



situación en Bujalance escala 1\5.000

Respondiendo a las necesidades definidas en las bases del concurso se plantea la construcción de 21 alojamientos y 21 plazas de aparcamiento. También se plantea la construcción de 4 locales comerciales para completar la edificabilidad, y una zona común de usos múltiples.

Los aparcamientos en sótano se incluyen a pesar de no ser obligatorio según la normativa urbanística local, ya que al tener parte de la parcela una pendiente muy pronunciada la construcción de los mismos se realiza con mayor facilidad y menor coste. Además, consideramos que una promoción con este número de viviendas tiene una gran incidencia en una localidad de reducidas dimensiones como Bujalance, por lo que es importante no saturar la zona de coches.

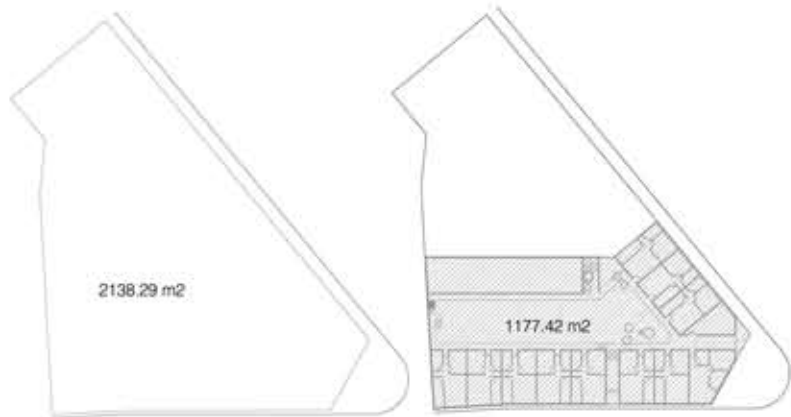
Dado que la edificabilidad teórica de la parcela es de 2.904 m², y que la superficie construida necesaria para el programa de 20 alojamientos que se plantea es aproximadamente la mitad, agotar dicha edificabilidad supondría plantear unos 1.500 m² de locales comerciales, lo que parece desproporcionado para las características de la zona. Por ello, se plantea segregar la parcela y construir solamente parte de ella, dejando el resto para una posible zona libre u otro uso.

Se plantea construir el edificio de alojamientos en la mitad Sur de la parcela por diversos motivos:

- Se ocupa la zona más urbana de la parcela, construyendo la fachada a la Calle Carmen y configurando la esquina con la Calle Extramuros.
- Se aprovecha la fachada Sur de la parcela buscando un óptimo soleamiento e iluminación de las viviendas.
- Se aprovecha la pendiente de la parcela en la Calle Carmen para construir una zona de locales y los aparcamientos de las viviendas.

El esquema de implantación es el de un edificio en manzana cerrada con un patio de 7 metros de ancho y cuyas crujías más largas tienen dirección Este-Oeste, lo que permite que todas las viviendas tengan orientación Sur (la mayoría) o Suroeste.

La medianera Norte que aparecería al segregar la parcela en dos, puede ser tratada como medianera o como fachada según el uso que finalmente vaya a tener la mitad Norte de la parcela inicial, sin que esto afecte a las condiciones mínimas de iluminación y ventilación que las viviendas deben tener. En previsión de la posibilidad de que el uso final asignado a dicha parcela sea el de espacio público se prevé una entrada desde dicho espacio público.



parcela original

parcela segregada



vista desde la calle carmen



vista desde el solar segregado para posible uso de espacio público
esta fachada podría ser también una medianera sin perjuicio para las viviendas

Superficies Totales.

Superficie parcela inicial:	1.936,58 m2
Superficie parcela segregada:	1.177,00 m2
Superficie ocupada (sobre la parcela segregada):	876.38 M2 (74.04%)
Nº de viviendas:	21
Nº Aparcamientos:	21
Nº Locales:	4
Nº Zona Comunes:	1
Total Superficie Construida:	1656.28 m2
Total Superficie Útil (vivienda + locales + Z. Comunes):	1.304,02 m2
Relación Sup.Const./Sup.Util:	1,27

Superficies Viviendas

Tipo	Viviendas	Superficie útil (m2)	Superficie construida (m2)
A	v1, v2, v3, v6, v7, v20 y v21	44.57	50.38
	v4	45.85	51.81
	v5	47.38	54.39
B	v9, v10, v11, v15, v16 y v17	43.51	49.03
C	v12, v13 y v14	44.40	50.73
D	v8	46.50	54.02
	v19	47.09	53.93
E	v18	45.67	51.91
TOTAL		938,74	1065,19

Superficies Zona Común.

Superficie construida:	145.31 m2
Superficie útil:	131.51 m2

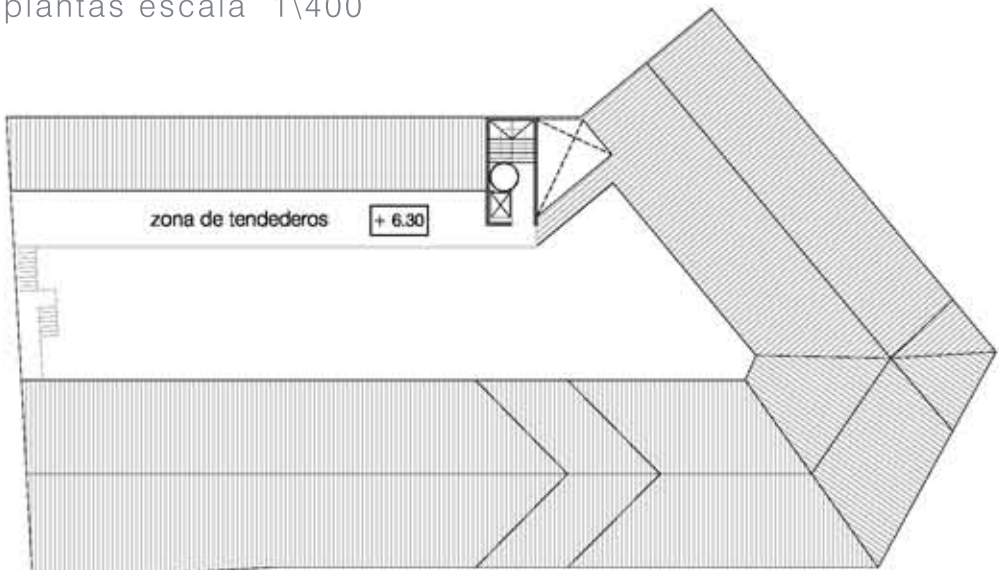
Superficies Aparcamientos.

Nº de aparcamientos:	21
Total Superficie Construida:	382,69 m2 (no computable)

Superficies Locales.

Nº de locales:	4
Total Superficie Construida:	241.97 m2
Total Superficie Útil:	221.45 m2

plantas escala 1\400



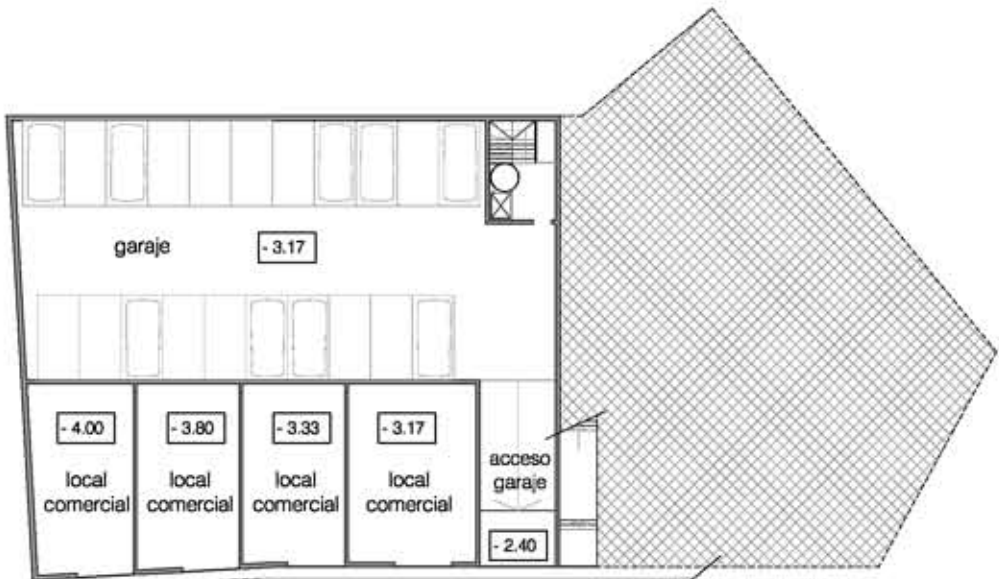
cubierta



nivel 2

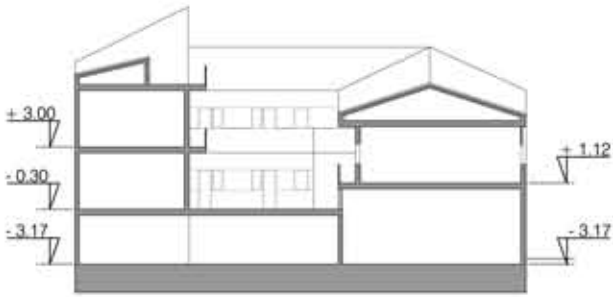


nivel 1



nivel 0





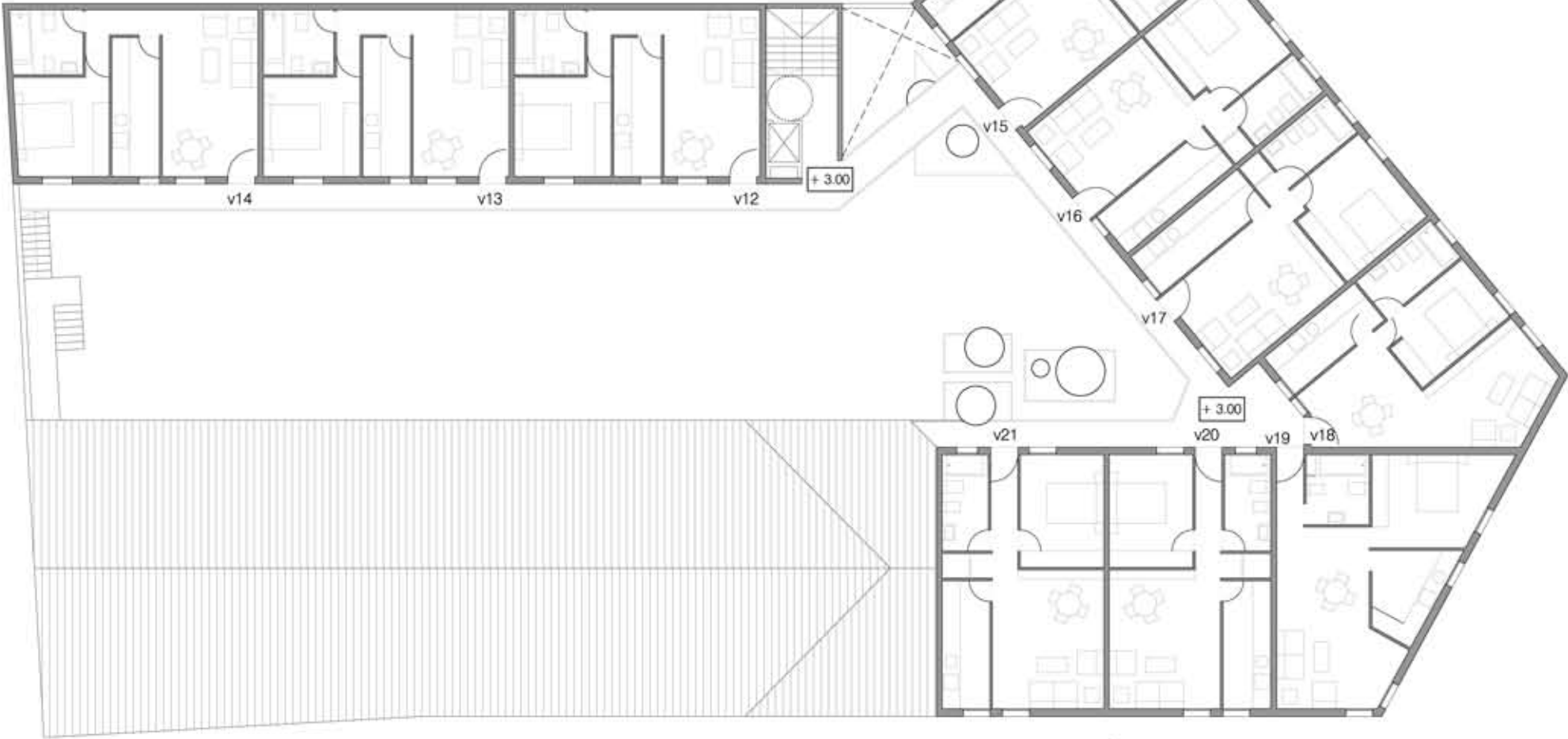
sección transversal escala 1\400



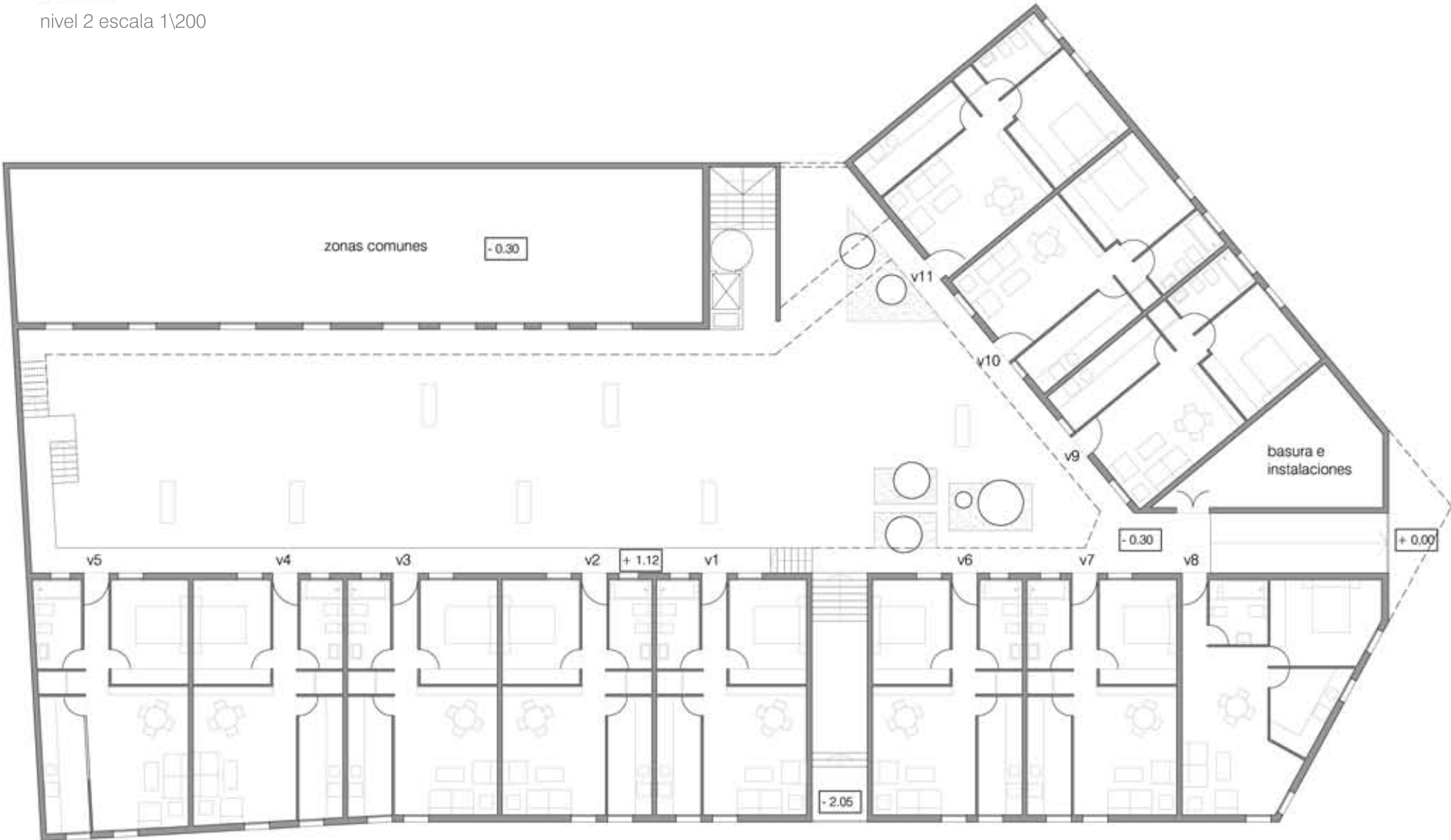
sección longitudinal escala 1\400

La edificación se escalona en 2 niveles adecuándola a la pendiente de la Calle Carmen. El escalonamiento permite situar la zona de locales y el aparcamiento en la parte más baja de la Calle Carmen. Este escalonamiento también permite que las viviendas situadas en la segunda crujía del edificio (las que dan al patio de manzana) tengan un óptimo soleamiento e incluso vistas. Para evitar que aparezcan viviendas con inferiores condiciones de iluminación y ventilación, la planta baja de la segunda crujía es ocupada por las zonas comunes, que de esta manera se vinculan con el espacio comunitario libre (el patio de manzana).

La entrada a los aparcamientos se sitúa en la Calle Carmen, que al tener una pronunciada pendiente permite minimizar la rampa de acceso reduciendo la superficie de sótano necesaria para aparcamientos.



nivel 2 escala 1\200



nivel 1 escala 1\200

TIPOS DE VIVIENDA e: 1/100



Vivienda tipo A	
distribuidor	3.99 m2
baño	4.99 m2
almacén	0.80 m2
dormitorio	10.56 m2
estar-comedor	17.34 m2
cocina	6.86 m2
TOTAL S. ÚTIL	44.57 m2
TOTAL S. CONSTRUIDA 50.38 m2	



Vivienda tipo B	
distribuidor	1.16 m2
baño	4.64 m2
almacén	0.70 m2
dormitorio	11.84 m2
estar-comedor	17.79 m2
cocina	7.38 m2
TOTAL S. ÚTIL	43.51 m2
TOTAL S. CONSTRUIDA 49.03	



Vivienda tipo C	
distribuidor	2.86 m2
baño	5.15 m2
almacén	0.63 m2
dormitorio	11.20 m2
estar-comedor	17.48 m2
cocina	7.08 m2
TOTAL S. ÚTIL	44.40 m2
TOTAL S. CONSTRUIDA 50.73 m2	

Se plantean 5 tipos de vivienda de 1 dormitorio aunque la mayoría se basan en un esquema similar, un módulo de 9 metros de profundidad, 5,5 metros de ancho y doble fachada.

Gracias a este esquema de doble fachada conseguimos que a pesar de las diferentes orientaciones de las crujías las zonas de día de las viviendas (estar, comedor y cocina) se orienten al Sur o Suroeste en todos los casos.

El acceso se realiza desde el patio comunitario o la galería interior en todas las viviendas. Al eliminar el acceso desde la calle en las viviendas de planta baja se evita perder superficie útil de la vivienda para salvar la diferencia de cota entre la calle y el interior de la vivienda.

La cocina se plantea alargada junto a la zona de estar-comedor. Esto permite que pueda integrarse en el espacio de estar-comedor o independizarse de este sin perder por ello ventilación y luz natural.



Vivienda tipo D	
distribuidor	2.18 m2
baño	4.95 m2
dormitorio	11.82 m2
estar-comedor	20.88 m2
cocina	6.67 m2
TOTAL S. ÚTIL	46.50 m2
TOTAL S. CONSTRUIDA 54.02 m2	



Vivienda tipo E	
baño	5.15 m2
dormitorio	9.54 m2
estar-comedor	24.16 m2
cocina	6.81 m2
TOTAL S. ÚTIL	45.67 m2
TOTAL S. CONSTRUIDA 51.91 m2	





Dado que los alojamientos se plantean para mayores de 65 años pero también para jóvenes, parece razonable que no todas las viviendas sean accesibles para personas discapacitadas, pero si una gran parte de ellas.

Por esto, se plantea que 16 de las 21 viviendas sean accesibles, 6 en planta baja, gracias a la rampa de acceso al edificio y 10 en planta primera gracias al ascensor situado junto a la escalera de acceso a planta primera. Desde estas viviendas también se puede acceder sin obstáculos a las zonas comunitarias: zona de usos múltiples en planta baja, zona de tendederos en azotea, y aparcamientos en sótano.