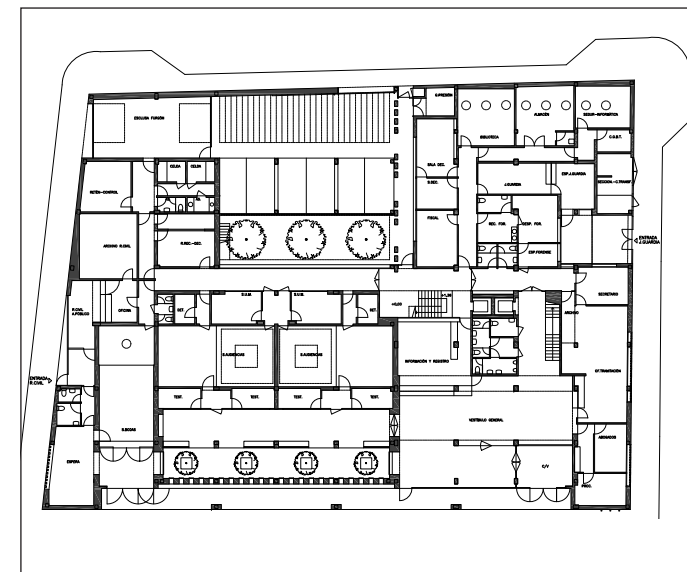
ESTADO			
PROGRAMA	Nº DE VIVIENDAS		
TOTAL VIVIENDAS			
SUPERFICIE (m2)	(Const) 3.370 m2		
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
TIPOLOGÍA	EDIFICIO JUDICIAL		
COSTE EJECUCIÓN	3.163.411,64 €		



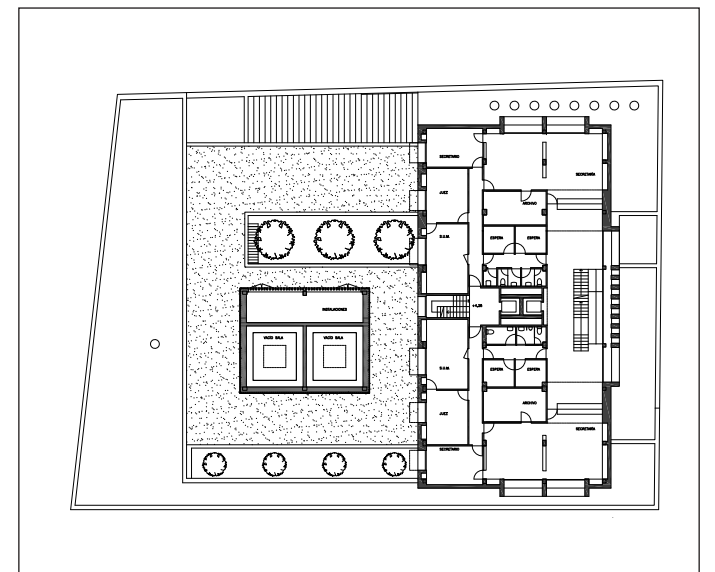
imagen de fachada noroeste



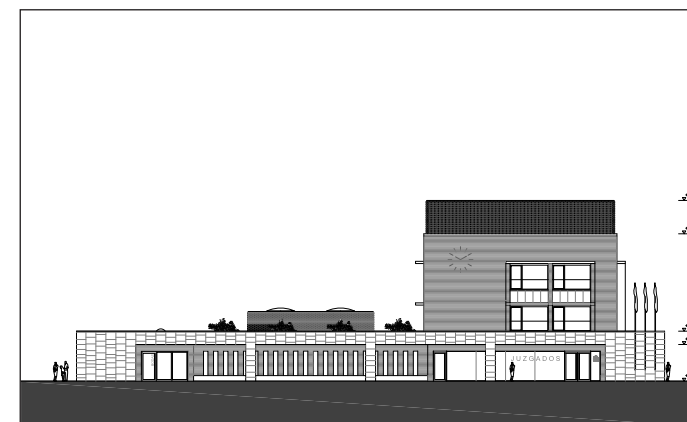
vista interior



planta tipo estado inicial



planta tipo rehabilitación



alzado



sección

TEXTO DESCRIPTIVO

En una zona de "ensanche" en Sanlúcar de Barrameda, la manzana, de generosa superficie, con dos equipamientos y plaza, constituirá un centro institucional de relativa importancia. El programa a desarrollar no colmata la edificabilidad posible, luego el juego de los volúmenes servirá para dar escala pública al edificio. Con las recomendaciones de la normativa, planteamos un edificio que en planta baja respeta en todo el perímetro la alineación, dando una fachada porticada a la plaza, simbólica y principal. Sobre este basamento se posa un bloque (oficinas), deliberadamente retranqueado y escorado hacia la avenida principal: Fachada a plaza y volumen alto configuran así la que consideramos la esquina de mayor tráfico, donde situamos la entrada al edificio. Al volumen de oficinas se le suma un volumen de coronación con cierto retranqueo, que alojará archivos e instalaciones, alcanzando en este punto Baja + 3 plantas. El edificio es ahora reconocible como pieza singular y pública, mostrando mayor escala que las viviendas del entorno pero sin agredirle, al colocar la pieza más alta en la posición "exterior". Las viviendas colindantes tienen vistas sobre nuestra cubierta baja, por lo que la tratamos en dos niveles, siendo ajardinado el nivel "interior", que además es el de vistas de los despachos de jueces y secretarios.



situación

COORDENADAS UTM:	99P1CU5
PROVINCIA:	ALMERÍA
MUNICIPIO:	ALMERÍA
UBICACIÓN:	C/VALDIVIA- CUEVA DE LAS PALOMAS
ARQUITECTO:	NICOLÁS CERMEÑO GINES
ARQUITECTO TÉCNICO:	M. BLANCO GONZÁLEZ M.A. VELÁZQUEZ DMGUEZ. CASTRO
EMPRESA ADJUDICATARIA OBRAS:	ACS.
DATOS DE ACTUACIÓN:	PLAN DE VIVIENDA PROGRAMA REHABILITACIÓN INTEGRAL DE BARRIADAS



emplazamiento

ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
2D		9	
3D		24	
4D		10	
TOTAL VIVIENDAS		43	
SUPERFICIE (m2)		(Const.) 3.871m2	
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
43			1
TIPOLOGÍA		(RIB) UNIFAMILIAR	
P.E.M.		1.795.768,63 €	



estado inicial



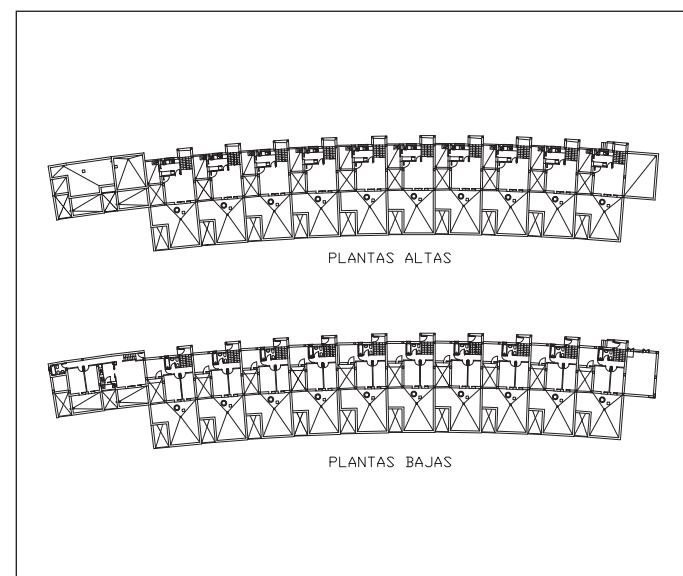
estado reformado



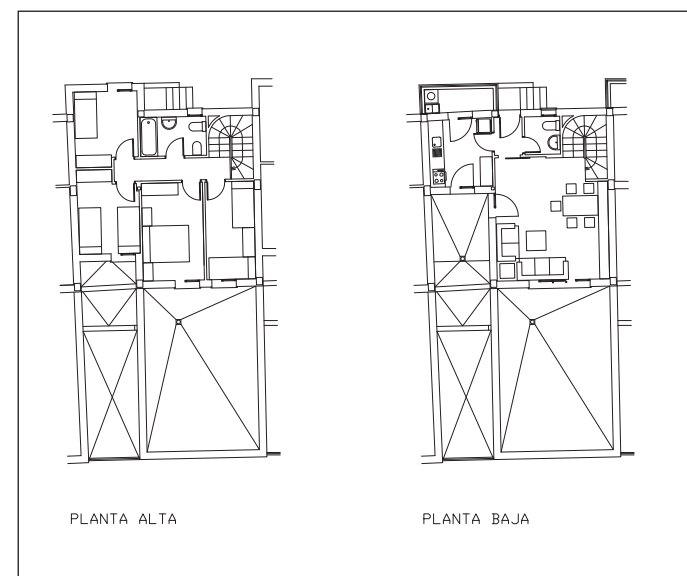
vistas de fachada este



vistas de fachada oeste



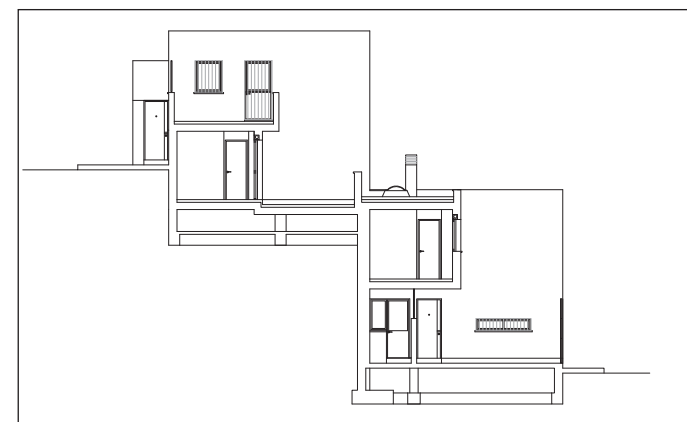
planta general



planta tipo



alzado



sección

TEXTO DESCRIPTIVO

En el diseño de las viviendas se dispondrá de un lugar, un espacio ambiguo donde almacenar ciertos materiales (reciclado selectivo de desechos urbanos, artes de pesca, cajas de fruta, etc.) o donde desarrollar algún tipo de trabajo en precario (eventual, específico, familiar, de pequeñas manufacturas o similares) que ayude a la economía familiar, que en muchos casos es de subsistencia. En el caso particular de este barrio se ha convertido ese "espacio comodín" en un patio, normalmente descubierto o ligeramente y parcialmente cubierto. Así pues, sin apenas incremento de la superficie construida se consigue resolver esa pretensión social de disponer de unos metros más de desahogo por vivienda. Estos patios permiten proyectar unas viviendas que disponen de una volumetría modular fija constante y un añadido retranqueado que puede absorber cierto nivel de irregularidad, inclinación o desplazamiento, sin que apenas se perciba. Esta doble condición de cada módulo de vivienda, permite la identificación de cada unidad vecinal en la distancia. Es decir, permite seguir entendiendo el barrio como la suma de viviendas individuales. La fragmentación de la volumetría posiblemente alivie la dureza de una implantación urbana de este tamaño en un lugar tan característico.



situación

COORDENADAS UTM: 99P1CE4

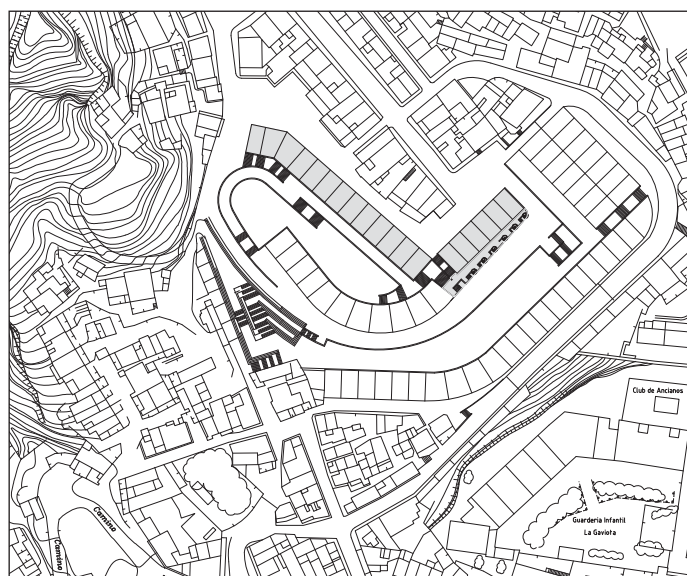
PROVINCIA: ALMERÍA
 MUNICIPIO: ALMERÍA
 UBICACIÓN: U.E. 10, C/ PITÁGORAS, CERRILLO DEL HAMBRE, LA CHANCA

ARQUITECTOS: G&S ARQUITECTOS,S.L.
 JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ
 FRCO. SALVADOR GRANADOS

ARQUITECTO TÉCNICO: M. BLANCO GONZÁLEZ

ADJUDICATARIA OBRAS: GEA 21, S.A.

DATOS DE ACTUACIÓN: PLAN DE VIVIENDA
 PROGRAMA REHABILITACIÓN INTEGRAL DE BARRIADAS



emplazamiento

ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
2D		6	
3D		10	
4D		4	
TOTAL VIVIENDAS		20	
SUPERFICIE (m2)		2.042,40 m2	
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
20			6
TIPOLOGÍA		(RIB) UNIFAMILIAR	
P.E.M.		661.050,58 €	



estado inicial



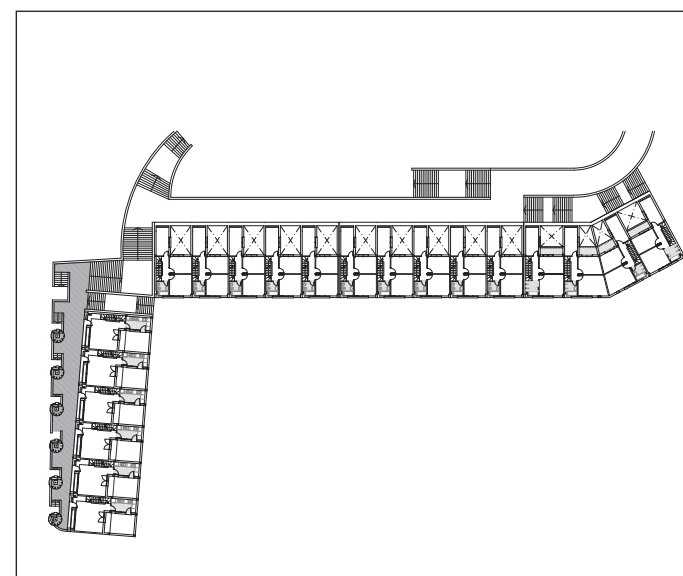
estado reformado



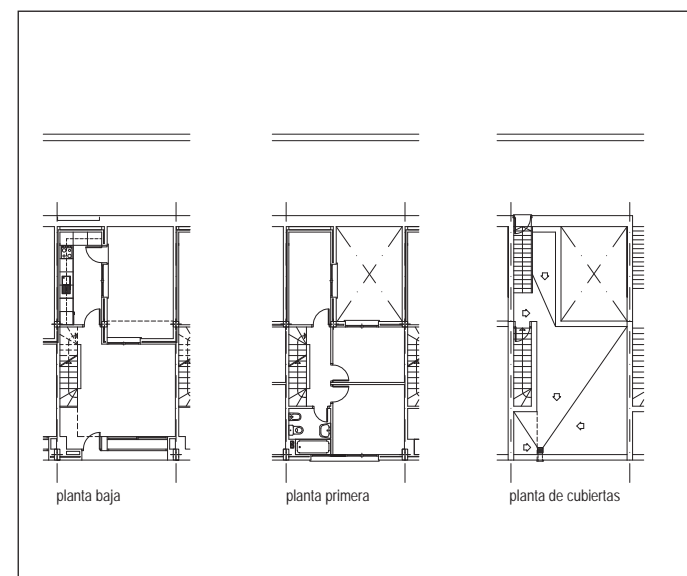
vistas de fachada este



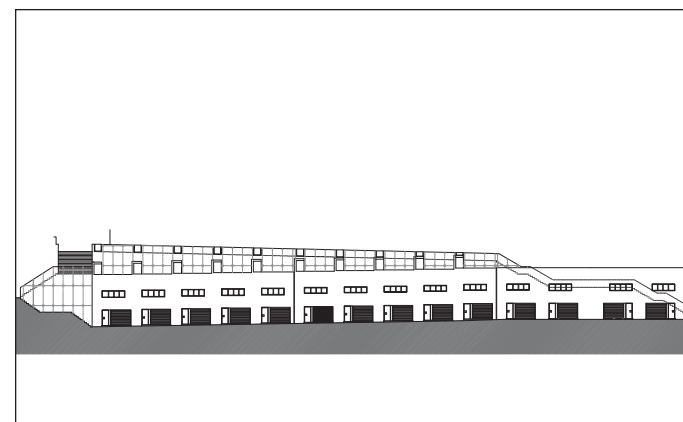
vistas de fachada oeste



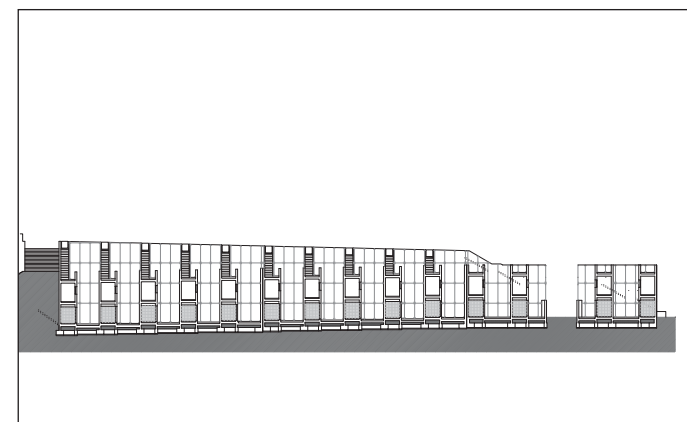
planta general



planta tipo



alzado



sección

TEXTO DESCRIPTIVO

El conjunto de la edificación, de 20 viviendas unifamiliares con acceso independiente y resuelto en dos alturas, se desarrolla linealmente con acceso a las viviendas a lo largo de la C/ Pitágoras (en el solar 1) y con acceso a través de la plataforma a urbanizar en la fachada posterior (solar 2) y con los estares orientados siempre hacia esta calle (orientación Norte y Este) en el solar 1 y con vistas hacia la ciudad en el solar 2, en este solar se aprovechan los bajos para ubicar 6 locales para uso comercial.

Se trata de dos edificaciones prismáticas, formando una L que se articule mediante una escalera de comunicación con el nivel de las traseras de las viviendas. Bajo las viviendas de 2 dormitorios se prevé la construcción de un local para uso comercial con acceso desde la C/ Pitágoras, trasladando el acceso a estas viviendas a la plataforma a urbanizar.



situación

COORDENADAS UTM:

PROVINCIA: ALMERÍA

MUNICIPIO: TABERNAS

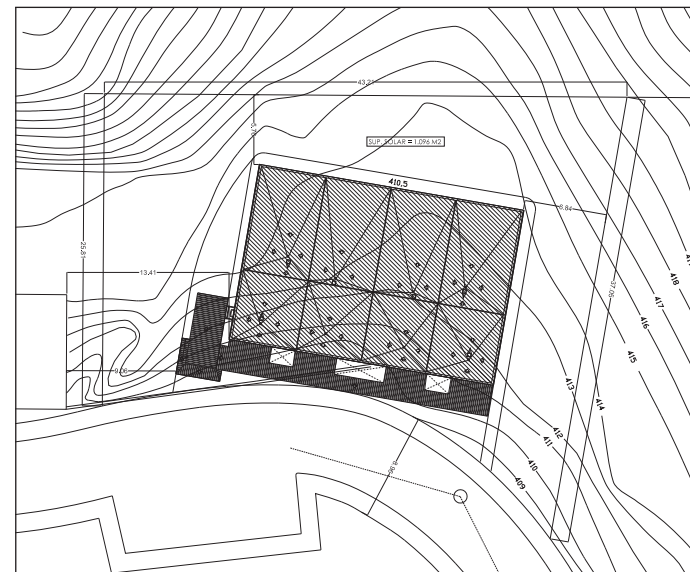
UBICACIÓN: C/TRANSVERSAL A VIRGEN DE LAS ANGUSTIAS

ARQUITECTO: JORGE JUAN SUÑER ESTEVAN

ARQUITECTO TÉCNICO:

ADJUDICATARIA OBRAS: TECNO-URBIS S.L.

DATOS DE ACTUACIÓN:
PLAN DE VIVIENDA



emplazamiento

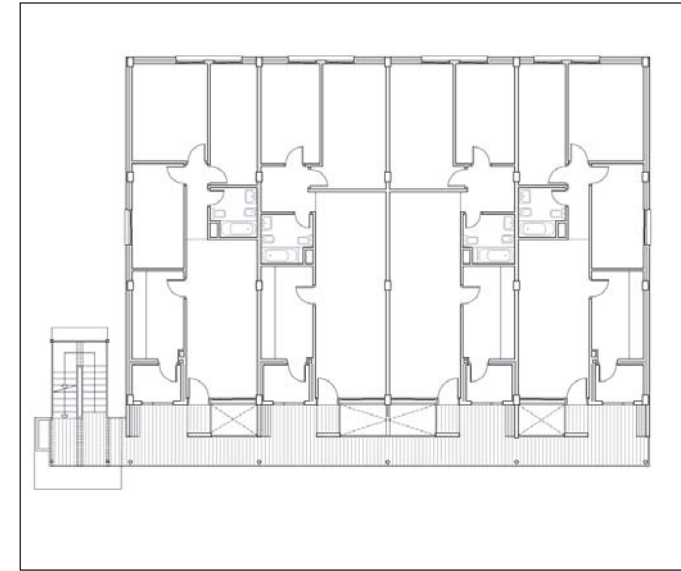
ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
VPO-REV		12	
TOTAL VIVIENDAS		12	
SUPERFICIE (m2)		(CONSTR. VIV) 1.123,20 m2	
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
TIPOLOGÍA		PLURIFAMILIAR	
P.E.M.		422.995,55 €	



imagen fachada frontal y lateral



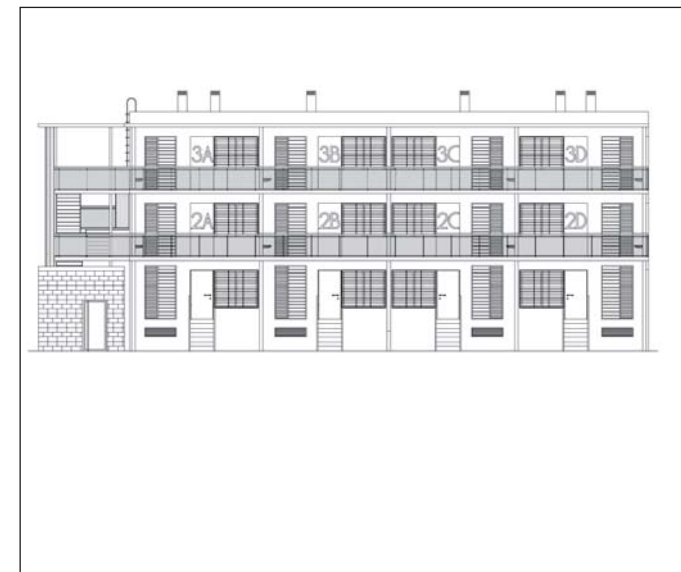
imagen fachada frontal



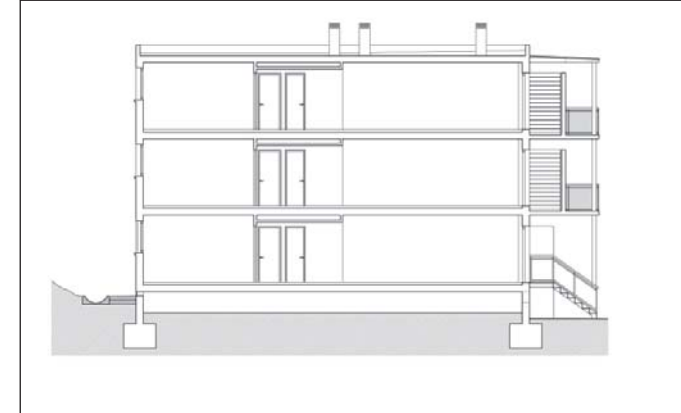
planta tipo



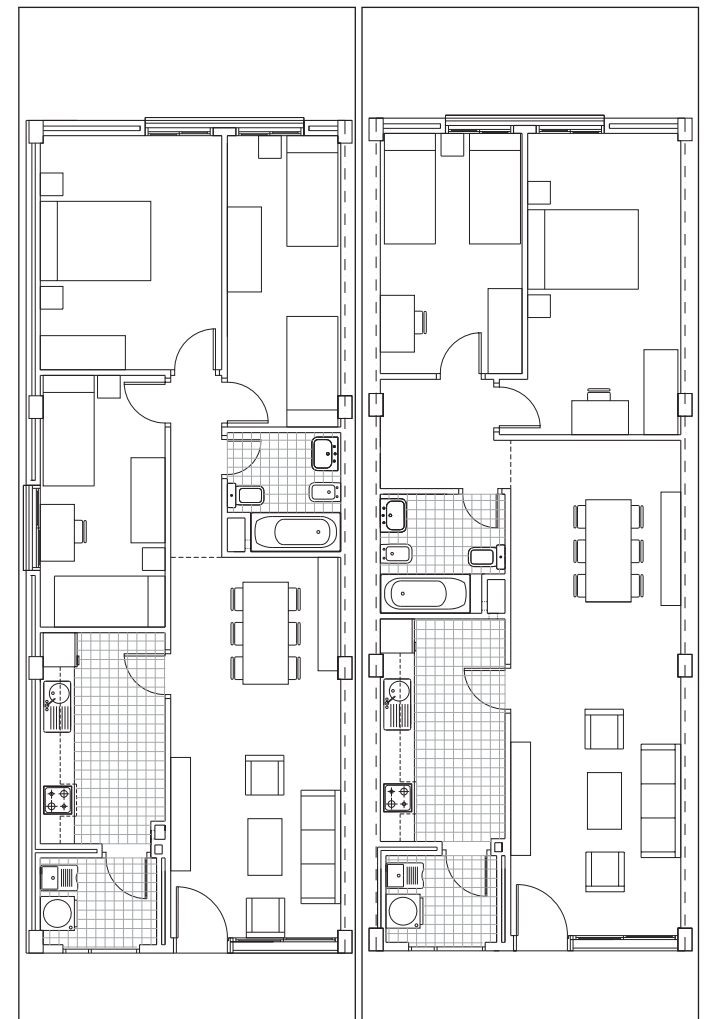
imagen fachada trasera



alzado



sección transversal



tipos viviendas 1y 2

TEXTO DESCRIPTIVO

El solar se encuentra en la zona norte de la localidad, elevada sobre la zona más antigua de la población. Se trata de una zona de expansión, ocupada mayoritariamente por viviendas sociales y en un entorno accidentado, donde la pendiente es acusada al situarse en la falda del castillo. La edificación se emplaza en una esquina, dando su frente a una calle en fondo de saco y su espalda hacia el cerro. Ante la situación actual de la construcción, con elevados costes, tanto de ejecución material como de gastos generales y costes indirectos, se plantea la necesidad de estudiar exhaustivamente la distribución, sistemas constructivos, materiales y organización de obra, de tal manera que el coste de construcción sea mínimo, para garantizar la viabilidad de la actuación. Se ha optado por un bloque aislado, con acceso por escalera exterior y galería, lo que permite economizar al concentrar el espacio de uso residencial cerrado en un cuerpo compacto, mientras que los espacios servidores del edificio, escaleras y galerías, se proyectan como elementos de transición, sin necesidad de aislamiento y en materiales y acabados de menor coste. El conjunto consta de un cuerpo en 3 plantas de altura, con 4 viviendas por planta.



situación

COORDENADAS UTM:

PROVINCIA: ALMERÍA

MUNICIPIO: ALMERÍA

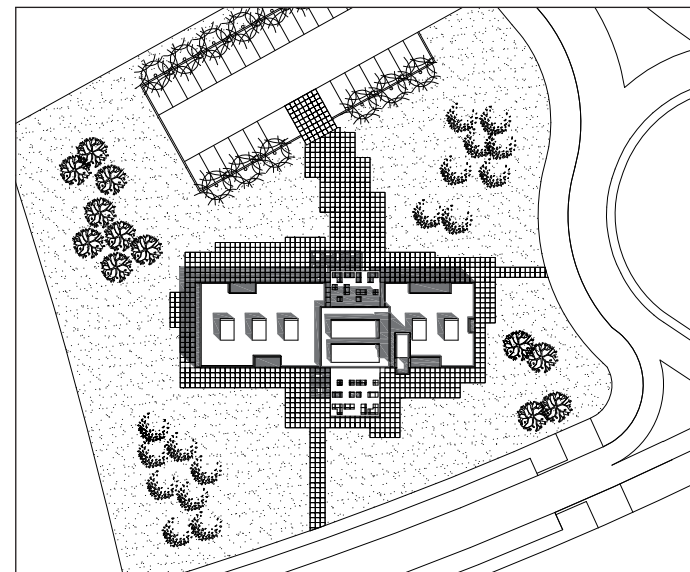
UBICACIÓN:

ARQUITECTO: MIGUEL CENTELLAS SOLER

ARQUITECTO TÉCNICO: ROBERTO PÉREZ BERENGUER
DIEGO LEÓN MARTÍNEZ

ADJUDICATARIA OBRAS: TÉCNICAS REUNIDAS SA
CIA TRINTOR SA

DATOS DE ACTUACIÓN: EDIFICIO SINGULAR



emplazamiento

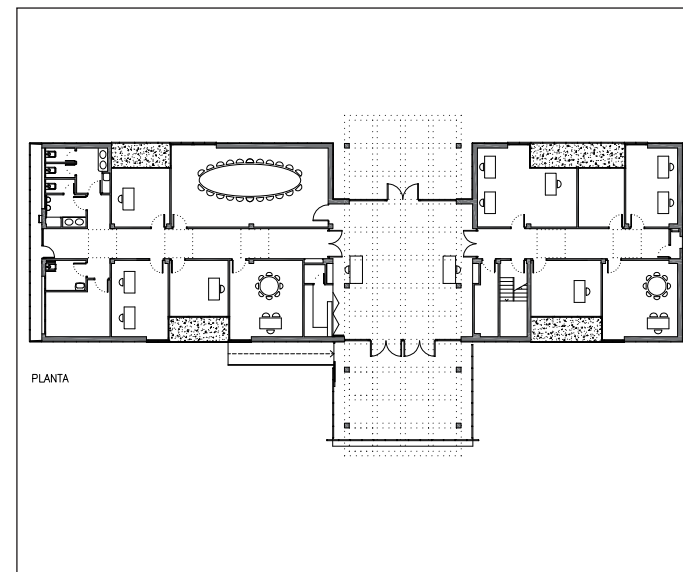
ESTADO			
PROGRAMA	Nº DE VIVIENDAS		
TOTAL VIVIENDAS	0		
SUPERFICIE (m2)	588,7 m2		
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
TIPOLOGÍA	ACTUACIÓN SINGULAR		
P.E.M.	851.059,24 €		



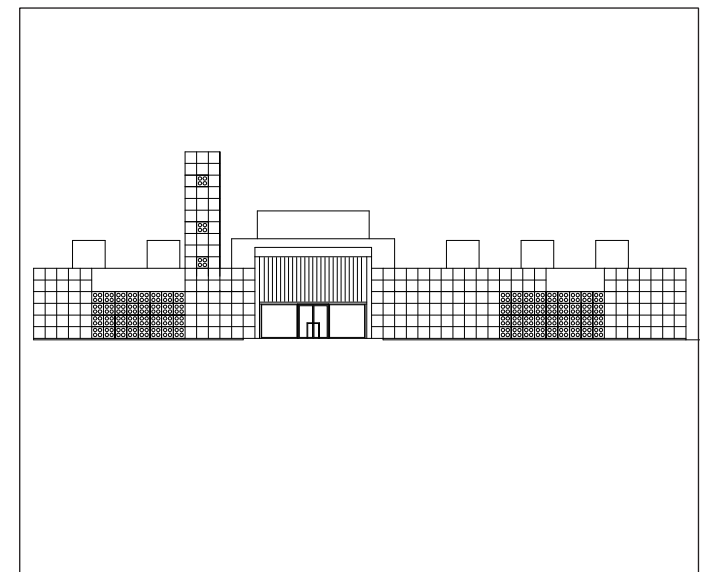
imagen vestíbulo



imagen porche acceso al edificio



planta tipo estado inicial



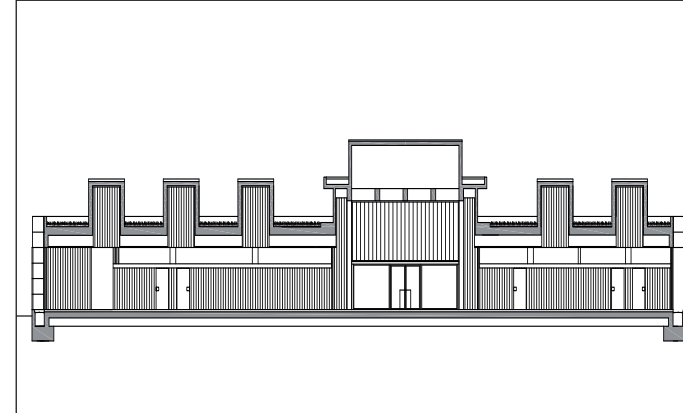
alzado



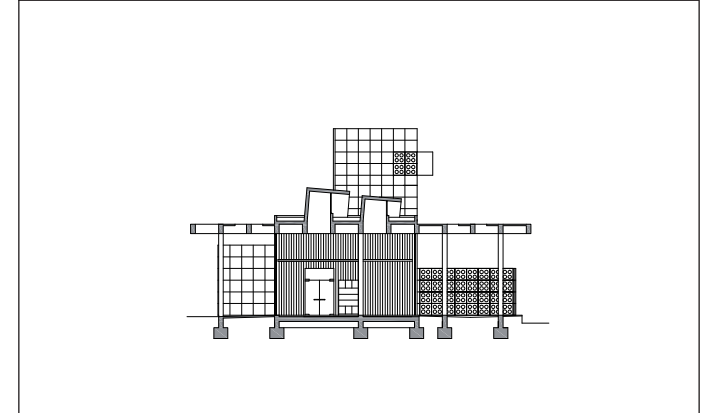
vista alzado frontal



vista volúmenes fachadas



sección longitudinal



sección transversal

TEXTO DESCRIPTIVO

El objeto del encargo era construir la Oficina de Gestión y Comercialización en el Toyo, con motivo de la realización de los Juegos del Mediterráneo en el 2005 en Almería para posteriormente convertirse en la Oficina Municipal del Ayuntamiento de Almería en Retamar. El edificio se plantea como un prisma alargado, con las fachadas mayores orientadas al norte y al sur. El acceso al vestíbulo se realiza a través de un eje perpendicular a éstas, y se protege mediante dos porches, uno de entrada y otro de patio para recepciones como prolongación del vestíbulo. Está vinculado a la arquitectura mediterránea, protegiéndose de la excesiva incidencia de la radiación solar. Los despachos se iluminan y ventilan a través de unos patios horadados en el prisma manteniendo la linealidad de la fachada. El edificio está revestido exteriormente con un aplacado de piedra caliza de Cabra de color blanquecino, que se interrumpe en los patios por las piezas perforadas de hormigón prefabricado. Todo el pavimento es de mármol de Macael blanco.



situación



emplazamiento



estado inicial

COORDENADAS UTM:

PROVINCIA: SEVILLA

MUNICIPIO: SEVILLA

UBICACIÓN: C/DIVINA PASTORA, Nº 7

ARQUITECTO: JUAN LUIS ÁLVAREZ MATEOS

ARQUITECTO TÉCNICO:

ADJUDICATARIA OBRAS: COSINFRA S.L

DATOS DE ACTUACIÓN: PLAN DE VIVIENDA
PROGRAMA ÁREAS DE REHABILITACIÓN CONCERTADA DE ALAMEDA-SAN LUIS-SAN JULIÁN, SEVILLA

ESTADO			
PROGRAMA		Nº DE VIVIENDAS	
1D		3	
2D		1	
TOTAL VIVIENDAS			
		4	
SUPERFICIE (m2)			
		(Constr.) 275,67m2	
VIVIENDAS	GARAJE	TRASTEROS	LOCALES
4	0	0	0
TIPOLOGÍA			
REHAB. VIV. UNIFAMILIAR			
P.E.M.		145.731,70 €	



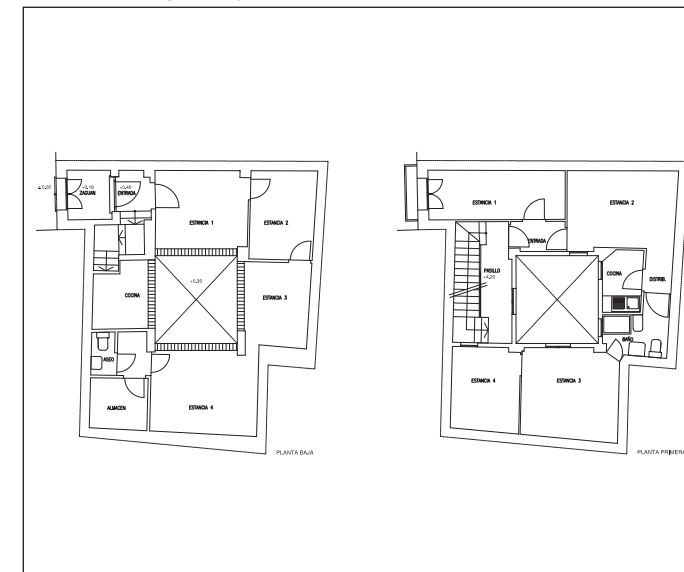
estado reformado vista de fachada y patio



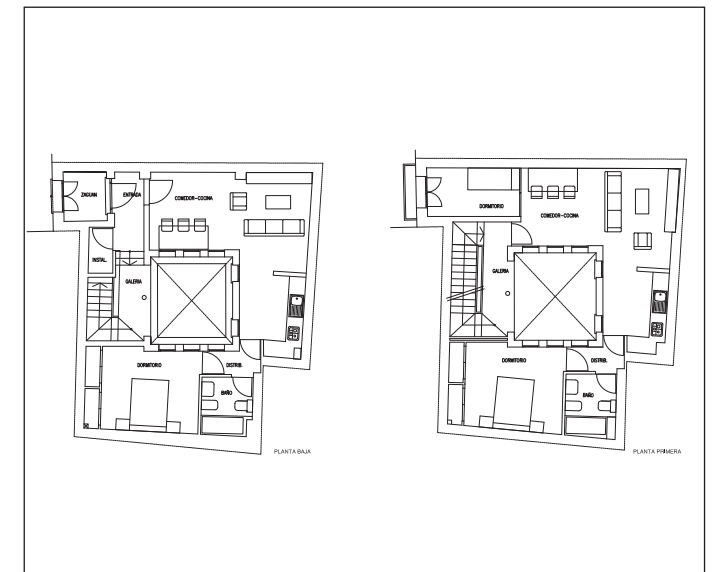
vista de patio, galería y acceso a vivienda



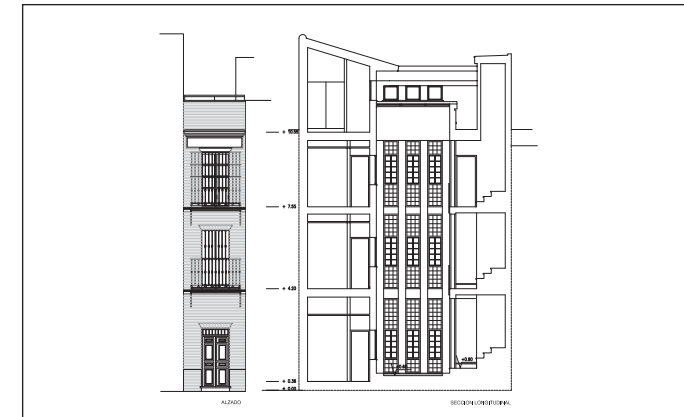
vista del interior de la vivienda



planta tipo estado inicial



planta tipo rehabilitación



alzado/sección



sección

TEXTO DESCRIPTIVO

La edificación se organiza mediante un patio central en torno al cual se distribuyen las dependencias de las viviendas, una por planta. El acceso al inmueble se resuelve mediante zaguán que ocupa el ancho de la fachada (dada la estrechez de ésta), junto a él y sobre la medianera frontal se ubica la caja de escaleras que da acceso a las plantas superiores y a la azotea. Dicha caja de escaleras se resuelve mediante tramo único (con algunos peldaños de desembarco en perpendicular) y pasillo distribuidor en paralelo a la zanca, con posibilidad de acceso a la vivienda en sus extremos, y con iluminación y ventilación directa a patio. En la azotea, que tiene carácter de visitable, se localizan como elementos construidos el castillete de escaleras y un cuerpo de trasteros subdividido en dos dependencias, situado entre uno de los lados del patio y la medianera derecha. En este nivel, el patio se cubre mediante montera a dos aguas conformada por perfiles metálicos y material ligero traslúcido de cubrición, que se apoyan sobre prefiles de ladrillo donde existen dos huecos enfrentados para ventilación del patio.

