



---

ANTEPROYECTO DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN.  
RESIDENCIA UNIVERSITARIA UNIVERSIDAD DE ALCALÁ,  
CAMPUS CENTRO HISTÓRICO “EDIFICIO CISNEROS”,  
ALCALÁ DE HENARES, MADRID

---



OFICINA DE GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y MANTENIMIENTO

---

SEPTIEMBRE DE 2014

# I.- ANTEPROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

## A.- MEMORIA

### 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 1.1.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA PROPUESTA

La Universidad de Alcalá, es una Institución de carácter Público, con actividad centrada en la docencia y en la investigación universitaria, integrada totalmente en el Espacio Europeo de Enseñanza Superior.

Estas actividades las desarrolla en dos sedes, Alcalá de Henares y Guadalajara, teniendo en la primera de ellas dos campus, el externo Científico Tecnológico, y el ubicado en edificios históricos de la ciudad, denominado “Campus Ciudad”.

Al efecto de complementar la actividad universitaria al alumno, la Universidad ofrece diversos servicios, entre los que se encuentra las facilidades de alojamientos universitarios. Se dispone de tres residencias universitarias, dos de ellas destinadas fundamentalmente al alumnado y ubicadas en el campus externo, y una de ellas en la ciudad (dentro de las instalaciones del Rectorado universitario), y fundamentalmente destinada al alojamiento de profesorado invitado.

La Universidad de Alcalá desarrolla una intensa labor en las políticas de internacionalización<sup>1</sup> y en las relaciones internacionales con otras Universidades como muestra el buen posicionamiento en rankings internacionales, como es el “Q-Star”<sup>2</sup>. Así, el porcentaje de alumnos internacionales es el doble que la media de Universidad en España, sin contar con la capacidad de atracción de otros estudiantes de otras regiones en España. Esta faceta de internacionalización tiene un fuerte protagonismo en los centros ubicados en el campus ciudad.

Asimismo la oferta de máster, y cursos de nivel de postgrado, es de un amplio espectro, en formatos diferenciados en función de los destinatarios de los cursos, habitualmente profesionales. De hecho, la Universidad de Alcalá pese a ser de un tamaño medio en el número de alumnos a escala nacional y pequeño en el ámbito de la Comunidad de Madrid, es la segunda universidad en número de estudiantes de posgrado que demandan una oferta de alojamiento de calidad en el centro histórico de Alcalá de Henares.

A lo anterior es necesario añadir la intensa labor de atracción de alumnos internacionales de Alcalíngua (empresa de la Universidad dedicada a la enseñanza del Español<sup>3</sup>), el Instituto Franklin (dedicado a las relaciones con Estados Unidos básicamente y que atrae a un buen número de estudiantes de Universidades Americanas), la Fundación Centro Internacional de Formación Financiera<sup>4</sup>, que imparte cursos de formación en finanzas a empresas e instituciones financieras de primer nivel, además de cursos oficiales y otras instituciones con las que desarrollamos convenios de colaboración en nuestras instalaciones.

Todo lo anterior, junto con la actividad desarrollada en los grados, cuyo origen cada vez es más fuera del ámbito local de Alcalá, demandan de un alto número de usuarios necesidades de alojamiento que no son satisfechas con la actual oferta de residencias universitarias en el centro urbano de la ciudad, ya que la Universidad concentra en sus Centros Educativos del campus histórico más del 50% de la movilidad internacional que ahora gestiona.

En la actualidad, la Universidad carece de un servicio propio o por concesión de alojamiento al alumnado en el Campus Ciudad, y sin embargo, sí presenta una demanda de tal servicio. Este es un aspecto cuya resolución es el objetivo fundamental de la propuesta a que se refiere el estudio de viabilidad que se presenta en este documento.

<sup>1</sup> Véase en el Portal del Transparencia de la Universidad de Alcalá

[https://portal.uah.es/portal/page/portal/UAH\\_cifras/relaciones\\_internacionales/Tab/RELACIONES INTERNACIONALES.pdf](https://portal.uah.es/portal/page/portal/UAH_cifras/relaciones_internacionales/Tab/RELACIONES INTERNACIONALES.pdf)

<sup>2</sup> <http://www.transparencia.universidaddealcala.es/rankings/internacionales.html>

<sup>3</sup> <http://www.alcalingua.com/index.php/es/>

<sup>4</sup> <http://www.ciff.net/>

## **1.2.- EL ENTORNO DE LA LOCALIZACIÓN DE LA PROPUESTA**

La disposición de los cuarteles del Príncipe y Lepanto para usos universitarios cedidos por el Ministerio de Defensa en los primeros años del siglo XXI, permiten disponer de unos espacios adecuados para la ubicación de este servicio. La finalización a finales del año 2013, de los espacios destinados para ser el Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación de la Universidad en las crujías cercanas a la Plaza de San Diego, favorece el desarrollo constructivo de los cuarteles, convirtiéndolo en un centro de referencia de primer nivel, con 11.000 metros cuadrados que albergan un gran número de servicios al estudiante, una gran biblioteca de 300.000 volúmenes, una capacidad de atención de 5.000 usuarios y cerca de 1.700 puestos de lectura, además de otras instalaciones como aulas docentes, seminarios, platós audiovisuales, etc.

En Consejo de Gobierno de 24 de julio de 2014, se aprobó la nueva denominación de “Edificio Cisneros” al conjunto de la manzana.

La implantación de la nueva residencia se localiza en el Antiguo Cuartel de Lepanto, a escasos metros de la nueva instalación CRAI descrita anteriormente. Se considera la más apropiada por su ubicación en un entorno próximo a la actual residencia de San Ildefonso, y al actual Parador de Turismo, siendo una zona donde se potenciaría su carácter residencial, teniendo una superficie adecuada para el volumen de residencia requerido.

La implantación de una residencia universitaria en este edificio supone incorporar de este modo, una actividad apropiada para una zona de entorno urbano recuperando edificios con carácter histórico, respetando las volumetrías edificatorias existentes y permitiendo la consolidación de edificios históricos en el centro de la ciudad de Alcalá de Henares.

La actividad a desarrollar en el edificio no genera molestias ni agresiones al medio ambiente del entorno, puesto que:

- No produce ruidos al ser un edificio residencial
- No genera nuevo tráfico rodado, puesto que los residentes se desplazarán a pie a los centros educativos respectivos. Por otra parte, la experiencia en otras muchas residencias indica que los residentes con vehículo propio no son más del 10% del total.

## **1.3.- EL EDIFICIO ACTUAL**

La construcción de la residencia se realizará en los edificios actuales del Antiguo Cuartel de Lepanto, cuyo solar y edificios ocupan una superficie de 7.799 m<sup>2</sup> en una construcción actualmente sin uso. La parcela afectada en la que se construirá la residencia está limitada al oeste con la calle de San Pedro y San Pablo, al sur con la calle Colegios, al este con los Jardines del Colegio de Trinidad Calzada (San Bernardino) y al norte con el cuartel del Príncipe, y el futuro Salón de la Ciudad (pendiente de actuación).

El edificio actual está constituido por tres cuerpos en forma de “U”, situándose en el centro el acceso principal desde la calle Colegios.

En su emplazamiento se ubicaba el histórico Monasterio de Santa Librada, que fue adquirido a comienzos del siglo XVI para la institución universitaria, trasladándose las monjas que lo regentaban fuera de la ciudad en el año 1515. En 1525 unas nuevas instalaciones se implantaron en su lugar por los monjes bernardos. Durante el siglo de oro, bajo el arzobispado de Bernardo de Sandoval, se funda en el año 1613 el Convento de San Bernardo, denominado popularmente como “las Bernardas”.

El edificio, tal y como ha llegado hasta la actualidad, tiene dos alturas en todos sus cuerpos, que a su vez se componen de dos crujías, ambas de gran altura, que superan los 6 y 5 metros respectivamente. Todo ello con cubierta a dos aguas. Las características constructivas son muy similares a las analizadas para el Cuartel del Príncipe.

En el interior, se conforma un Patio que tiene la consideración de “Universitario de carácter privado, vinculado a la edificación que le rodea”. En él mismo se encuentran actualmente dos edificios paralelos y que cierran el patio en su cara norte. El edificio interior deberá ser demolido para la transmisión de su edificabilidad al uso de residencia universitaria en los edificios perimetrales. El edificio de cierre norte o “picadero” al ser una estructura de carácter histórico no podrá ser demolido.

La propuesta total para el espacio de la Residencia Universitaria estará finalmente configurada por los volúmenes, del edificio “Lepanto”, el “picadero”, y el patio interior que configuran estos edificios, que son los comprendidos en el presente anteproyecto y ante lo que responde la cuantificación métrica de acciones y presupuesto.

#### **1.4.- LOS CONDICIONANTES DEL EDIFICIO CISNEROS (Y ANTIGUO CUARTEL DE LEPANTO)**

##### **1.4.1.- El Plan Especial de Rehabilitación (PER), aprobado en 2011**

El PER que desarrolla las actuaciones urbanísticas y edificatorias de la denominada “Manzana de los cuarteles”, fue aprobado por el Ayuntamiento de Alcalá en sesión de 20 de diciembre de 2011, y publicado en el Boletín de la Comunidad de Madrid, el 12 de marzo de 2012. En su apartado 4.2.4. b.1.- Residencia universitaria, indica los condicionantes fundamentales de la actuación que se incluye en esta propuesta, y que se resumen en lo siguiente:

- La actual edificación, que se desarrolla en dos plantas (baja y primera), podrá ampliarse con nuevas entreplantas, habida cuenta de la gran altura existente entre forjados, pero sin alterar su volumen global.
- El edificio dispondrá de su entrada principal por la calle Colegios, respetando la antigua portada. Su patio interior se considera privado y al servicio del uso universitario. No se podrá realizar dentro de él edificaciones complementarias, a excepción de servicios soterrados y el núcleo de comunicaciones verticales.
- Se permite la ampliación vertical de los vanos existentes en la planta baja, reducidos en su mayor parte a aberturas semicirculares.
- La edificabilidad máxima asignada al uso de Residencia universitaria es de 11.000 metros cuadrados construidos, más los 1.023 metros cuadrados construidos, del edificio I, sin uso específico, haciendo un total para la intervención en el cuartel de Lepanto de 12.023 m<sup>2</sup>
- Se ajustarán los materiales según lo que se indica en el Plan Especial de Protección del casco Histórico de Alcalá de Henares.

##### **1.4.2.- El grado de protección del edificio**

El conjunto de la edificación tiene una protección estructural sobre los edificios actuales que respetando la traza inicial del cuartel, ha sufrido muchas transformaciones, quedando pocos elementos originales, permitiendo para ello actuaciones de re-estructuración en los edificios con protección estructural, siempre de forma justificada y con la autorización de la Comisión Local de Patrimonio. La protección estructural lleva consigo la conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

En los espacios de parcela no edificados se permitirá actuaciones que tengan por objeto adecuarlas a los usos y costumbres actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

#### **1.5.- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN**

##### **1.5.1.- El Programa Funcional**

El Programa funcional que se desarrolle tendrá un carácter de mínimos y constará fundamentalmente de 288 habitaciones con 330 plazas de capacidad en total.

Dichas plazas estarán distribuidas en habitaciones individuales y en habitaciones dobles, pero en cualquier caso cada la unidad de alojamiento debe ofrecer la mayor autonomía y flexibilidad de funcionamiento posible, resolviendo las necesidades básicas del residente: aseo propio, área de estudio, cocina individual o compartida, infraestructura de comunicaciones (voz y datos), etc.

Complementariamente a las habitaciones, la residencia deberá aportar los servicios, equipamientos y locales necesarios para la vida cotidiana del residente universitario. En la solución que se proponga se desarrollarán esos espacios de servicio, entre los que están contemplados: Apartamentos de Profesores, Salas de TV y Audio, Salas Informática, Sala de Fitness y Salón de juegos, Salas de estudio, Lavandería, Salas técnicas, Cafetería, Cocina, Comedor, y aquellos servicios que el adjudicatario considere de interés aportar para un mejor desarrollo de la actividad.

La edificabilidad consumida en el anteproyecto que se presentará será de 10.200 m<sup>2</sup> en el edificio “Lepanto”, y de 600 m<sup>2</sup> en el “Picadero” de los 12.023 m<sup>2</sup> permitidos por el PER. Este programa podrá ser complementado y alterado a propuesta del concesionario, de forma siempre bajo la supervisión y aceptación expresa por parte de la Universidad.

#### **1.5.2.- La Volumetría espacial del edificio**

El edificio final deberá tener la misma volumetría exterior que el actual, no pudiendo alterar la posición y geometría de los paramentos verticales ni de cubierta. En cubierta se podrán disponer de huecos, para iluminación en los faldones interiores que no dan a la vía pública (calle San Pedro y San Pablo y calle Colegios) salvo acuerdo expreso con la Comisión Local de Patrimonio.

La volumetría interior del edificio podrá ser modificada con la incorporación de elementos interiores de entreplantas, para dotar al conjunto de su uso previsto, y para consumir la edificabilidad concedida al mismo, siempre bajo la supervisión y aceptación expresa por parte de la Universidad.

#### **1.5.3.- Sistema Constructivo del Edificio Original.**

El edificio original, a pesar de sus múltiples intervenciones en su uso militar, dispone de Muros de carga de fábrica de ladrillo, con pilares metálicos, forjado de viguetería metálica con tablero cerámico y pequeña capa de compresión (sin armado). La cubierta está constituida por cerchas metálicas con tablero inferior, y cobertura final de teja cerámica curva.

#### **1.5.4.- Rehabilitación edificio existente.**

El proyecto de la obra a realizar por el adjudicatario se basará en la rehabilitación interior del edificio reformando y adecuando aquellos elementos estructurales necesarios para el nuevo uso. Por ello en el proceso previo a la ejecución se realizarán por la concesionaria todas las pruebas precisas antes del proyecto de ejecución para comprobar el comportamiento resistente de los muros, las sobrecargas admisibles en los forjados y la funcionalidad de las cerchas de cubierta. De igual manera, se procederá a un chequeo completo de la cimentación y redes de servicios existentes.

Así mismos y teniendo en cuenta el carácter histórico del recinto donde se ubica, y disponerse sobre la parcela objeto de la propuesta un nivel de cautela tipo II, se efectuará una intervención arqueológica de carácter preventivo, datando el valor de los restos potenciales, y un seguimiento de las actuaciones durante la obra que se desarrollen en el subsuelo.

#### **1.5.5.- La Normativa de obligado cumplimiento**

En el desarrollo de la propuesta de la concesión se deberá cumplir de forma fehaciente la totalidad de la normativa vigente en el momento de la construcción, tanto en lo correspondiente a los aspectos urbanísticos y de edificación, como los correspondientes al uso y explotación de la instalación.

Si para ello se debe ajustar el proyecto de ejecución disponible, este aspecto será por cuenta de la concesionaria, siempre bajo la supervisión y aceptación expresa por parte de la Universidad.

#### **1.5.6.- Las Medidas de Eficiencia Energética**

La Universidad de Alcalá tiene entre sus compromisos, prevenir, reducir y eliminar la incidencia ambiental negativa derivada de la actividad universitaria; racionalizar el consumo y promover el nivel suficiente de eficiencia en el uso de los recursos materiales y energéticos, entre otros. Tales objetivos se reflejan en el Programa de calidad ambiental, aprobado por el Consejo de Gobierno. En este programa se indica que la Universidad de Alcalá debe jugar un papel fundamental en el fomento de conductas que mejoren la relación del ser humano con su entorno, poniendo en marcha actuaciones que permitan avanzar hacia sostenibilidad en el uso de los recursos.

Por ello se plantea la necesidad de adoptar en el proceso constructivo de la futura residencia universitaria todas aquellas consideraciones que permitan obtener un edificio con calificación energética A (máxima).

Para ello se deberán adoptar medidas de control y ahorro del consumo energético, tanto en iluminación, ACS, climatización, como en el funcionamiento intrínseco de las instalaciones, así como en la adopción de criterios bioclimáticos en el diseño arquitectónico y constructivo, sectorización por zonas en función de su uso o del número de ocupantes, o la gestión inteligente y centralizada.

Se debe considerar la compatibilidad con la futura disposición de sistemas de aprovechamiento de energía geotérmica.

Todas las medidas que se adoptasen a este fin serían siempre bajo la supervisión y aceptación expresa por parte de la Universidad.

#### **1.5.7.- Actuaciones en el entorno exterior urbano del edificio.**

La residencia tendrá una entrada única para las personas, sita en la calle Colegios, sin perjuicio de las salidas necesarias en caso de emergencia o para los suministros y servicios. Se podrán alterar los huecos actuales de planta baja, mediante su “rasgado vertical”, pudiendo configurar algunos de ellos como accesos auxiliares al edificio, preferentemente localizados en el callejón de San Pedro y San Pablo, y en el callejón privado de Gramáticos (separación con Jardines de San Bernardino), en este punto se deberá disponer de una puerta de cierre similar a la existente en el conjunto edificado adyacente.

En caso de alterar las aceras se deberán recomponer con el trazado y pavimentación similar al actual, y siempre bajo la supervisión de la Comisión Local de Patrimonio.

Para los revestimientos, colocación de cartelería y señalética se estará a lo dispuesto en el Planeamiento Municipal de afección.

Las plazas de aparcamiento que establece el planeamiento (1 plaza cada 50 m<sup>2</sup> de edificación), serán de provisión en el futuro aparcamiento subterráneo a disponer en la manzana de los cuarteles e incluido en el PER.

#### **1.5.8.- Actuaciones en el Patio**

El patio se urbanizará de forma que se permita el uso de los residentes sin suponer una interferencia en las condiciones ambientales para las habitaciones que dan a esta zona y de la residencia en general. La urbanización que se proponga deberá permitir el uso de dicho espacio para uso universitario, como eventos, o conciertos entre otros, y siempre bajo la supervisión y aceptación expresa por parte de la Universidad.

El patio se cerrará en su parte norte mediante cerramientos alineados con la fachada norte del “picadero” (edificio de cierre del patio). Estos cierres serán permanentes, pudiendo disponer de sendas salidas de emergencia, bajo estricto control. Estos puntos serán potenciales accesos desde el futuro Salón de la Ciudad, cuando este se desarrolle, con la implantación de puertas de acceso controladas, siempre bajo la supervisión y aceptación expresa por parte de la Universidad.

#### **1.6.- Justificación de la Solución Adoptada**

La Solución que se proponga debe cumplir las descritas en los apartados anteriores de modo que se cumpla con los parámetros de eficiencia y sostenibilidad que imperan en la filosofía de la Universidad de Alcalá.

La localización en el antiguo cuartel de Lepanto, además de disponer del espacio suficiente, permite recuperar parte de un edificio histórico y recuperar ambientalmente una zona de la ciudad, las condiciones del entorno son ideales para el nuevo uso de residencia universitaria, y así está contemplado en la normativa urbanística que rige toda la zona (PER 2011).

La solución constructiva y geométrica de la edificación resultante de la propuesta, debe permitir el mejor aprovechamiento del edificio, para el nuevo uso, respetando los aspectos constructivos de la edificación original.

El programa funcional presentado permite dotar a la Universidad de Alcalá de un servicio actualmente deficiente en número como es el de alojamiento universitario, permitiendo complementar los existentes en el campus externo y

cubrir la demanda de este tipo de servicio en el Campus Ciudad, permitiendo a su vez ofrecer un servicio de alojamiento de calidad y complementario al resto de servicios, que con carácter docente e investigador desarrolla la Universidad.

## **2.- CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS Y SOCIALES DE LA CONCESIÓN**

La Universidad Alcalá desarrolla una estrategia de atracción de talento universitario que ya en la actualidad cuenta con 3.495 estudiantes extranjeros en titulaciones oficiales de grado, master y títulos propios y 2.198 estudiantes en los programas internacionales de movilidad. Adicionalmente, también la movilidad de los profesores muestra una tendencia creciente.

Adicionalmente a estas cifras, la Universidad es un foco de atracción temporal por las actividades de congresos, seminarios, etc. que genera y que demanda necesidades de alojamiento de corta estancia; y a través de las instituciones propias de la Universidad para la enseñanza del español (Alcalíngua) o para enseñanzas en el terreno de los negocios y las finanzas (CIFF) donde se atrae a estudiantes con una necesidad de alojamiento con un perfil más propio del año académico.

Estas actividades se reflejan en las posiciones destacadas en los rankings universitarios como el prestigioso “QS Stars University Ratings”<sup>5</sup> para el año 2013 otorgándole a la universidad la máxima puntuación (5 estrellas) en docencia, internacionalización, equipamiento e infraestructuras, innovación y compromiso social. Asimismo, según el “QS World University Ranking” también del año 2013, es la segunda universidad pública española en capacidad de atracción de estudiantes internacionales<sup>6</sup>.

En el curso 2012/13, el número de alumnos extranjeros superó los 5.600, entre los alumnos de grado, posgrado oficial y estudios propios. Esta capacidad de atracción de estudiantes se da también en relación a otras provincias, como acredita la Fundación CyD.

Sin embargo, y pese a esta importante actividad, en el Campus de la ciudad la Universidad sólo dispone de la Residencia San Ildefonso con 40 habitaciones dedicadas principalmente a cortas estancias en régimen hotelero, teniendo todas las facilidades de alojamiento en el campus externo donde existen dos residencias universitarias.

La Ciudad Residencial Universitaria (CRUSA), empresa con capital 100% de la Universidad de Alcalá, explota Campus Village, un conjunto de 53 viviendas adosadas, completamente amuebladas y equipadas. La oferta actual es de 490 plazas con una ocupación aproximada del 60% durante el curso académico<sup>7</sup>,

La residencia universitaria “Giner de los Ríos” funciona en régimen de concesión de obra pública, a través de la sociedad RESA, desde el año 2007. Su estructura está más adecuada al modelo moderno de residencias con viviendas individuales y dobles con características más asimilables a habitaciones de aparta hotel. El creciente número de alumnos extranjeros que llegan a la Universidad las mantiene prácticamente ocupadas en un 100%.

La distancia que existe entre ambas residencias y la ciudad de Alcalá de Henares es de aproximadamente 6 km. Las facultades que se encuentran ubicadas en la ciudad superan los 5 mil estudiantes en sus aulas y concentran más del 40% de la movilidad internacional en grado. Esto, sin perjuicio de los estudiantes de tercer ciclo y los alumnos extranjeros que reciben cursos de español a través de Alcalíngua, el CIFF y el Instituto Franklin que tiene su sede en el centro de la ciudad<sup>8</sup>. Más de mil alumnos por año llegan a Alcalíngua y solo tienen disponibles las residencias universitarias del Campus. Los más de 400 alumnos estadounidenses que cursan estudios cada año en el Instituto Universitario Benjamin Franklin están en la misma situación.

<sup>5</sup> <http://www.transparencia.universidaddealcala.es/rankings/internacionales.html>

<sup>6</sup> <http://www.topuniversities.com/university-rankings/world-university-rankings/2012>

<sup>7</sup> <http://www.campusvillage.es/>

<sup>8</sup> <http://www.institutofranklin.net/>

### **3.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA SOLUCIÓN TÉCNICA**

#### **3.1.- Agentes**

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Promotor:                            | UNIVERSIDAD DE ALCALÁ  |
| Arquitecto:                          | OFICINA DE GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y MANTENIMIENTO DE LA UNIVERSIDAD DE ALCALÁ |
| Director de obra:                    | Pendiente de nombramiento  |
| Director de la ejecución de la obra: | Pendiente de nombramiento  |
| Seguridad y Salud                    | Pendiente de nombramiento  |
| Otros agentes:                       |  |
| Constructor:                         | Pendiente de Licitación  |

#### **3.2.- Información previa**

**Antecedentes y condicionantes de partida:** El presente Anteproyecto da respuesta al estudio de viabilidad previo al proceso de licitación a realizar por la Universidad de Alcalá para el concurso abierto de concesión de obra pública para la construcción y posterior explotación de una residencia universitaria en el Campus Ciudad de la Universidad de Alcalá. Los datos de partida para elaborar el Anteproyecto presente, son los procedentes del Estudio de Viabilidad presentado a información pública.

|                        |   |
|------------------------|---|
| Emplazamiento:         | Cuartel de Lepanto C/ Colegios nº 5, con vuelta C/San Pedro y San Pablo   |
| Entorno físico:        | El edificio con forma de U Tiene su acceso principal por la calle Colegios y tiene igualmente fachada a la calle de San Pedro y San Pablo, en su parte posterior, da fachada a los jardines de San Bernardino, y al futuro Salón de la Ciudad, programado en el PER (2011) de la manzana de los cuarteles |
| Normativa urbanística: | Es de aplicación el PGOU de Alcalá de Henares, el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Alcalá de Henares y el PER 2011  |

| Marco Normativo:   | Obl                                 | Rec                      |
|--|-------------------------------------|--------------------------|
| Comunidad Autónoma de Madrid   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| PGOU ALCALA DE HENARES   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE ALCALÁ DE HENARES | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| PER 2011   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Código Técnico de la Edificación.                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Planeamiento de aplicación:

#### **Categorización, Clasificación y Régimen del Suelo**

Clasificación del Suelo  
Categoría

Urbano  
Suelo Urbano Consolidado

Adecuación a la Normativa Urbanística:

| Ordenanza                      | planeamiento   |  | proyecto  |
|--------------------------------|--|--|---|
|                                | Referencia a   | Parámetro / Valor  |   |
| Zona 3                         | Plan Especial de Protección del Casco Histórico  |  |   |
| Ámbito de aplicación           | Capítulo 6 NORMAS ZONALES. Artículo 6.3  | Zona 3: Parcelas con Edificios Singulares de Protección estructural.   |   |
| Obras y actividades admisibles | Artículo 6.3.4.Obras de mantenimiento, recuperación y acondicionamiento a nuevos usos y, sólo excepcionalmente, las que impliquen reestructuraciones parciales, modificación de la envolvente exterior o de los elementos estructurales. | Art. 2.1.5 Ejecución del Plan Especial mediante proyectos de obras. Tipos de Proyectos y Obras. "...Acondicionamiento: son las necesarias para la adecuación de un edificio o parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología...se incluyen actuaciones como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas,... incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes." "Reestructuración: se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los forjados, construcción de entreplantas...". | Obras de acondicionamiento a nuevos usos y reestructuración parcial sin alterar la volumetría exterior. |

Parámetros tipológicos: Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta

|  |            | planeamiento   | proyecto  |
|--|------------|--|---|
| Superficie de parcela                    | PER 2011   | No procede   | No procede dado que la concesión administrativa se limita exclusivamente a la superficie contenida por el contorno de la edificación en planta. |
| Linderio frontal de la parcela           | No procede | No procede   | No procede  |
| Posición de la edificación en la parcela | No procede | No procede   | No procede  |
| Línea de edificación y patios            | PER 2011   | Se debe mantener la envolvente del edificio existente. | Se mantiene la envolvente del edificio existente.   |
| Chaflán                                  | No procede | No procede   | No procede  |

Parámetros de uso:

| Compatibilidad y localización de los usos | planeamiento |  | proyecto                  |
|---|--------------|--|---------------------------|
|   | PER 2011     | Uso cualificado: RESIDENCIA UNIVERSITARIA. | RESIDENCIA UNIVERSITARIA. |

Parámetros volumétricos: Condiciones de ocupación y edificabilidad

| Ocupación                     | PER 2011  | planeamiento   | proyecto   |
|-------------------------------|---|--|--|
|                               |   | Referencia a   | Parámetro / Valor  |
| Coeficiente de Edificabilidad | Plan especial de Protección del Casco Histórico: 2.3<br><br>Régimen de suelo. Art. 2.3.3 Transferencias de aprovechamiento.<br><br>Art 2.3.4 Reparcelación discontinua y compensación económica.<br><br>Art. 3.1 Cómputo de superficies útiles y construidas. | Planta baja del edificio existente<br>3.524 m2<br><br>Edificabilidad: la existente.<br><br>En el cómputo de la superficie construida no se incluirá la superficie ocupada por el muro de fachada.<br><br>El aprovechamiento existente será el que resulte de computar la superficie construida de las edificaciones existentes sobre la parcela o de las históricas, hoy derruidas, cuando pueden reconstruirse documentalmente. | 3.524 m2<br><br>Se lleva a cabo una redistribución del aprovechamiento urbanístico dentro de la parcela donde se encuentra el edificio objeto del presente proyecto.<br>El edificio se encuentra dentro del ámbito denominado "Manzana de los Cuartelitos". Dentro de esta parcela hay edificios objeto de demolición, estos m2 edificables se transfieren a los otros edificios.<br>La demolición la realizará la Universidad de Alcalá de Henares de acuerdo a la licencia concedida. El incremento de superficie del edificio objeto del presente proyecto se compensa por la edificabilidad de los edificios que desaparecen cuando se ejecute su demolición ya autorizada. Además este Trasvase de Superficies se admite y contempla en las determinaciones del PEPCH. El incremento de superficie corresponde a los altílos propuestos y al nuevo núcleo de comunicación vertical.<br><br>El PER 2011 asigna al edificio objeto del presente proyecto 11.000 m2 de edificabilidad para el cuartel de Lepanto y 1023 para el edificio del picadero<br><br>Se desarrolla en el anteproyecto la superficie estricta para el cumplimiento del programa.<br>10.200+600 m2 |
| Volumen Computable            | PER 2011  | No procede ya que hay que mantener la envolvente del edificio existente.   | No procede ya que se mantiene la envolvente del edificio existente.  |
| Sup. total Computable         | PER 2011  | 11.000 m2 (Lepanto) +1023 m2 (Picadero)  | 10.200 m2 + 600 m2   |
| Condiciones de altura         | Plan especial de Protección del Casco Histórico: 2.3 Régimen de suelo.  | Se debe mantener la envolvente del edificio existente  | Se mantiene la envolvente del edificio existente   |
| Altura máxima de edificación  |   | Se debe mantener la envolvente del edificio existente  | Se mantiene la envolvente del edificio existente   |
| Altura del intradós           |   | Se debe mantener la envolvente del edificio existente  | Se mantiene la envolvente del edificio existente   |
| Retranqueos vías / linderos   |   | Se debe mantener la envolvente del edificio existente  | Se mantiene la envolvente del edificio existente   |
| Fondo Máximo                  |   | Se debe mantener la envolvente del edificio existente  | Se mantiene la envolvente del edificio existente   |
| Retranqueos de Aticos         |   | Se debe mantener la envolvente del edificio existente  | Se mantiene la envolvente del edificio existente   |

Parámetros de composición: Condiciones de composición y forma

|                               | Referencia a   | planeamiento  | proyecto  |
|-------------------------------|--|---|---|
|                               |  | Parámetro / Valor   | Parámetro / Valor   |
| Composición color y forma     | Plan Especial de Protección del Casco Histórico.<br>3.2 Condiciones relativas a la tipología, forma y aspecto exterior de las edificaciones. | <p>4.3.2 Protección estructural. Se debe mantener la envoltorio exterior del edificio existente.</p> <p>3.2.4 Fachadas: Composición: Adecuación a las características de las fachadas del entorno. La proporción de huecos y macizos se adecuará a las características formales y constructivas del propio edificio y a las de su entorno. La proporción de huecos será, generalmente, de predominio vertical. No se reproducirán ni falsearán en la nueva edificación los lenguajes y elementos constructivos tradicionales. La adecuación podrá realizarse por afinidad o por contraste, pero sin perder las referencias arquitectónicas y constructivas.</p>   | <p><b>Fachadas exteriores:</b><br/>Se mantendrá el ritmo de huecos existente en la actualidad.</p> <p>Los huecos con forma de semicírculo de la planta baja se rasgarán con el fin de dotar de más luz y ventilación a las estancias destinadas al nuevo uso. Estos huecos son la totalidad de huecos de las fachadas que dan a la calle San Pedro y San Pablo y hacia el colegio de Trinidad Calzada, y 4 huecos en la fachada de la Calle Colegios.</p> <p>Todos los demás huecos se mantienen tal y como están.</p> <p><b>Fachadas interiores:</b><br/>Se mantendrá el ritmo de huecos existente en la actualidad en la planta superior.</p> <p>La planta baja se encuentra actualmente muy alterada con respecto a su composición original por sucesivas modificaciones debidas a los distintos usos que ha albergado el edificio a lo largo del tiempo. Se regulariza la composición de la fachada intentando una aproximación a la composición original del edificio y se incluyen 4 salidas de emergencia y un nuevo núcleo de comunicación vertical exento frente al centro del cuerpo central. El núcleo se compondrá de un cerramiento de cristal, en torno a la escalera y un cerramiento metálico, en torno a los ascensores y los patinillos: los muros acristalados del núcleo incorporan puertas de acceso al patio.</p> |
| Entrantes y elementos volados |  | <p>3.2.6 Cornisas y aleros. Las cubiertas se volarán mediante el empleo de cornisas o aleros con salientes similares a los tradicionalmente existentes en el entorno. Se realizarán con veracidad constructiva y sin reproducir literalmente los procedimientos constructivos históricos hoy en desuso. Los canalones vistos serán metálicos, así como las bajantes que en los 2m inferiores se realizarán en fundición o acero.</p> <p>3.2.7. Balcones y carpinterías. El antepecho será de cerrajería pintada en tonos oscuros, evitando la reproducción literal de modelos tradicionales. Las carpinterías de huecos se realizarán generalmente en haces interiores con piezas de madera o metálicas para pintar en tonos oscuros.</p> | <p>Todos los elementos pétreos y cerrajería originales serán restaurados.</p> <p>En todas las fachadas se sustituirán las ventanas de madera existentes por ventanas de aluminio de primera calidad lacado en 60 micras, en color RAL a consensuar con la UAH.</p> <p>Las rejas existentes en la actualidad se mantendrán procediéndose a la restauración de las mismas. En los huecos de nueva creación de planta baja, en la fachada principal, se colocarán rejas de características que no se confundan con las originales.</p>   |
| Cubiertas                     |  | <p>4.3.2 Protección estructural. Se debe mantener la envoltorio exterior del edificio existente.</p> <p>3.2.5. Cubiertas. La cubierta deberá ser inclinada. Será en general a dos aguas sin quiebros en las mismas. Los materiales de cubierta serán preferentemente de teja cerámica curva de los tipos tradicionalmente empleados.</p>  | <p>Se mantiene la estructura y tablero de cubierta existente, excepto en zonas puntuales donde se ubican equipos de climatización. Se incorpora impermeabilización y aislamiento y se colocará cobertura de teja curva antigua.</p> <p>La cubierta incorporará lucernarios para iluminación en el centro del cuerpo central, sobre el lobby, en la vertiente de la cubierta que da al patio, a ejecutar en aluminio con rotura del puente térmico, con doble acristalamiento lacado en color RAL a consensuar con la Comisión de Patrimonio.</p> <p>Habrá tres zonas de cubierta plana para la ubicación de los equipos de climatización. Estas terrazas estarán retranqueadas con respecto al plano de fachada, de tal forma que se mantiene la cornisa y alero.</p> <p>Se eliminará el cuerpo sobresaliente sobre la cota general de cubierta situado al final del ala oeste, en el módulo paralelo al callejón de San Pedro y San Pablo.</p> <p>Todas las bajantes y canalones serán vistos.</p>   |

|                       |  |  |
|-----------------------|--|--|
| Materiales de fachada | <p>3.2.4. Fachadas. Materiales. Se utilizarán materiales y soluciones de especial calidad que garanticen los aspectos visuales, constructivos y de conservación. El número de materiales y soluciones constructivas se reducirán al mínimo posible. No se deberán igualar las características de los materiales empleados con los de los edificios colindantes. La calidad de materiales y soluciones constructivas será especialmente cuidada en las plantas bajas, vuelos y aleros de la cubierta. Los materiales más usuales a emplear serán los revestimientos de revoco, ladrillo visto y los de piedras naturales, con las características y colores tradicionalmente empleados.</p> | <p><b>a) Fachadas exteriores:</b><br/>Se procederá al picado de los enfoscados del primer nivel de las fachadas exteriores que dan a la Calle de los Colegios, San Pedro y San Pablo y fachada hacia el colegio de Trinidad Calzada.<br/>Este picado se realizará de forma cuidadosa, para no dañar el ladrillo cuya recuperación, es la propuesta de acabado de las fachadas. Se considera que las zonas inferiores, hasta una altura aproximada de 2,00m, más deterioradas debido a los daños producidos por la humedad y la degradación de los materiales, tendrán una actuación más profunda mediante retacado (hasta el 100%) con ladrillo de dimensiones y características similares al existente y morteros de cal que mejoren la transpiración de los muros con el fin de paliar los daños producidos por la humedad.<br/>El picado de los enfoscados existentes no forma parte del presente Proyecto Básico, es objeto de un proyecto específico sobre el cual ya se ha solicitado licencia.<br/>En el resto de la fachada se procederá al retacado puntual con ladrillo similar al existente y a su rejuntado con morteros de cal. Se recuperarán aparejos, jambas y dinteles de huecos así como los elementos singulares que aparezcan tras el picado de los revestimientos.<br/>Si la actuación a ejecutar no entrara dentro de los márgenes económicos, se procederá al revestimiento de los paramentos con revocos tradicionales, a base de morteros de cal con acabados y colores a consensuar con los técnicos de la UAH.</p> <p><b>b) Fachadas interiores:</b><br/>En cuanto a las fachadas interiores, se procederá al picado cuidadoso de los revestimientos actuales, procurando no dañar el ladrillo. Se procederá al revestimiento de los paramentos con revocos tradicionales, a base de morteros de cal. El acabado y color de estos revestimientos debe ser consensuada con los técnicos de la UAH al quedar las fachadas interiores englobadas en el marco de la futura plaza de los Cuarteles.<br/>Si la actuación ejecutada en fachadas exteriores finalmente se realizase con revoco, el revestimiento a ejecutar de las fachadas interiores será de similares características.</p> |
|-----------------------|--|--|

### 3.3 Descripción del proyecto

|  |   |
|--|---|
| <b>Descripción general del edificio:</b> | El edificio está constituido por un cuerpo en forma de "U", situándose en el centro el acceso principal desde la calle Colegios. En el interior, se conforma un Patio Universitario de carácter privado, vinculado a la edificación que la rodea, la cual se destinara a Residencia Universitaria y a espacios ligados a la misma.  |
| <b>Programa de necesidades:</b>          | Consta de planta Baja y planta Primera, ambas de gran altura, que superan los 6 y 5 metros respectivamente. Su adaptación para residencia universitaria permitirá la incorporación de altílos en las habitaciones, destinados a zona de dormir de las mismas. Todo ello, sin alterar el volumen actualmente existente, ni la edificabilidad máxima permitida (10.200 m <sup>2</sup> ). Se dispondrá de 288 habitaciones y 330 plazas. En el edificio denominado Picadero se destinará a actividades complementarias de la Residencia. |
| <b>Uso característico del edificio:</b>  | El uso característico del edificio es el residencial público y más concretamente destinado a estudiantes con estancias típicas de 10 meses tanto en planta baja como en planta primera, albergando los servicios comunes en la planta baja del cuerpo que da hacia la calle Colegios.   |
| <b>Otros usos previstos:</b>             | Se prevé además un local con una entreplanta para el uso de cafetería en planta baja además de una vivienda para el conserje.   |

**Relación con el entorno:** Urbanísticamente, el edificio dispondrá de su entrada principal por la calle Colegios, respetando la antigua portada. En el lado norte del patio, se respetará el antiguo edificio destinado a Picadero, que se reconvertirá en Museo y que no forma parte de la residencia. Este patio interior se acondicionará de forma completa y, previa autorización de la Universidad, podrá ser utilizado conjuntamente y en las condiciones que se determinen, por la residencia. Se demolerá el edificio denominado "J" junto al picadero recuperándose aquellos elementos que, formando parte del mismo, la Propiedad considere. Se ejecutará una valla de cerramiento anti-intrusión entre el Cuartel de Lepanto y el Archivo del Movimiento obrero cuyo diseño será previamente aprobado por la Propiedad. Dada la necesidad de ejecutar nuevas cimentaciones tanto en el interior como en el exterior del edificio será necesaria la tramitación de la correspondiente autorización de la intervención arqueológica para aquellas excavaciones de más de 50cm de profundidad y llevado a cabo por arqueólogo con titulación Oficial.

**Consideraciones a tener en cuenta por indicación de la Comisión Local de Patrimonio de Alcalá**

- Necesidad de Acondicionamiento del patio interior
- Demolición completa del edificio J
- Supervisión arqueológica en las excavaciones del terreno con profundidad mayor a 50cm.
- Ejecución de valla de cerramiento anti-intrusión entre el Cuartel de Lepanto y el Archivo del Movimiento Obrero
- Gestión de los residuos que se generen en la obra
- Eliminación del elemento saliente sobre la cota general de la cubierta situado al final del ala oeste, en el módulo paralelo al callejón de San Pedro y San Pablo
- Modificación en la solución a adoptar en las rejas a colocar en los nuevos huecos exteriores con el fin de que no se confundan con las originales.
- Disposición de puerta en el callejón de gramáticos (linde con Asilo San Bernardino), similar a la puerta existente en el Archivo del Movimiento Obrero.

**Cumplimiento del CTE:**

Descripción de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE: Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

**Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:**

1. Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio. Se trata de un edificio que cuenta con un núcleo de comunicaciones principal que se ha dispuesto de forma estratégica en el centro del edificio. Además se incorporan 6 escaleras de emergencia dispuestas para que se reduzcan lo máximo posible los recorridos de acceso a las habitaciones, según normativa. En cuanto a las dimensiones de las dependencias se ha seguido lo dispuesto por el Decreto de habitabilidad en vigor. Todas las habitaciones, oficinas y espacios comunes están dotados de todos los servicios básicos, así como los de telecomunicaciones.
2. Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica. Tanto el acceso del edificio, como las zonas comunes de éste, están proyectadas de tal manera para que sean accesibles a personas con movilidad reducida, estando, en todo lo que se refiere a accesibilidad, a lo dispuesto por el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación y que viene justificado en el apartado 4.2 de la memoria.
3. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica. Se ha previsto el edificio de tal manera, que se garanticen los servicios de telecomunicación (conforme al D. Ley 1/1998, de 27 de Febrero sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación), así como de telefonía y audiovisuales.
4. Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica. El edificio tiene en su vestíbulo un espacio destinado a recepción donde el conserje dispondrá del espacio y los medios necesarios para la recepción y distribución de la correspondencia de residentes y personal de la residencia.

**Requisitos básicos relativos a la seguridad:**

Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación que nos ocupa son principalmente: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva, modulación y posibilidades de mercado. La protección ESTRUCTURAL implica la conservación del Edificio mejorando las condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos. Se permiten, en consecuencia, obras de mantenimiento, consolidación, recuperación y acondicionamiento.

Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

Condiciones urbanísticas: el edificio es de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.

Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia.

El acceso está garantizado ya que los huecos cumplen las condiciones de separación.

No se produce incompatibilidad de usos.

No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes....

Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, se proyectarán de tal manera que puedan ser usado para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio que se describen más adelante sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

**Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:**

Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

Todas las habitaciones (288 para 330 plazas) reúnen los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.

El local de planta baja destinado a cafetería se ha proyectado de tal manera que pueda ser utilizado para dicho uso, se requerirá un proyecto específico de acondicionamiento para la actividad concreta que en se desarrolle.

El conjunto de la edificación proyectada dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.

El edificio dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.

El conjunto edificado y cada uno de los espacios comunes, despachos y habitaciones disponen de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

Cada uno de los espacios comunes, despachos y habitaciones disponen de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua.

El edificio dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes separadoras de usuarios distintos, paredes separadoras de zonas comunes interiores, paredes separadoras de salas de máquinas, fachadas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

Todos los elementos constructivos horizontales (forjados generales separadores de cada una de las plantas, cubiertas transitables y forjados separadores de salas de máquinas), cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

El edificio previsto dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de Alcalá de Henares, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.

Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permitirán la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensación superficial e intersticial que puedan perjudicar las características de la envolvente.

Se ha tendrá en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

La edificación proyectada dispone de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

**Descripción de la geometría del edificio:**

Edificio en forma de U con alas laterales de 91 y 105 m de longitud respectivamente, cuerpo central de unos 83 m de longitud y anchos de 15 m.

|             |  |
|-------------|--|
| Volumen:    | El edificio consta de dos plantas de gran altura, teniendo en total una altura de cornisa entre 11 y 13 metros (según pendiente del terreno). La cubierta es a dos aguas con 45º de inclinación. Hay un torreón en uno de los extremos de la U con una planta de altura. |
| Accesos:    | El acceso se produce por la fachada del solar que da hacia la calle Colegios, dotado de plataformas mecánica y comunicando el espacio público (acera y acceso rodado) con los espacios privados del edificio.  |
| Evacuación: | La evacuación se da por 6 núcleos de escaleras ubicadas en los extremos y puntos medios de los brazos de la "U", que desembocan en el patio central. Además del núcleo central que se encuentra en el centro de la "U".  |

**Cuadro de superficies útiles:**

Las superficies útiles de las dependencias se encuentran relacionadas en el cuadro que se adjunta como anexo a esta memoria. El total de superficies útiles es 9.665,77 m<sup>2</sup>.

**Cuadro de superficies S construidas**

|  |                      |
|--|----------------------|
| Planta Baja y sus altílos              | 5.325 m <sup>2</sup> |
| Planta Primera y sus altílos           | 5.475 m <sup>2</sup> |
| Torreón (Instalaciones: no computable) | 76,58 m <sup>2</sup> |

**Superficie total construida**

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Sobre rasante | 10.800 m <sup>2</sup> |
|---------------|-----------------------|

**CUARTEL DE LEPANTO. RESIDENCIA UNIVERSITARIA. UNIVERSIDAD DE ALCALÁ. ALCALA DE HENARES, MADRID**

| UU<br>(HABITACIONES)            | NUM PLAZAS | ANCHO<br>HABITACIÓN | SUP.UTIL NIVEL<br>BAJO | SUP.UTIL<br>ALTILLO  | SUP.UTIL UNITARIA    | TOTAL SUPERFICIE<br>ÚTIL |
|---------------------------------|------------|---------------------|------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>PLANTA BAJA</b>              |            |                     |                        |                      |                      |                          |
| <b>HABITACIONES PLANTA BAJA</b> |            |                     |                        |                      |                      |                          |
| 1001                            | 1          | 1                   | 2,81 m                 | 11,22 m <sup>2</sup> | 11,80 m <sup>2</sup> | 23,02 m <sup>2</sup>     |
| 1002                            | 1          | 1                   | 2,36 m                 | 10,76 m <sup>2</sup> | 10,67 m <sup>2</sup> | 21,43 m <sup>2</sup>     |
| 1003                            | 1          | 1                   | 2,45 m                 | 11,16 m <sup>2</sup> | 12,06 m <sup>2</sup> | 23,22 m <sup>2</sup>     |
| 1004                            | 1          | 1                   | 2,35 m                 | 10,70 m <sup>2</sup> | 11,61 m <sup>2</sup> | 22,31 m <sup>2</sup>     |
| 1005                            | 1          | 1                   | 2,43 m                 | 11,11 m <sup>2</sup> | 11,97 m <sup>2</sup> | 23,08 m <sup>2</sup>     |
| 1006                            | 1          | 1                   | 2,36 m                 | 10,79 m <sup>2</sup> | 11,70 m <sup>2</sup> | 22,49 m <sup>2</sup>     |
| 1007                            | 1          | 1                   | 2,45 m                 | 11,21 m <sup>2</sup> | 12,06 m <sup>2</sup> | 23,27 m <sup>2</sup>     |
| 1008                            | 1          | 1                   | 2,37 m                 | 10,83 m <sup>2</sup> | 11,77 m <sup>2</sup> | 22,60 m <sup>2</sup>     |
| 1009                            | 1          | 1                   | 2,46 m                 | 11,25 m <sup>2</sup> | 12,10 m <sup>2</sup> | 23,35 m <sup>2</sup>     |
| 1010                            | 1          | 1                   | 2,34 m                 | 10,70 m <sup>2</sup> | 11,60 m <sup>2</sup> | 22,30 m <sup>2</sup>     |
| 1011                            | 1          | 1                   | 2,40 m                 | 10,87 m <sup>2</sup> | 11,83 m <sup>2</sup> | 22,70 m <sup>2</sup>     |
| 1012                            | 1          | 1                   | 2,46 m                 | 11,21 m <sup>2</sup> | 12,13 m <sup>2</sup> | 23,34 m <sup>2</sup>     |
| 1013                            | 1          | 1                   | 2,48 m                 | 11,30 m <sup>2</sup> | 12,21 m <sup>2</sup> | 23,51 m <sup>2</sup>     |
| 1014                            | 1          | 1                   | 2,39 m                 | 10,90 m <sup>2</sup> | 11,93 m <sup>2</sup> | 22,83 m <sup>2</sup>     |
| 1015                            | 1          | 1                   | 2,30 m                 | 10,40 m <sup>2</sup> | 13,97 m <sup>2</sup> | 24,37 m <sup>2</sup>     |
| 1016                            | 1          | 1                   | 2,26 m                 | 10,30 m <sup>2</sup> | 14,57 m <sup>2</sup> | 24,87 m <sup>2</sup>     |
| 1017                            | 1          | 1                   | 2,41 m                 | 10,94 m <sup>2</sup> | 11,58 m <sup>2</sup> | 22,52 m <sup>2</sup>     |
| 1018                            | 1          | 1                   | 2,42 m                 | 11,07 m <sup>2</sup> | 11,98 m <sup>2</sup> | 23,05 m <sup>2</sup>     |
| 1019                            | 1          | 1                   | 2,42 m                 | 11,00 m <sup>2</sup> | 11,92 m <sup>2</sup> | 22,92 m <sup>2</sup>     |
| 1020                            | 1          | 1                   | 2,39 m                 | 10,90 m <sup>2</sup> | 11,82 m <sup>2</sup> | 22,72 m <sup>2</sup>     |
| 1021                            | 1          | 1                   | 2,36 m                 | 10,72 m <sup>2</sup> | 11,66 m <sup>2</sup> | 22,38 m <sup>2</sup>     |
| 1022                            | 1          | 1                   | 2,42 m                 | 11,07 m <sup>2</sup> | 11,97 m <sup>2</sup> | 23,04 m <sup>2</sup>     |
| 1023                            | 1          | 1                   | 2,28 m                 | 10,33 m <sup>2</sup> | 11,33 m <sup>2</sup> | 21,66 m <sup>2</sup>     |
| 1024                            | 1          | 1                   | 2,25 m                 | 10,20 m <sup>2</sup> | 11,22 m <sup>2</sup> | 21,42 m <sup>2</sup>     |
| 1025                            | 1          | 1                   | 2,51 m                 | 11,52 m <sup>2</sup> | 12,35 m <sup>2</sup> | 23,87 m <sup>2</sup>     |
| 1026                            | 1          | 1                   | 2,46 m                 | 11,38 m <sup>2</sup> | 11,24 m <sup>2</sup> | 22,62 m <sup>2</sup>     |
| 1027                            | 1          | 1                   | 2,21 m                 | 9,86 m <sup>2</sup>  | 10,90 m <sup>2</sup> | 20,76 m <sup>2</sup>     |
| 1028                            | 1          | 1                   | 2,40 m                 | 10,98 m <sup>2</sup> | 11,87 m <sup>2</sup> | 22,85 m <sup>2</sup>     |
| 1029                            | 1          | 1                   | 2,30 m                 | 10,44 m <sup>2</sup> | 11,40 m <sup>2</sup> | 21,84 m <sup>2</sup>     |
| 1030                            | 1          | 1                   | 2,24 m                 | 10,10 m <sup>2</sup> | 11,13 m <sup>2</sup> | 21,23 m <sup>2</sup>     |
| 1031                            | 1          | 1                   | 2,45 m                 | 11,20 m <sup>2</sup> | 15,00 m <sup>2</sup> | 26,20 m <sup>2</sup>     |
| 1032                            | 1          | 1                   | 2,56 m                 | 11,70 m <sup>2</sup> | 14,54 m <sup>2</sup> | 26,24 m <sup>2</sup>     |
| 1033(adaptada discapacitado)    | 1          | 1                   |                        | 28,64 m <sup>2</sup> |                      | 28,64 m <sup>2</sup>     |
| 1034(adaptada discapacitado)    | 1          | 1                   |                        | 17,67 m <sup>2</sup> |                      | 17,67 m <sup>2</sup>     |
| 1035                            | 1          | 1                   | 2,28 m                 | 10,67 m <sup>2</sup> | 11,30 m <sup>2</sup> | 21,97 m <sup>2</sup>     |
| 1036                            | 1          | 1                   | 2,29 m                 | 10,44 m <sup>2</sup> | 11,37 m <sup>2</sup> | 21,81 m <sup>2</sup>     |
| 1037                            | 1          | 1                   | 2,20 m                 | 9,97 m <sup>2</sup>  | 10,96 m <sup>2</sup> | 20,93 m <sup>2</sup>     |
| 1038                            | 1          | 1                   | 2,25 m                 | 10,22 m <sup>2</sup> | 11,16 m <sup>2</sup> | 21,38 m <sup>2</sup>     |
| 1039                            | 1          | 1                   | 2,26 m                 | 10,21 m <sup>2</sup> | 11,22 m <sup>2</sup> | 21,43 m <sup>2</sup>     |
| 1040                            | 1          | 1                   | 2,32 m                 | 10,55 m <sup>2</sup> | 11,50 m <sup>2</sup> | 22,05 m <sup>2</sup>     |
| 1041                            | 1          | 1                   | 2,22 m                 | 9,04 m <sup>2</sup>  | 11,04 m <sup>2</sup> | 20,08 m <sup>2</sup>     |
| 1042                            | 1          | 1                   | 2,22 m                 | 9,05 m <sup>2</sup>  | 11,04 m <sup>2</sup> | 20,09 m <sup>2</sup>     |
| 1043                            | 1          | 1                   | 2,32 m                 | 10,58 m <sup>2</sup> | 11,50 m <sup>2</sup> | 22,08 m <sup>2</sup>     |
| 1044                            | 1          | 1                   | 2,25 m                 | 10,26 m <sup>2</sup> | 11,20 m <sup>2</sup> | 21,46 m <sup>2</sup>     |
| 1045                            | 1          | 1                   | 2,21 m                 | 10,02 m <sup>2</sup> | 11,03 m <sup>2</sup> | 21,05 m <sup>2</sup>     |
| 1046                            | 1          | 1                   | 2,23 m                 | 10,13 m <sup>2</sup> | 11,09 m <sup>2</sup> | 21,22 m <sup>2</sup>     |
| 1047                            | 1          | 1                   | 2,23 m                 | 10,13 m <sup>2</sup> | 11,10 m <sup>2</sup> | 21,23 m <sup>2</sup>     |
| 1048                            | 1          | 1                   | 2,34 m                 | 10,57 m <sup>2</sup> | 11,58 m <sup>2</sup> | 22,15 m <sup>2</sup>     |
| 1049                            | 1          | 1                   | 2,20 m                 | 9,85 m <sup>2</sup>  | 10,96 m <sup>2</sup> | 20,81 m <sup>2</sup>     |
| 1050                            | 1          | 1                   | 2,28 m                 | 10,25 m <sup>2</sup> | 11,32 m <sup>2</sup> | 21,57 m <sup>2</sup>     |
| 1051                            | 1          | 1                   | 2,25 m                 | 10,11 m <sup>2</sup> | 11,20 m <sup>2</sup> | 21,31 m <sup>2</sup>     |
| 1052                            | 1          | 1                   | 2,32 m                 | 10,47 m <sup>2</sup> | 11,49 m <sup>2</sup> | 21,96 m <sup>2</sup>     |
| 1053                            | 1          | 1                   | 2,22 m                 | 9,96 m <sup>2</sup>  | 11,04 m <sup>2</sup> | 21,00 m <sup>2</sup>     |
| 1054                            | 1          | 1                   | 2,36 m                 | 10,64 m <sup>2</sup> | 11,66 m <sup>2</sup> | 22,30 m <sup>2</sup>     |
| 1055                            | 1          | 1                   | 2,18 m                 | 9,75 m <sup>2</sup>  | 10,88 m <sup>2</sup> | 20,63 m <sup>2</sup>     |
| 1056                            | 1          | 1                   | 2,31 m                 | 10,41 m <sup>2</sup> | 14,39 m <sup>2</sup> | 24,80 m <sup>2</sup>     |
| 1057                            | 1          | 1                   | 2,22 m                 | 9,96 m <sup>2</sup>  | 13,60 m <sup>2</sup> | 23,56 m <sup>2</sup>     |
| 1058                            | 1          | 1                   | 2,34 m                 | 10,58 m <sup>2</sup> | 11,57 m <sup>2</sup> | 22,15 m <sup>2</sup>     |
| 1059                            | 1          | 1                   | 2,20 m                 | 9,90 m <sup>2</sup>  | 10,96 m <sup>2</sup> | 20,86 m <sup>2</sup>     |
| 1060                            | 1          | 1                   | 2,22 m                 | 10,03 m <sup>2</sup> | 11,04 m <sup>2</sup> | 21,07 m <sup>2</sup>     |
| 1061                            | 1          | 1                   | 2,32 m                 | 10,53 m <sup>2</sup> | 11,48 m <sup>2</sup> | 22,01 m <sup>2</sup>     |
| 1062                            | 1          | 1                   | 2,31 m                 | 10,50 m <sup>2</sup> | 11,47 m <sup>2</sup> | 21,97 m <sup>2</sup>     |
| 1063                            | 1          | 1                   | 2,25 m                 | 10,16 m <sup>2</sup> | 11,17 m <sup>2</sup> | 21,33 m <sup>2</sup>     |
| 1064                            | 1          | 1                   | 2,20 m                 | 9,91 m <sup>2</sup>  | 10,97 m <sup>2</sup> | 20,88 m <sup>2</sup>     |
| 1065                            | 1          | 1                   | 2,31 m                 | 10,49 m <sup>2</sup> | 11,46 m <sup>2</sup> | 21,95 m <sup>2</sup>     |
| 1066                            | 1          | 1                   | 2,21 m                 | 9,95 m <sup>2</sup>  | 10,98 m <sup>2</sup> | 20,93 m <sup>2</sup>     |
| 1067                            | 1          | 1                   | 2,28 m                 | 10,34 m <sup>2</sup> | 11,31 m <sup>2</sup> | 21,65 m <sup>2</sup>     |
| 1068                            | 1          | 1                   | 2,30 m                 | 10,43 m <sup>2</sup> | 11,40 m <sup>2</sup> | 21,83 m <sup>2</sup>     |
| 1069                            | 1          | 1                   | 2,25 m                 | 10,19 m <sup>2</sup> | 11,17 m <sup>2</sup> | 21,36 m <sup>2</sup>     |
| 1070                            | 1          | 1                   | 2,25 m                 | 10,19 m <sup>2</sup> | 11,19 m <sup>2</sup> | 21,38 m <sup>2</sup>     |
| 1071                            | 1          | 1                   | 2,29 m                 | 10,43 m <sup>2</sup> | 11,39 m <sup>2</sup> | 21,82 m <sup>2</sup>     |
| 1072                            | 1          | 1                   | 2,25 m                 | 10,19 m <sup>2</sup> | 11,16 m <sup>2</sup> | 21,35 m <sup>2</sup>     |
| 1073                            | 1          | 1                   | 2,32 m                 | 10,55 m <sup>2</sup> | 11,50 m <sup>2</sup> | 22,05 m <sup>2</sup>     |
| 1074                            | 1          | 1                   | 3,04 m                 | 10,67 m <sup>2</sup> | 11,50 m <sup>2</sup> | 22,17 m <sup>2</sup>     |
| 1075                            | 1          | 1                   | 2,31 m                 | 10,50 m <sup>2</sup> | 11,39 m <sup>2</sup> | 21,89 m <sup>2</sup>     |
| 1076                            | 1          | 1                   | 2,28 m                 | 10,34 m <sup>2</sup> | 11,23 m <sup>2</sup> | 21,57 m <sup>2</sup>     |

|                                       |   |   |        |                      |                      |                               |
|---------------------------------------|---|---|--------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| 1077                                  | 1 | 1 | 2,32 m | 10,52 m <sup>2</sup> | 11,40 m <sup>2</sup> | 21,92 m <sup>2</sup>          |
| 1078                                  | 1 | 1 | 2,33 m | 10,59 m <sup>2</sup> | 11,47 m <sup>2</sup> | 22,06 m <sup>2</sup>          |
| 1079                                  | 1 | 1 | 2,28 m | 10,37 m <sup>2</sup> | 11,26 m <sup>2</sup> | 21,63 m <sup>2</sup>          |
| 1080                                  | 1 | 1 | 2,31 m | 10,51 m <sup>2</sup> | 11,38 m <sup>2</sup> | 21,89 m <sup>2</sup>          |
| 1081                                  | 1 | 1 | 2,33 m | 10,56 m <sup>2</sup> | 11,44 m <sup>2</sup> | 22,00 m <sup>2</sup>          |
| 1082                                  | 1 | 1 | 2,32 m | 10,50 m <sup>2</sup> | 11,41 m <sup>2</sup> | 21,91 m <sup>2</sup>          |
| 1083                                  | 1 | 1 | 2,34 m | 10,61 m <sup>2</sup> | 11,47 m <sup>2</sup> | 22,08 m <sup>2</sup>          |
| 1084                                  | 1 | 1 | 2,26 m | 10,20 m <sup>2</sup> | 11,16 m <sup>2</sup> | 21,36 m <sup>2</sup>          |
| 1085                                  | 1 | 1 | 2,38 m | 10,89 m <sup>2</sup> | 11,70 m <sup>2</sup> | 22,59 m <sup>2</sup>          |
| 1086                                  | 1 | 1 | 2,32 m | 10,48 m <sup>2</sup> | 11,42 m <sup>2</sup> | 21,90 m <sup>2</sup>          |
| 1087                                  | 1 | 1 | 2,33 m | 10,55 m <sup>2</sup> | 11,46 m <sup>2</sup> | 22,01 m <sup>2</sup>          |
| 1088                                  | 1 | 1 | 2,30 m | 10,48 m <sup>2</sup> | 11,33 m <sup>2</sup> | 21,81 m <sup>2</sup>          |
| 1089                                  | 1 | 1 | 2,38 m | 10,90 m <sup>2</sup> | 11,67 m <sup>2</sup> | 22,57 m <sup>2</sup>          |
| 1090                                  | 1 | 1 | 2,31 m | 10,59 m <sup>2</sup> | 11,36 m <sup>2</sup> | 21,95 m <sup>2</sup>          |
| 1091                                  | 1 | 1 | 2,31 m | 10,64 m <sup>2</sup> | 11,36 m <sup>2</sup> | 22,00 m <sup>2</sup>          |
| 1092                                  | 1 | 1 | 2,29 m | 10,56 m <sup>2</sup> | 11,27 m <sup>2</sup> | 21,83 m <sup>2</sup>          |
| 1093                                  | 1 | 1 | 2,35 m | 10,86 m <sup>2</sup> | 11,56 m <sup>2</sup> | 22,42 m <sup>2</sup>          |
| 1094                                  | 1 | 1 | 2,35 m | 10,87 m <sup>2</sup> | 11,56 m <sup>2</sup> | 22,43 m <sup>2</sup>          |
| 1095                                  | 1 | 1 | 2,30 m | 10,48 m <sup>2</sup> | 11,31 m <sup>2</sup> | 21,79 m <sup>2</sup>          |
| 1096                                  | 1 | 1 | 2,26 m | 10,29 m <sup>2</sup> | 11,14 m <sup>2</sup> | 21,43 m <sup>2</sup>          |
| 1097                                  | 1 | 1 | 2,36 m | 10,83 m <sup>2</sup> | 11,56 m <sup>2</sup> | 22,39 m <sup>2</sup>          |
| 1098                                  | 1 | 1 | 2,27 m | 10,29 m <sup>2</sup> | 11,16 m <sup>2</sup> | 21,45 m <sup>2</sup>          |
| 1099                                  | 1 | 1 | 2,34 m | 10,74 m <sup>2</sup> | 11,48 m <sup>2</sup> | 22,22 m <sup>2</sup>          |
| 1100                                  | 1 | 1 | 2,26 m | 10,25 m <sup>2</sup> | 11,10 m <sup>2</sup> | 21,35 m <sup>2</sup>          |
| 1101                                  | 1 | 1 | 2,35 m | 10,40 m <sup>2</sup> | 11,23 m <sup>2</sup> | 21,63 m <sup>2</sup>          |
| 1102                                  | 1 | 1 | 2,20 m | 10,29 m <sup>2</sup> | 11,10 m <sup>2</sup> | 21,39 m <sup>2</sup>          |
| 1103                                  | 1 | 1 | 2,39 m | 12,30 m <sup>2</sup> | 11,74 m <sup>2</sup> | 24,04 m <sup>2</sup>          |
| 1104                                  | 1 | 1 | 2,41 m | 12,36 m <sup>2</sup> | 11,84 m <sup>2</sup> | 24,20 m <sup>2</sup>          |
| 1105                                  | 1 | 1 | 2,40 m | 10,99 m <sup>2</sup> | 11,81 m <sup>2</sup> | 22,80 m <sup>2</sup>          |
| 1106                                  | 1 | 1 | 2,41 m | 11,01 m <sup>2</sup> | 11,88 m <sup>2</sup> | 22,89 m <sup>2</sup>          |
| 1107                                  | 1 | 1 | 2,38 m | 10,87 m <sup>2</sup> | 11,74 m <sup>2</sup> | 22,61 m <sup>2</sup>          |
| 1108                                  | 1 | 1 | 2,42 m | 10,99 m <sup>2</sup> | 11,90 m <sup>2</sup> | 22,89 m <sup>2</sup>          |
| 1109                                  | 1 | 1 | 2,40 m | 10,96 m <sup>2</sup> | 11,82 m <sup>2</sup> | 22,78 m <sup>2</sup>          |
| 1110                                  | 1 | 1 | 2,46 m | 11,28 m <sup>2</sup> | 12,10 m <sup>2</sup> | 23,38 m <sup>2</sup>          |
| 1111                                  | 1 | 1 | 2,36 m | 10,70 m <sup>2</sup> | 11,65 m <sup>2</sup> | 22,35 m <sup>2</sup>          |
| 1112                                  | 1 | 1 | 2,45 m | 11,21 m <sup>2</sup> | 12,06 m <sup>2</sup> | 23,27 m <sup>2</sup>          |
| 1113                                  | 1 | 1 | 2,38 m | 10,84 m <sup>2</sup> | 11,70 m <sup>2</sup> | 22,54 m <sup>2</sup>          |
| 1114                                  | 1 | 1 | 2,43 m | 11,09 m <sup>2</sup> | 11,94 m <sup>2</sup> | 23,03 m <sup>2</sup>          |
| 1115                                  | 1 | 1 | 2,36 m | 10,73 m <sup>2</sup> | 11,65 m <sup>2</sup> | 22,38 m <sup>2</sup>          |
| 1116                                  | 1 | 1 | 2,44 m | 11,13 m <sup>2</sup> | 11,97 m <sup>2</sup> | 23,10 m <sup>2</sup>          |
| 1117                                  | 1 | 1 | 2,38 m | 10,80 m <sup>2</sup> | 11,81 m <sup>2</sup> | 22,61 m <sup>2</sup>          |
| 1118                                  | 1 | 1 | 2,44 m | 11,15 m <sup>2</sup> | 11,97 m <sup>2</sup> | 23,12 m <sup>2</sup>          |
| 1119                                  | 1 | 1 | 2,37 m | 10,78 m <sup>2</sup> | 11,66 m <sup>2</sup> | 22,44 m <sup>2</sup>          |
| 1120                                  | 1 | 1 | 2,46 m | 11,19 m <sup>2</sup> | 12,04 m <sup>2</sup> | 23,23 m <sup>2</sup>          |
| 1121                                  | 1 | 1 | 2,34 m | 10,57 m <sup>2</sup> | 11,57 m <sup>2</sup> | 22,14 m <sup>2</sup>          |
| 1122                                  | 1 | 1 | 2,47 m | 11,29 m <sup>2</sup> | 12,14 m <sup>2</sup> | 23,43 m <sup>2</sup>          |
| 1123                                  | 1 | 1 | 2,35 m | 10,67 m <sup>2</sup> | 11,66 m <sup>2</sup> | 22,33 m <sup>2</sup>          |
| 1124                                  | 1 | 1 | 2,45 m | 11,15 m <sup>2</sup> | 12,06 m <sup>2</sup> | 23,21 m <sup>2</sup>          |
| 1125                                  | 1 | 1 | 2,39 m | 10,91 m <sup>2</sup> | 11,82 m <sup>2</sup> | 22,73 m <sup>2</sup>          |
| 1126                                  | 1 | 1 | 2,43 m | 11,08 m <sup>2</sup> | 11,99 m <sup>2</sup> | 23,07 m <sup>2</sup>          |
| 1127                                  | 1 | 1 | 2,39 m | 10,89 m <sup>2</sup> | 11,76 m <sup>2</sup> | 22,65 m <sup>2</sup>          |
| 1128                                  | 1 | 1 | 2,73 m | 12,49 m <sup>2</sup> | 14,10 m <sup>2</sup> | 26,59 m <sup>2</sup>          |
| <b>TOTAL HABITACIONES PLANTA BAJA</b> |   |   |        |                      | <b>128</b>           | <b>2.857,23 m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTAL PLAZAS PLANTA</b>            |   |   |        |                      | <b>128</b>           |                               |

**ESPACIOS DE CIRCULACION PLANTA BAJA**

|  |                             |   |
|--|-----------------------------|---|
| NUCLEO EXENTO DE ESCALERAS EN PATIO              | 50,54 m <sup>2</sup>        |   |
| ESCALERAS NUCLEO                                 | 14,72 m <sup>2</sup>        | 50,54 m <sup>2</sup>                      |
| ESCALERA 6                                       | 1 5,04 m <sup>2</sup>       | 12,93 m <sup>2</sup> 17,97 m <sup>2</sup> |
| ESCALERA 5                                       | 1 5,44 m <sup>2</sup>       | 12,04 m <sup>2</sup> 17,48 m <sup>2</sup> |
| ESCALERA 4                                       | 1 5,26 m <sup>2</sup>       | 16,04 m <sup>2</sup> 21,30 m <sup>2</sup> |
| ESCALERA 3                                       | 1 5,50 m <sup>2</sup>       | 12,37 m <sup>2</sup> 17,87 m <sup>2</sup> |
| ESCALERA 2                                       | 1 5,45 m <sup>2</sup>       | 12,35 m <sup>2</sup> 17,80 m <sup>2</sup> |
| ESCALERA 1                                       | 1 5,43 m <sup>2</sup>       | 12,65 m <sup>2</sup> 18,08 m <sup>2</sup> |
| PASILLOS   | 451,17 m <sup>2</sup>       | 451,17 m <sup>2</sup>                     |
| <b>TOTAL ESPACIOS DE CIRCULACION PLANTA BAJA</b> | <b>548,55 m<sup>2</sup></b> | <b>612,21 m<sup>2</sup></b>               |

**ESPACIOS DE USO Y SERVICIO COMÚN PLANTA BAJA**

|   |                             |   |
|---|-----------------------------|---|
| BAR-CAFETERIA   | 1 275,73 m <sup>2</sup>     | 177,28 m <sup>2</sup> 453,01 m <sup>2</sup>               |
| AULAS / SALAS DE ESTUDIO                                  | 3 109,55 m <sup>2</sup>     | 109,55 m <sup>2</sup>                                     |
| SALA TV Y AUDIO   | 2 52,11 m <sup>2</sup>      | 52,11 m <sup>2</sup>                                      |
| INFORMATICA   | 1 24,56 m <sup>2</sup>      | 24,56 m <sup>2</sup>                                      |
| ASEOS GENERALES   | 1 26,80 m <sup>2</sup>      | 26,80 m <sup>2</sup>                                      |
| VIVIENDA CONSERJE   | 1 32,16 m <sup>2</sup>      | 34,75 m <sup>2</sup> 66,91 m <sup>2</sup>                 |
| ASEO DE PERSONAL  | 1 6,62 m <sup>2</sup>       | 6,62 m <sup>2</sup>                                       |
| AI MACEN DE CONTENEDORES DE BASURA ORDINARIA Y ENVASES    | 4 8,06 m <sup>2</sup>       | 8,06 m <sup>2</sup>                                       |
| AI MACENES DE CONTENEDORES DE BASURAS SELECTIVAS          | 2 7,43 m <sup>2</sup>       | 7,43 m <sup>2</sup>                                       |
| CUARTO DE BASURAS REFRIGERADAS                            | 1 3,04 m <sup>2</sup>       | 3,04 m <sup>2</sup>                                       |
| RITI  | 1 12,10 m <sup>2</sup>      | 12,10 m <sup>2</sup>                                      |
| ALMACÉN   | 1 9,67 m <sup>2</sup>       | 9,67 m <sup>2</sup>                                       |
| ADMINISTRACION  | 1 33,17 m <sup>2</sup>      | 33,17 m <sup>2</sup>                                      |
| CIMNASIO  | 1 34,94 m <sup>2</sup>      | 34,94 m <sup>2</sup>                                      |
| LAVANDERÍA  | 1 19,82 m <sup>2</sup>      | 27,65 m <sup>2</sup> 47,47 m <sup>2</sup>                 |
| ZONAS DE DESCANSO   | 2 26,46 m <sup>2</sup>      | 26,46 m <sup>2</sup>                                      |
| OFICIO  | 1 1,88 m <sup>2</sup>       | 1,88 m <sup>2</sup>                                       |
| VESTÍBULO ACCESO DE SERVICIO                              | 1 26,71 m <sup>2</sup>      | 26,71 m <sup>2</sup>                                      |
| VESTÍBULO   | 1 101,33 m <sup>2</sup>     | 101,33 m <sup>2</sup>                                     |
| <b>TOTAL ESPACIOS DE USO Y SERVICIO COMÚN PLANTA BAJA</b> | <b>812,14 m<sup>2</sup></b> | <b>239,68 m<sup>2</sup></b> <b>1.051,82 m<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTAL SUPERFICIE PLANTA BAJA</b>                       |                             | <b>4.521,26 m<sup>2</sup></b>                             |

| UU<br>(HABITACIONES) | NUM PLAZAS | ANCHO<br>HABITACIÓN | SUP.UTIL NIVEL<br>BAJO | SUP.UTIL<br>ALTILLO |
|----------------------|------------|---------------------|------------------------|---------------------|
|----------------------|------------|---------------------|------------------------|---------------------|

### PLANTA PRIMERA

| HABITACIONES PLANTA PRIMERA            |   |   |        |                      |                      |                      |
|--|---|---|--------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 2001                                   | 1 | 1 | 2,81 m | 10,99 m <sup>2</sup> | 11,61 m <sup>2</sup> | 22,60 m <sup>2</sup> |
| 2002                                   | 1 | 1 | 2,41 m | 10,97 m <sup>2</sup> | 11,85 m <sup>2</sup> | 22,82 m <sup>2</sup> |
| 2003                                   | 1 | 1 | 2,41 m | 10,97 m <sup>2</sup> | 11,88 m <sup>2</sup> | 22,85 m <sup>2</sup> |
| 2004                                   | 1 | 1 | 2,40 m | 11,99 m <sup>2</sup> | 12,81 m <sup>2</sup> | 24,80 m <sup>2</sup> |
| 2005                                   | 1 | 1 | 2,39 m | 12,00 m <sup>2</sup> | 12,81 m <sup>2</sup> | 24,81 m <sup>2</sup> |
| 2006                                   | 1 | 1 | 2,41 m | 12,05 m <sup>2</sup> | 12,87 m <sup>2</sup> | 24,92 m <sup>2</sup> |
| 2007                                   | 1 | 1 | 2,40 m | 12,06 m <sup>2</sup> | 12,88 m <sup>2</sup> | 24,94 m <sup>2</sup> |
| 2008                                   | 1 | 1 | 2,42 m | 12,16 m <sup>2</sup> | 12,97 m <sup>2</sup> | 25,13 m <sup>2</sup> |
| 2009                                   | 1 | 1 | 2,42 m | 12,17 m <sup>2</sup> | 12,97 m <sup>2</sup> | 25,14 m <sup>2</sup> |
| 2010                                   | 1 | 1 | 2,39 m | 11,97 m <sup>2</sup> | 12,80 m <sup>2</sup> | 24,77 m <sup>2</sup> |
| 2011                                   | 1 | 1 | 2,38 m | 11,91 m <sup>2</sup> | 12,81 m <sup>2</sup> | 24,72 m <sup>2</sup> |
| 2012                                   | 1 | 1 | 2,48 m | 12,46 m <sup>2</sup> | 13,24 m <sup>2</sup> | 25,70 m <sup>2</sup> |
| 2013                                   | 1 | 1 | 2,48 m | 12,48 m <sup>2</sup> | 13,24 m <sup>2</sup> | 25,72 m <sup>2</sup> |
| 2014                                   | 1 | 1 | 2,40 m | 12,06 m <sup>2</sup> | 13,00 m <sup>2</sup> | 25,06 m <sup>2</sup> |
| 2015                                   | 1 | 1 | 2,30 m | 11,51 m <sup>2</sup> | 20,97 m <sup>2</sup> | 32,48 m <sup>2</sup> |
| 2016                                   | 1 | 1 | 2,28 m | 11,31 m <sup>2</sup> | 20,96 m <sup>2</sup> | 32,27 m <sup>2</sup> |
| 2017                                   | 1 | 1 | 2,40 m | 12,06 m <sup>2</sup> | 13,00 m <sup>2</sup> | 25,06 m <sup>2</sup> |
| 2018 (habitación doble)                | 1 | 2 | 2,43 m | 12,23 m <sup>2</sup> | 13,02 m <sup>2</sup> | 25,25 m <sup>2</sup> |
| 2019 (habitación doble)                | 1 | 2 | 2,43 m | 12,23 m <sup>2</sup> | 13,02 m <sup>2</sup> | 25,25 m <sup>2</sup> |
| 2020 (habitación doble)                | 1 | 2 | 2,39 m | 12,00 m <sup>2</sup> | 12,79 m <sup>2</sup> | 24,79 m <sup>2</sup> |
| 2021 (habitación doble)                | 1 | 2 | 2,38 m | 11,96 m <sup>2</sup> | 12,78 m <sup>2</sup> | 24,74 m <sup>2</sup> |
| 2022 (habitación doble)                | 1 | 2 | 2,40 m | 11,50 m <sup>2</sup> | 12,87 m <sup>2</sup> | 24,37 m <sup>2</sup> |
| 2023                                   | 1 | 1 | 2,30 m | 11,50 m <sup>2</sup> | 12,38 m <sup>2</sup> | 23,88 m <sup>2</sup> |
| 2024                                   | 1 | 1 | 2,25 m | 11,20 m <sup>2</sup> | 12,12 m <sup>2</sup> | 23,32 m <sup>2</sup> |
| 2025 (habitación doble)                | 1 | 2 | 2,50 m | 12,65 m <sup>2</sup> | 13,34 m <sup>2</sup> | 25,99 m <sup>2</sup> |
| 2026 (habitación doble)                | 1 | 2 | 2,50 m | 12,62 m <sup>2</sup> | 13,37 m <sup>2</sup> | 25,99 m <sup>2</sup> |
| 2027                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,31 m <sup>2</sup> | 12,22 m <sup>2</sup> | 23,53 m <sup>2</sup> |
| 2028                                   | 1 | 1 | 2,33 m | 11,68 m <sup>2</sup> | 12,55 m <sup>2</sup> | 24,23 m <sup>2</sup> |
| 2029                                   | 1 | 1 | 2,33 m | 11,01 m <sup>2</sup> | 12,52 m <sup>2</sup> | 23,53 m <sup>2</sup> |
| 2030                                   | 1 | 1 | 2,21 m | 12,01 m <sup>2</sup> | 11,78 m <sup>2</sup> | 23,79 m <sup>2</sup> |
| 2031 (habitación doble)                | 1 | 2 | 2,50 m | 12,65 m <sup>2</sup> | 17,15 m <sup>2</sup> | 29,80 m <sup>2</sup> |
| 2032 (habitación doble)                | 1 | 2 | 2,50 m | 12,65 m <sup>2</sup> | 16,68 m <sup>2</sup> | 29,33 m <sup>2</sup> |
| 2033 (doble adaptada)                  | 1 | 2 |        | 22,39 m <sup>2</sup> | 21,27 m <sup>2</sup> | 43,66 m <sup>2</sup> |
| 2034 (habitación comunicada)           | 1 | 1 | 2,20 m | 11,06 m <sup>2</sup> | 11,89 m <sup>2</sup> | 22,95 m <sup>2</sup> |
| 2035 (apartamento doble)               | 1 | 2 |        | 22,78 m <sup>2</sup> | 20,47 m <sup>2</sup> | 43,25 m <sup>2</sup> |
| 2036 (apartamento especial profesores) | 1 | 2 |        | 22,12 m <sup>2</sup> | 24,37 m <sup>2</sup> | 46,49 m <sup>2</sup> |
| 2037                                   | 1 | 1 | 2,20 m | 10,90 m <sup>2</sup> | 11,92 m <sup>2</sup> | 22,82 m <sup>2</sup> |
| 2038 (habitación doble)                | 1 | 2 | 2,60 m | 13,12 m <sup>2</sup> | 13,85 m <sup>2</sup> | 26,97 m <sup>2</sup> |
| 2039 (apartamento doble)               | 1 | 2 |        | 19,86 m <sup>2</sup> | 20,65 m <sup>2</sup> | 40,51 m <sup>2</sup> |
| 2040                                   | 1 | 1 | 2,20 m | 10,86 m <sup>2</sup> | 11,88 m <sup>2</sup> | 22,74 m <sup>2</sup> |
| 2041 (habitación doble)                | 1 | 2 | 2,62 m | 10,86 m <sup>2</sup> | 15,86 m <sup>2</sup> | 26,72 m <sup>2</sup> |
| 2042 (habitación doble)                | 1 | 2 | 2,69 m | 13,64 m <sup>2</sup> | 16,28 m <sup>2</sup> | 29,92 m <sup>2</sup> |
| 2043 (habitación doble)                | 1 | 2 | 2,62 m | 13,30 m <sup>2</sup> | 13,92 m <sup>2</sup> | 27,22 m <sup>2</sup> |
| 2044 (apartamento doble)               | 1 | 2 |        | 21,41 m <sup>2</sup> | 20,62 m <sup>2</sup> | 42,03 m <sup>2</sup> |
| 2045 (apartamento doble)               | 1 | 2 |        | 21,40 m <sup>2</sup> | 20,63 m <sup>2</sup> | 42,03 m <sup>2</sup> |
| 2046 (apartamento doble)               | 1 | 2 |        | 21,40 m <sup>2</sup> | 20,63 m <sup>2</sup> | 42,03 m <sup>2</sup> |
| 2047 (habitación doble)                | 1 | 2 | 2,86 m | 14,72 m <sup>2</sup> | 15,10 m <sup>2</sup> | 29,82 m <sup>2</sup> |
| 2048                                   | 1 | 1 | 2,29 m | 11,40 m <sup>2</sup> | 12,33 m <sup>2</sup> | 23,73 m <sup>2</sup> |
| 2049                                   | 1 | 2 |        | 11,24 m <sup>2</sup> | 12,17 m <sup>2</sup> | 23,41 m <sup>2</sup> |
| 2050(doble adaptada)                   | 1 | 1 | 2,25 m | 19,54 m <sup>2</sup> | 19,13 m <sup>2</sup> | 38,67 m <sup>2</sup> |
| 2051                                   | 1 | 1 | 2,25 m | 11,44 m <sup>2</sup> | 15,33 m <sup>2</sup> | 26,77 m <sup>2</sup> |
| 2052                                   | 1 | 1 | 2,24 m | 11,37 m <sup>2</sup> | 12,27 m <sup>2</sup> | 23,64 m <sup>2</sup> |
| 2053                                   | 1 | 1 | 2,23 m | 11,39 m <sup>2</sup> | 12,53 m <sup>2</sup> | 23,92 m <sup>2</sup> |
| 2054                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,58 m <sup>2</sup> | 15,56 m <sup>2</sup> | 27,14 m <sup>2</sup> |
| 2055                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,56 m <sup>2</sup> | 12,33 m <sup>2</sup> | 23,89 m <sup>2</sup> |
| 2056                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,59 m <sup>2</sup> | 12,38 m <sup>2</sup> | 23,97 m <sup>2</sup> |
| 2057                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,55 m <sup>2</sup> | 12,33 m <sup>2</sup> | 23,88 m <sup>2</sup> |
| 2058                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,61 m <sup>2</sup> | 12,40 m <sup>2</sup> | 24,01 m <sup>2</sup> |
| 2059                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,56 m <sup>2</sup> | 12,33 m <sup>2</sup> | 23,89 m <sup>2</sup> |
| 2060                                   | 1 | 1 | 2,20 m | 11,18 m <sup>2</sup> | 12,02 m <sup>2</sup> | 23,20 m <sup>2</sup> |

|  |   |   |        |          |          |          |
|--|---|---|--------|----------|----------|----------|
| 2061                                   | 1 | 1 | 2,20 m | 11,15 m2 | 12,00 m2 | 23,15 m2 |
| 2062                                   | 1 | 1 | 2,26 m | 11,53 m2 | 12,33 m2 | 23,86 m2 |
| 2063                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,54 m2 | 12,35 m2 | 23,89 m2 |
| 2064                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,61 m2 | 12,36 m2 | 23,97 m2 |
| 2065                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,52 m2 | 12,34 m2 | 23,86 m2 |
| 2066                                   | 1 | 1 | 2,26 m | 11,52 m2 | 12,33 m2 | 23,85 m2 |
| 2067                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,64 m2 | 12,38 m2 | 24,02 m2 |
| 2068                                   | 1 | 1 | 2,26 m | 11,62 m2 | 12,23 m2 | 23,85 m2 |
| 2069                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,61 m2 | 12,38 m2 | 23,99 m2 |
| 2070                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,55 m2 | 12,35 m2 | 23,90 m2 |
| 2071                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,53 m2 | 14,93 m2 | 26,46 m2 |
| 2072                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,54 m2 | 14,73 m2 | 26,27 m2 |
| 2073                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,50 m2 | 12,37 m2 | 23,87 m2 |
| 2074                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,55 m2 | 12,33 m2 | 23,88 m2 |
| 2075                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,02 m2 | 12,35 m2 | 23,37 m2 |
| 2076                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,53 m2 | 12,34 m2 | 23,87 m2 |
| 2077                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,50 m2 | 12,32 m2 | 23,82 m2 |
| 2078                                   | 1 | 1 | 2,29 m | 11,67 m2 | 12,46 m2 | 24,13 m2 |
| 2079                                   | 1 | 1 | 2,29 m | 11,64 m2 | 12,44 m2 | 24,08 m2 |
| 2080                                   | 1 | 1 | 2,22 m | 11,24 m2 | 12,11 m2 | 23,35 m2 |
| 2081                                   | 1 | 1 | 2,22 m | 11,20 m2 | 12,08 m2 | 23,28 m2 |
| 2082                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,50 m2 | 12,34 m2 | 23,84 m2 |
| 2083                                   | 1 | 1 | 2,26 m | 11,49 m2 | 12,32 m2 | 23,81 m2 |
| 2084                                   | 1 | 1 | 2,28 m | 11,62 m2 | 12,40 m2 | 24,02 m2 |
| 2085                                   | 1 | 1 | 2,28 m | 11,59 m2 | 12,38 m2 | 23,97 m2 |
| 2086                                   | 1 | 1 | 2,26 m | 10,47 m2 | 12,31 m2 | 22,78 m2 |
| 2087                                   | 1 | 1 | 2,26 m | 11,48 m2 | 12,32 m2 | 23,80 m2 |
| 2088                                   | 1 | 1 | 2,30 m | 11,68 m2 | 12,50 m2 | 24,18 m2 |
| 2089                                   | 1 | 1 | 2,72 m | 13,96 m2 | 14,56 m2 | 28,52 m2 |
| 2090                                   | 1 | 1 | 2,36 m | 11,92 m2 | 11,65 m2 | 23,57 m2 |
| 2091                                   | 1 | 1 | 2,29 m | 11,56 m2 | 12,34 m2 | 23,90 m2 |
| 2092                                   | 1 | 1 | 2,30 m | 11,54 m2 | 12,38 m2 | 23,92 m2 |
| 2093                                   | 1 | 1 | 2,30 m | 11,58 m2 | 12,35 m2 | 23,93 m2 |
| 2094                                   | 1 | 1 | 2,30 m | 11,60 m2 | 12,39 m2 | 23,99 m2 |
| 2095                                   | 1 | 1 | 2,31 m | 11,64 m2 | 12,42 m2 | 24,06 m2 |
| 2096                                   | 1 | 1 | 2,31 m | 11,69 m2 | 12,45 m2 | 24,14 m2 |
| 2097                                   | 1 | 1 | 2,32 m | 11,75 m2 | 12,50 m2 | 24,25 m2 |
| 2098                                   | 1 | 1 | 2,33 m | 11,84 m2 | 12,55 m2 | 24,39 m2 |
| 2099                                   | 1 | 1 | 2,32 m | 11,73 m2 | 12,48 m2 | 24,21 m2 |
| 2100                                   | 1 | 1 | 2,33 m | 11,76 m2 | 12,52 m2 | 24,28 m2 |
| 2101                                   | 1 | 1 | 2,32 m | 11,71 m2 | 12,47 m2 | 24,18 m2 |
| 2102                                   | 1 | 1 | 2,32 m | 11,75 m2 | 12,51 m2 | 24,26 m2 |
| 2103                                   | 1 | 1 | 2,32 m | 11,73 m2 | 12,49 m2 | 24,22 m2 |
| 2104                                   | 1 | 1 | 2,36 m | 11,80 m2 | 12,65 m2 | 24,45 m2 |
| 2105                                   | 1 | 1 | 2,33 m | 11,80 m2 | 12,52 m2 | 24,32 m2 |
| 2106                                   | 1 | 1 | 2,34 m | 11,81 m2 | 12,57 m2 | 24,38 m2 |
| 2107                                   | 1 | 1 | 2,28 m | 11,50 m2 | 12,28 m2 | 23,78 m2 |
| 2108                                   | 1 | 1 | 2,29 m | 11,54 m2 | 12,33 m2 | 23,87 m2 |
| 2109                                   | 1 | 1 | 2,35 m | 11,87 m2 | 12,63 m2 | 24,50 m2 |
| 2110                                   | 1 | 1 | 2,36 m | 11,94 m2 | 12,63 m2 | 24,57 m2 |
| 2111                                   | 1 | 1 | 2,29 m | 11,57 m2 | 12,38 m2 | 23,95 m2 |
| 2112                                   | 1 | 1 | 2,31 m | 11,66 m2 | 12,43 m2 | 24,09 m2 |
| 2113                                   | 1 | 1 | 2,31 m | 11,68 m2 | 12,43 m2 | 24,11 m2 |
| 2114                                   | 1 | 1 | 2,33 m | 11,75 m2 | 12,50 m2 | 24,25 m2 |
| 2115                                   | 1 | 1 | 2,29 m | 11,55 m2 | 12,35 m2 | 23,90 m2 |
| 2116                                   | 1 | 1 | 2,30 m | 11,62 m2 | 12,40 m2 | 24,02 m2 |
| 2117                                   | 1 | 1 | 2,30 m | 11,25 m2 | 12,10 m2 | 23,35 m2 |
| 2118 (doble adaptada)                  | 1 | 2 | 3,65 m | 19,92 m2 | 18,94 m2 | 38,86 m2 |
| 2119 (apartamento doble)               | 1 | 2 |        | 21,41 m2 | 20,87 m2 | 42,28 m2 |
| 2120 (apartamento doble)               | 1 | 2 |        | 21,41 m2 | 20,89 m2 | 42,30 m2 |
| 2121 (apartamento doble)               | 1 | 2 |        | 21,38 m2 | 20,87 m2 | 42,25 m2 |
| 2122 (habitacion doble)                | 1 | 2 | 2,61 m | 13,12 m2 | 14,04 m2 | 27,16 m2 |
| 2123 (apartamento especial profesores) | 1 | 2 |        | 25,12 m2 | 19,29 m2 | 44,41 m2 |
| 2124 (apartamento especial profesores) | 1 | 2 |        | 25,43 m2 | 19,49 m2 | 44,92 m2 |
| 2125                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,26 m2 | 12,35 m2 | 23,61 m2 |
| 2126                                   | 1 | 1 | 2,27 m | 11,36 m2 | 12,35 m2 | 23,71 m2 |
| 2127                                   | 1 | 1 | 2,24 m | 11,36 m2 | 12,21 m2 | 23,57 m2 |

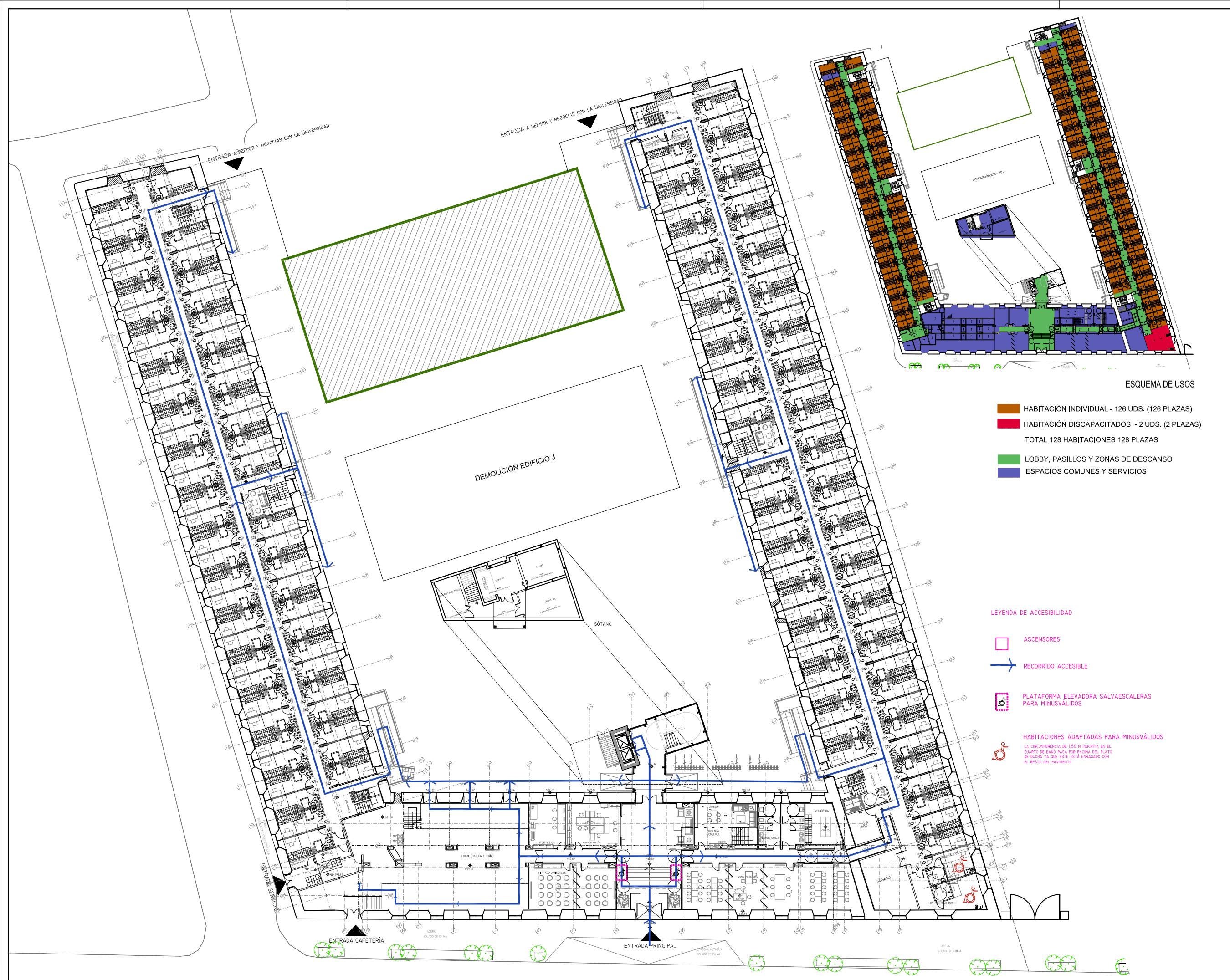
TRANSFORMACION DEL CUARTEL DE LEPANTO EN RESIDENCIA UNIVERSITARIA. UNIVERSIDAD DE ALCALÁ. ALCALA DE HENARES, MADRID

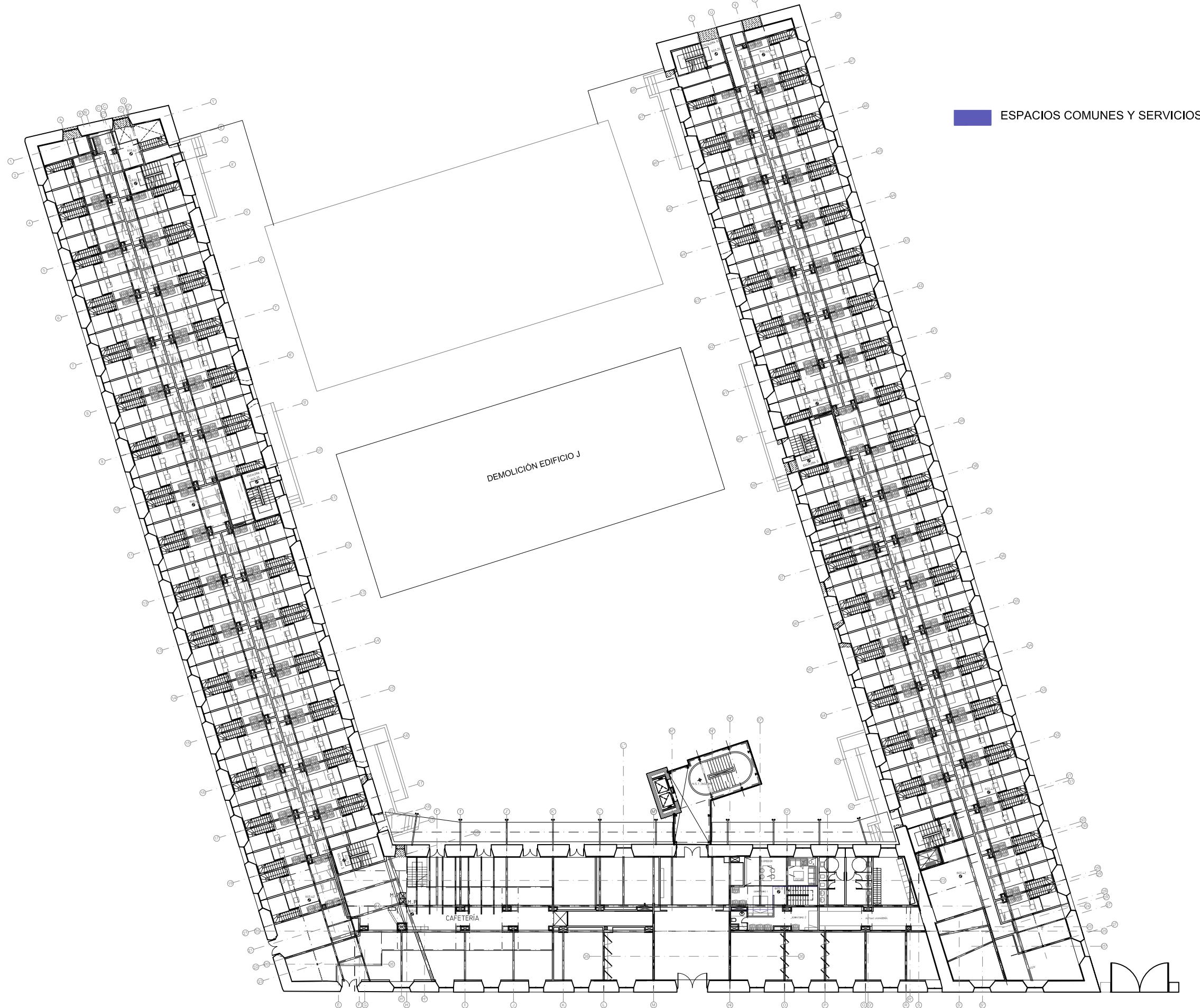
**Anteproyecto de Construcción y Explotación.  
Residencia Universitaria Universidad de Alcalá,  
Campus Centro histórico “Edificio Cisneros”,**

## **I.- ANTEPROYECTO DE CONSTRUCCIÓN**

### **B.-PLANOS DE SITUACIÓN GENERALES Y DE CONJUNTO**

|   |             |
|---|-------------|
| REVISIONES/REVIEWS :  | FECHA/DATE: |
| a -   |             |
| b -   |             |
| c -   |             |
| LEYENDA/NOTAS LEGEND/NOTES :  |             |
| NOTAS/NOTES : 1. No se puede modificar la escala de este dibujo<br>2. Todas las dimensiones deben ser verificadas en la ejecución de la obra.<br>3. Este dibujo es confiado personalmente al destinatario y queda de nuestra propiedad intelectual. Sin nuestra autorización escrita, queda terminantemente prohibido su reproducción, difusión o puesta a disposición de terceros por cualquier medio. |             |





PROYECTO/PROJECTO: ANTEPROYECTO  
DE TRANSFORMACIÓN DEL  
CUARTEL DE LEPANTO EN RESIDENCIA  
UNIVERSITARIA  
ALCALÁ DE HENARES-MADRID

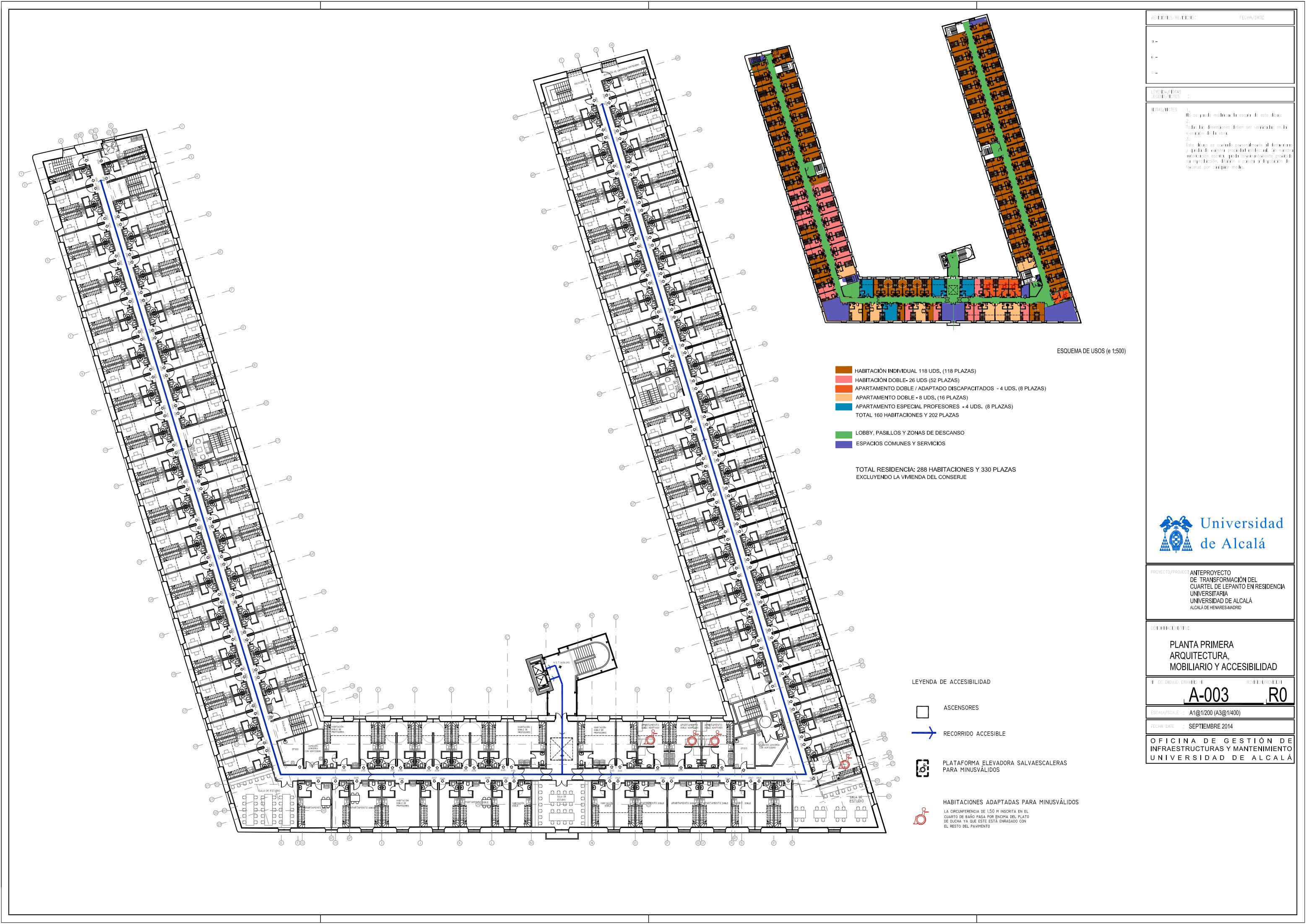
DETALLADO/DETAIL:  
ALTIMOS DE PLANTA BAJA  
ARQUITECTURA

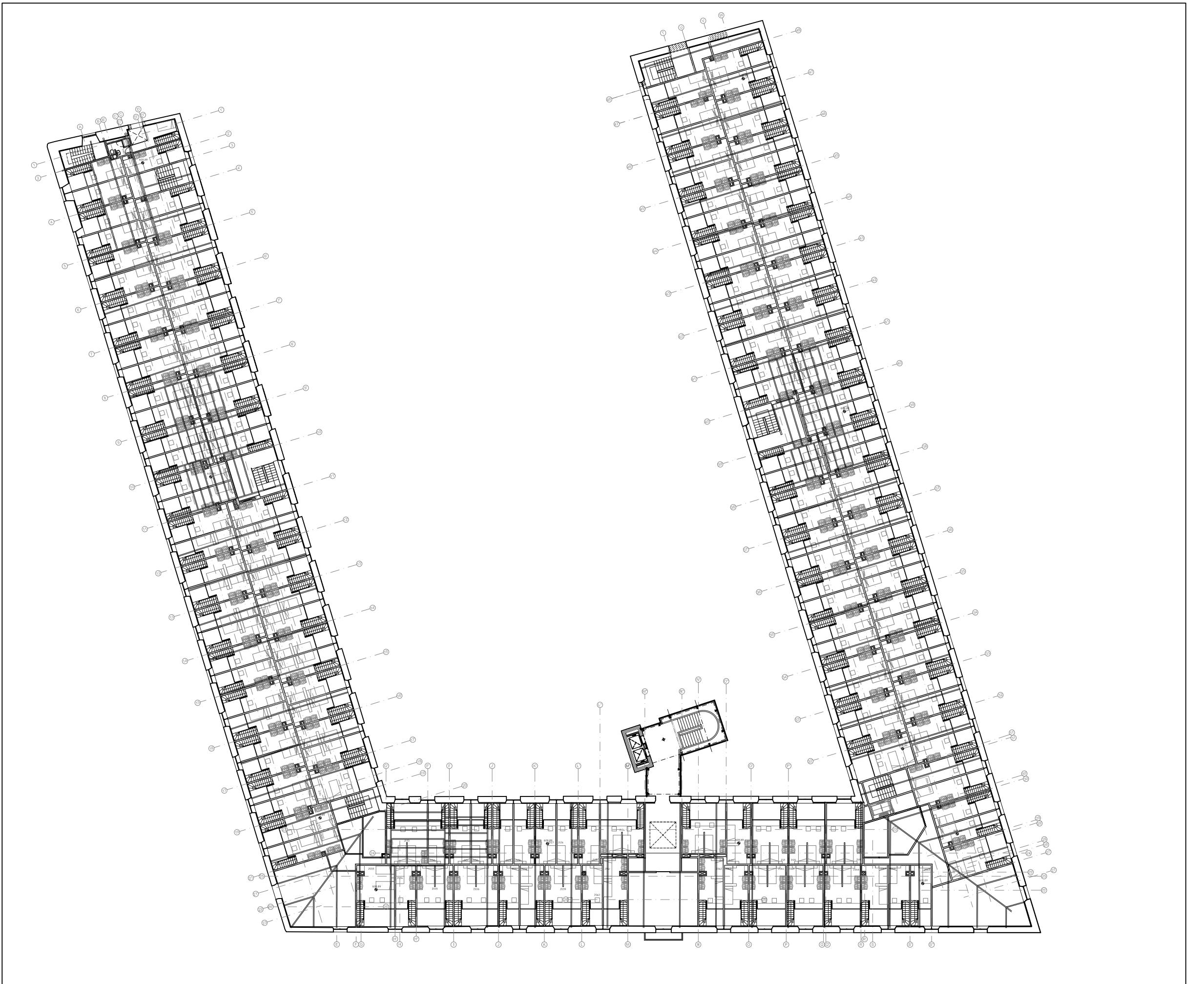
N.º DE DIBUJO/ DRAWING N.º: A-002  
REVISIÓN/REVISION: R0

ESCALA/SCALE: A1@1/200 (A3@1/400)

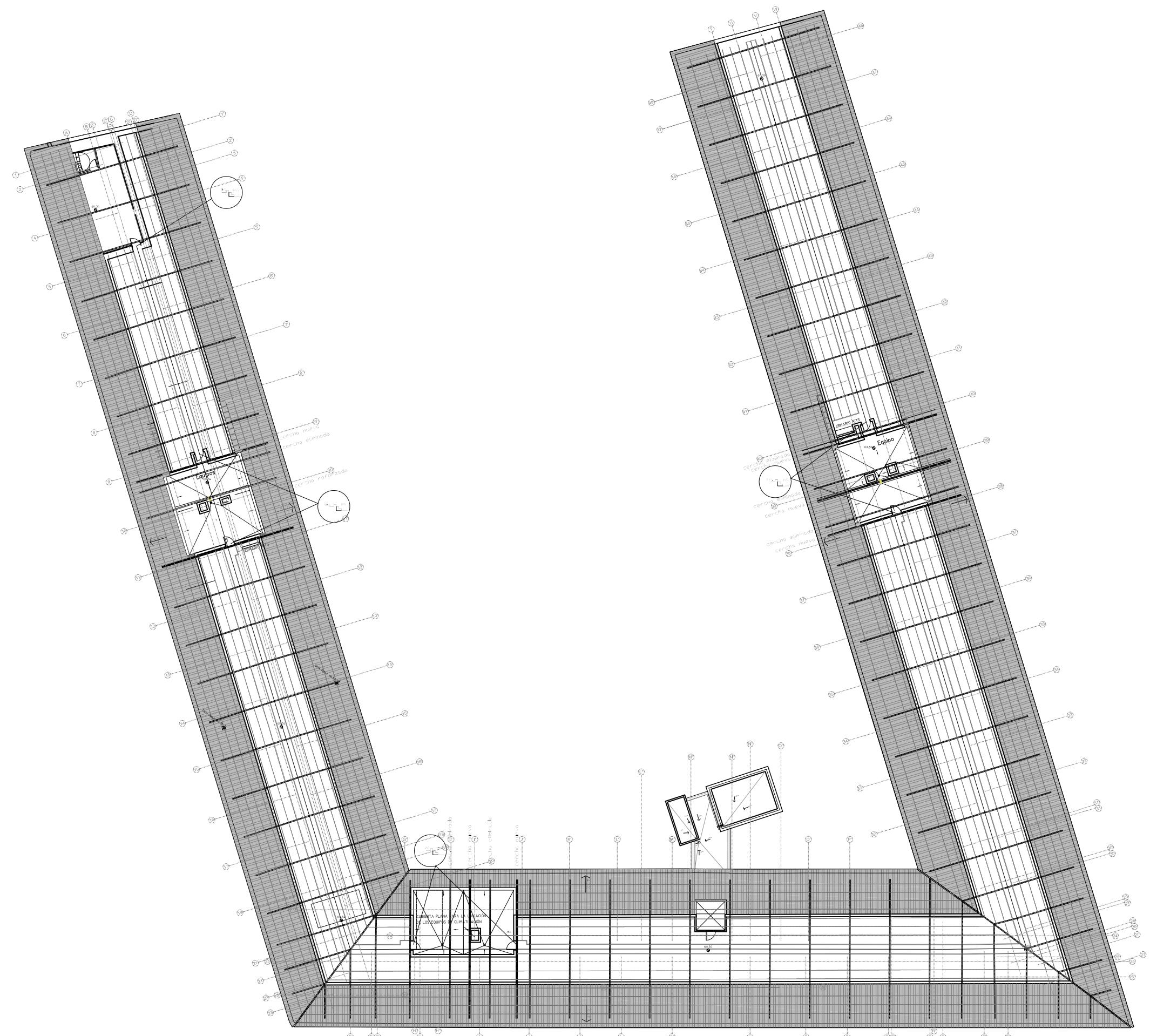
FECHA/DATE: SEPTIEMBRE 2014

OFICINA DE GESTIÓN DE  
INFRAESTRUCTURAS Y MANTENIMIENTO  
UNIVERSIDAD DE ALCALÁ





|  |                   |
|--|-------------------|
| REBESSES/REVISIÓN:   | FECHA/DATE:       |
| 1 -  |                   |
| 2 -  |                   |
| 3 -  |                   |
| LEYENDA/NOTAS<br>LEGEND/NOTES:   |                   |
| NOTAS/NOTES:   |                   |
| 1. No se permite modificar la escala de este dibujo.<br>2. Todas las dimensiones deben ser verificadas en la ejecución de la obra.<br>3. Este diseño es controlado por completo al dimensionado y por la firma propietaria del diseño. Un cambio en esta información造将自动地影响所有相关的平面图, 斜面图, 立面图 or 剖面图. 请勿修改此信息. |                   |
|  Universidad<br>de Alcalá   |                   |
| PROYECTO/PROJECT: ANTEPROYECTO<br>DE TRANSFORMACIÓN DEL<br>CUARTEL DE LEPANTO EN RESIDENCIA<br>UNIVERSITARIA<br>ALCALÁ DE HENARES-MADRID   |                   |
| DETALLE/DETAIL:<br>ENTREPLANTA PLANTA PRIMERA<br>ARQUITECTURA  |                   |
| HOJA DE DIBUJO DRAWING N:  | REVISIÓN/REVIEWS: |
| A-004  | R0                |
| ESCALA/SCALE: A1@1/200 (A3@1/400)  |                   |
| FECHA/DATE: SEPTIEMBRE 2014  |                   |
| OFICINA DE GESTIÓN DE<br>INFRAESTRUCTURAS Y MANTENIMIENTO<br>UNIVERSIDAD DE ALCALÁ   |                   |



ECTO/PROJECT ANTEPROYECTO  
DE TRANSFORMACIÓN DEL  
CUARTEL DE LEPANTO EN RESIDENCIA  
UNIVERSITARIA  
UNIVERSIDAD DE ALCALÁ  
ALCALÁ DE HENARES-MADRID

# PLANTA PASARELA CUBIERTA ARQUITECTURA

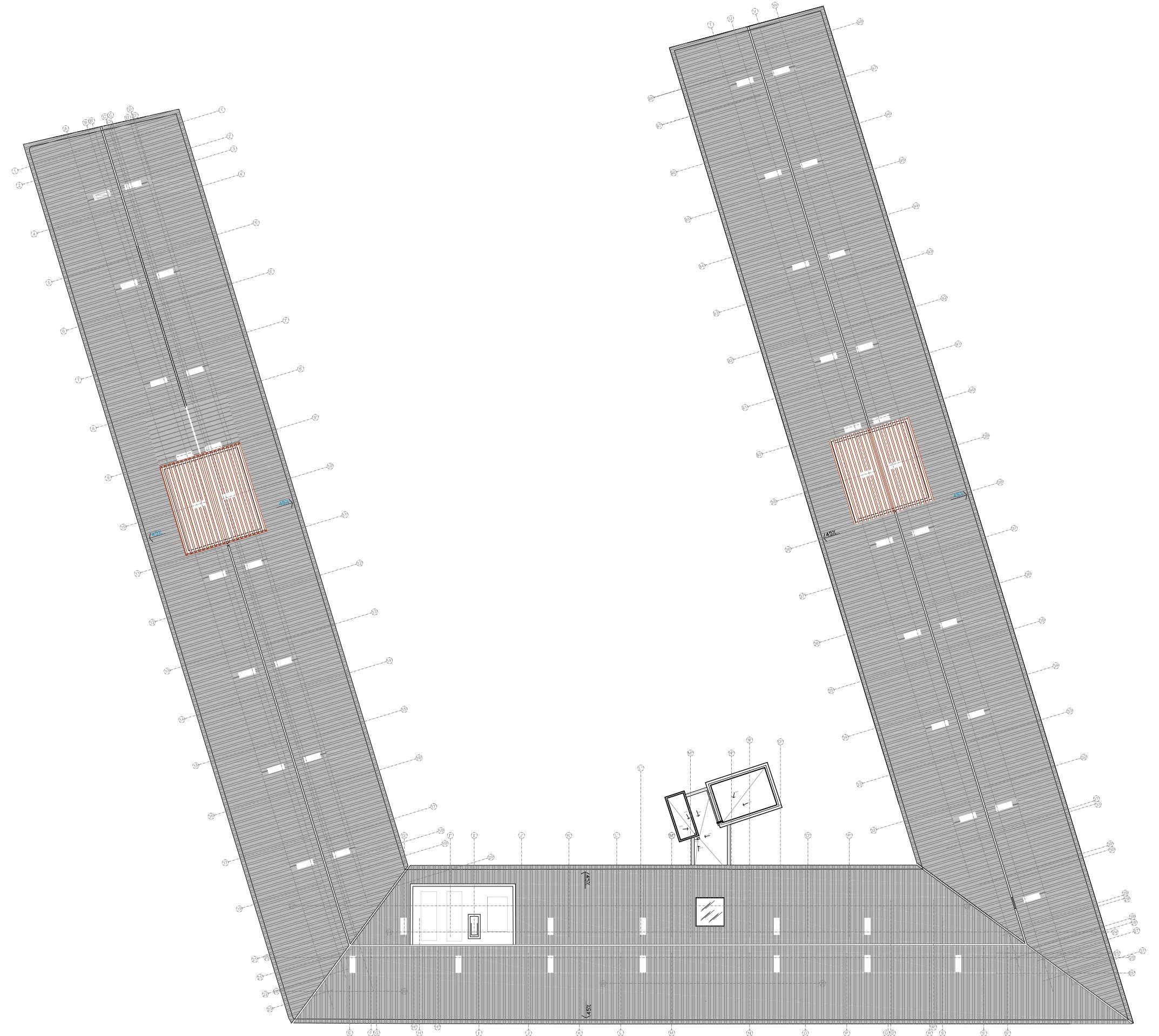
DIBUJO / DRAWING N° A-005 R0

DATA SHEET : A1@1/200 (A3@1/400)

EDICIÓN 2014

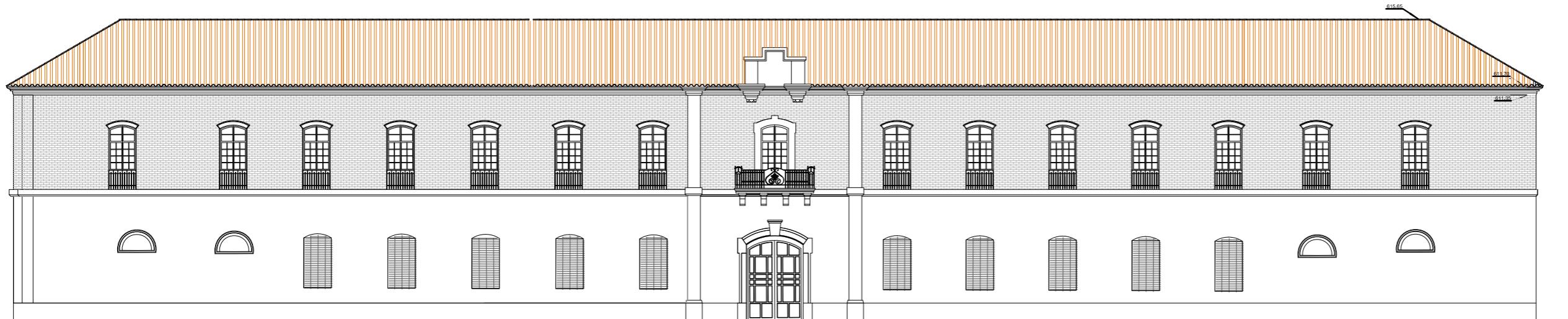
OFICINA DE GESTIÓN DE  
INFRAESTRUCTURAS Y MANTENIMIENTO

UNIVERSIDAD DE ALCALÁ



|   |                     |
|---|---------------------|
| REVISIONES/REVIEWS :  | FECHA/DATE:         |
| a -   |                     |
| b -   |                     |
| c -   |                     |
| LEYENDA/NOTAS<br>LEGEND/NOTES :   |                     |
| NOTAS/NOTES :   |                     |
| <p>1. No se puede modificar la escala de este dibujo.</p> <p>2. Todas las dimensiones deben ser verificadas en la ejecución de la obra.</p> <p>3. Este dibujo es confiado personalmente al destinatario y queda de nuestra propiedad intelectual. Sin nuestra autorización escrita, queda terminantemente prohibido su reproducción, difusión o puesta a disposición de terceros por cualquier medio.</p> |                     |
|  <span style="font-size: 2em;">Universidad<br/>de Alcalá</span>  |                     |
| PROYECTO/PROJECT: ANTEPROYECTO<br>DE TRANSFORMACIÓN DEL<br>CUARTEL DE LEPANTO EN RESIDENCIA<br>UNIVERSITARIA<br>ALCALÁ DE HENARES-MADRID  |                     |
| DENOMINACIÓN/TITLE:<br><b>PLANTA DE CUBIERTA<br/>ARQUITECTURA</b>   |                     |
| Nº DE DIBUJO/DRAWING N.   | REVISIÓN/REVISION : |
| <b>A-006</b>  | <b>R4</b>           |
| ESCALA/SCALE :  | A1@1/200 (A3@1/400) |
| FECHA/DATE :  | SEPTIEMBRE 2014     |
| OFICINA DE GESTIÓN DE<br>INFRAESTRUCTURAS Y MANTENIMIENTO<br>UNIVERSIDAD DE ALCALÁ  |                     |

PÁGINA 5/10 PÁGINAS FECHA/DATE  
 1.  
 2.  
 3.  
 4.  
 LEGENDA/LETS  
 ESTÉNDILES  
 NOTAS/NOTES  
 1. Se aplica en todo el resto de este dibujo.  
 2. Toda la documentación debe ser sometida en su formato digital.  
 3.  
 4. Este dibujo es propiedad exclusiva del destinatario y para su correcta interpretación, los encargados de su ejecución, deben tener conocimientos propios de la normativa que rige la ejecución de las obras o proyectos.



ESTADO ACTUAL



PROPIUESTA

LEYENDA  
 1: LAS REJAS DE LAS VENTANAS SE DISEÑARÁN SIGUIENDO CRITERIOS MÁS CONTEMPORÁNEOS  
 2: PUERTA DE ACCESO RODADO SIMILAR A LA UBICADA EN CALLE COLEGIOS 7

nota: se colocaran juntas de retracción en el mortero de cal detrás de cada bajante de pluviales



PROYECTO/PROYECTO ANTEPROYECTO  
 DE TRANSFORMACIÓN DEL  
 CUARTEL DE LEPEÑATO EN RESIDENCIA  
 UNIVERSITARIA  
 ALCALÁ DE HENARES-MADRID

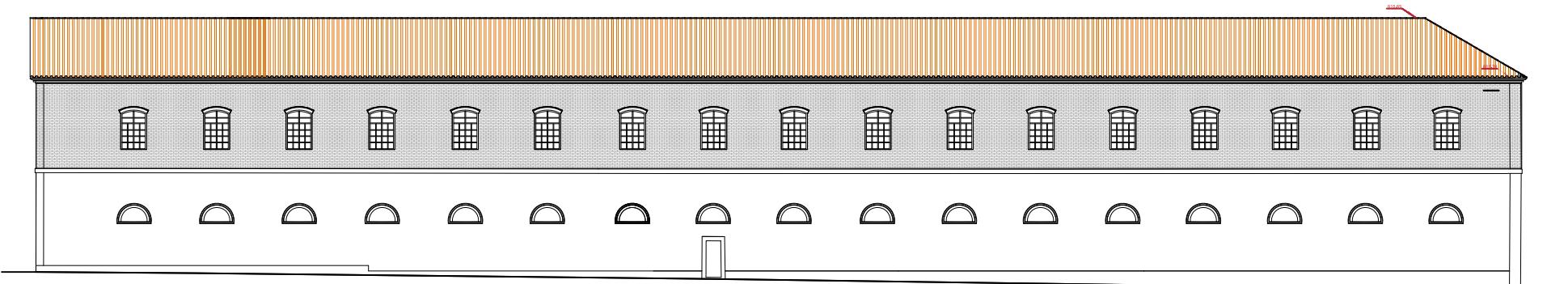
ALZADOS EXTERIORES 1  
 FACHADA PRINCIPAL

A-201 R0

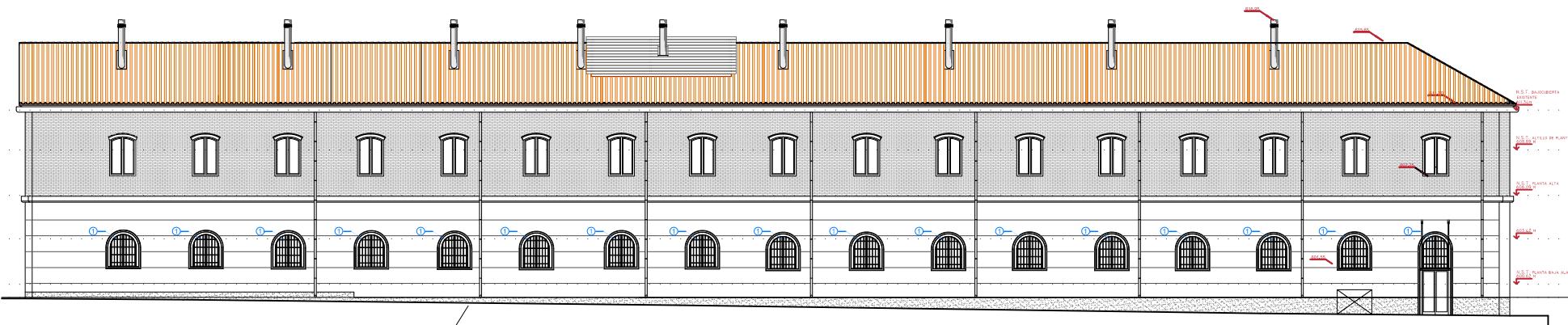
EXCELENCIA AL ALQUILER  
 Alexiendijo@1100 (A3extendijo@1200)

FECHA/DATE  
 SEPTIEMBRE 2014

OFICINA DE GESTIÓN DE  
 INFRAESTRUCTURAS Y MANTENIMIENTO  
 UNIVERSIDAD DE ALCALÁ



## ESTADO ACTUAL

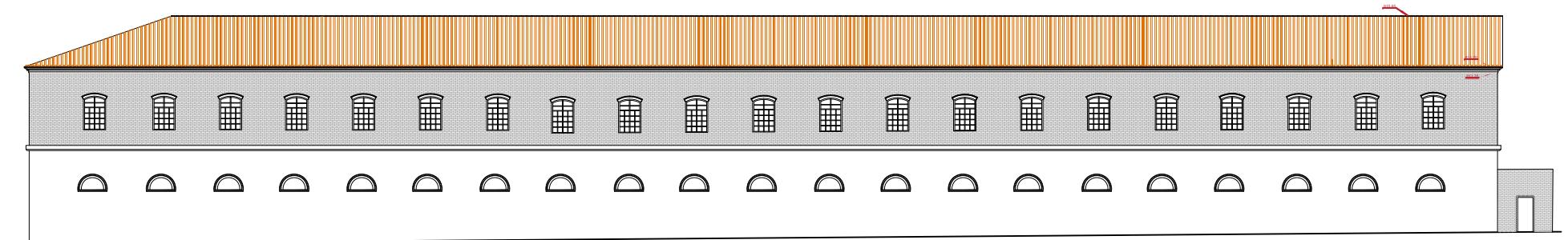


## PROPIUESTA

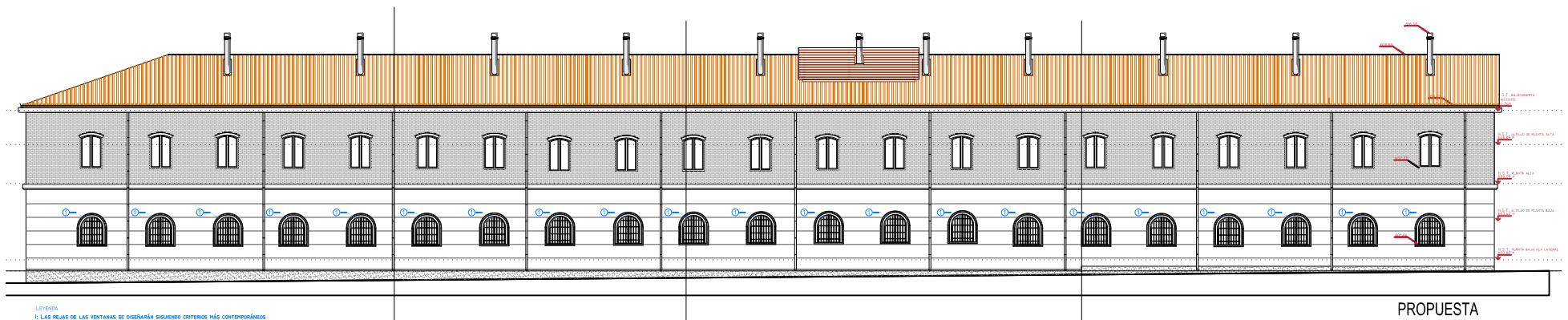
**Nota:** se colocarán juntas de retracción en el mortero de cal detrás de cada bajante de pluviales

**LEYENDA** **■ LAS PEJAS DE LAS VENTANAS SE DISEÑARÁN SIGUIENDO CRITERIOS MÁS CONTEMPORÁNEOS.**

|  |  |                        |  |
|--|--|------------------------|--|
| DISEÑO/REVISIONES :  |  | FECHA/DATE:            |  |
| ENDA/NOTA<br>COMENTARIO:   |  |                        |  |
| REVIS/NOTAS :  |  |                        |  |
| <p><b>L:</b></p> <p>No se puede modificar lo escrito de este dibujo.</p> <p>Todos los dimensiones deben ser verificadas en la ejecución de la obra.</p> <p>2.</p> <p>Este dibujo se confirma permanentemente al destinatario y su ejecución quedará considerada válida si no se establece autorización escrita, que lamentablemente prototípicamente se responde con la firma del destinatario y su depositaria por cualquier medio.</p> |  |                        |  |
|  <b>Universidad<br/>de Alcalá</b>   |  |                        |  |
| <b>DIBUJO/PROJECTO:</b> ALZADOS EXTERIORES 2<br><b>DETALLE:</b> TRANSFORMACIÓN DE<br>CUARTEL DE LEPMATO EN RESIDENCIA<br>UNIVERSITARIA<br><b>UNIVERSIDAD DE ALCALÁ</b><br><b>ALCALÁ DE HENARES (ESPAÑA)</b>  |  |                        |  |
| <b>CONTRACCILE:</b><br><b>ALZADOS EXTERIORES 2</b><br><b>C/ de San Pedro y San Pablo</b>   |  |                        |  |
| DE DIBUJO/DRAWING N.º:   |  | REVISIÓN/REVISION N.º: |  |
| <b>A-202</b>   |  | <b>R0</b>              |  |
| AVALE/VALIDACION : <b>SEPTIEMBRE 2014</b>  |  |                        |  |
| <b>FICCIÓN DE GESTIÓN DE</b><br><b>INFRAESTRUCTURAS Y MANTENIMIENTO</b>  |  |                        |  |

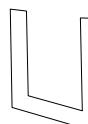


## ESTADO ACTUAL



## **PROYECTO**

**LEYENDA**  
I: LAS REJAS DE LAS VENTANAS SE DISEÑARÁN SIGUIENDO CRITERIOS MÁS CONTEMPORÁNEOS



|   |  |                   |
|---|--|-------------------|
| PROPIEDAD/PROVISIÓN:  |  | FECHA/DÍA:        |
| b-<br>b-<br>c-  |  |                   |
| USO/USOES/USOS :  |  |                   |
| NOTAS/COMENTARIOS :   |  |                   |
| <p><b>b-1:</b> No se puede modificar la esencia de este objeto.</p> <p>Todos los dimensiones deben ser verificadas en la escala.</p> <p><b>b-2:</b> No se permite la modificación de la forma.</p> <p><b>c-1:</b> Este dibujo es considerado perteneciente al destinatario y queda de su propiedad propietario. Sin previo aviso, el destinatario podrá modificarlo, copiarlo, reproducirlo, venderlo o prestarlo o depositar de acuerdo con cualquier medio.</p> |  |                   |
| DOMINACIÓN/TIPO:  |  |                   |
|  Universidad<br>de Alcalá  |  |                   |
| PROYECTO/PROYECTO:  |  |                   |
| <b>ALZADOS EXTERIORES 3</b><br><b>JARDINES</b>  |  |                   |
| Nº DE DIBUJO/NUMERO N.:   |  | REVISIÓN/REVISOR: |
| <b>A-203</b>  |  | <b>R0</b>         |
| DETALLE/DETALLE:  |  |                   |
| REVISTAS / REVISIÓN: 2014   |  |                   |
| O F I C I A L E S D E I N F R A E S T R U C T U R A S Y M A N E J A M I E N T O   |  |                   |

VISIONES: FECHA/DATE

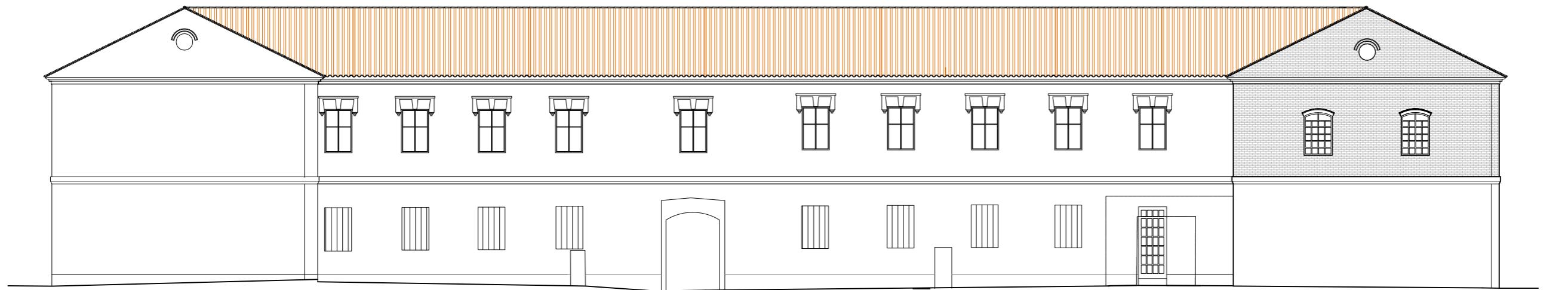
Digitized by srujanika@gmail.com

11. Ille se perd, malitior. In asse da cose di Dio

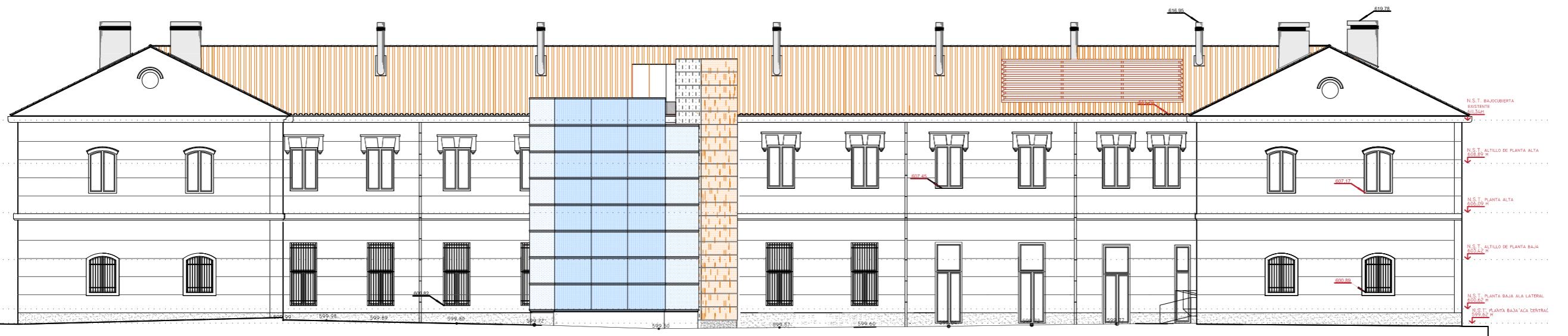
Todos los dimensiones deben ser verificadas en la

5.1. *Alkaline phosphatase* (ALP) activity in plasma

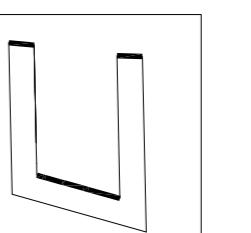
y queda de nuestro propiedad intelectual. Sin una autorización escrita, quedo terminantemente prohibida su reproducción, difusión o puesta a disposición de terceros por cualquier medio.



DO ACTUAL



ROPIESTA



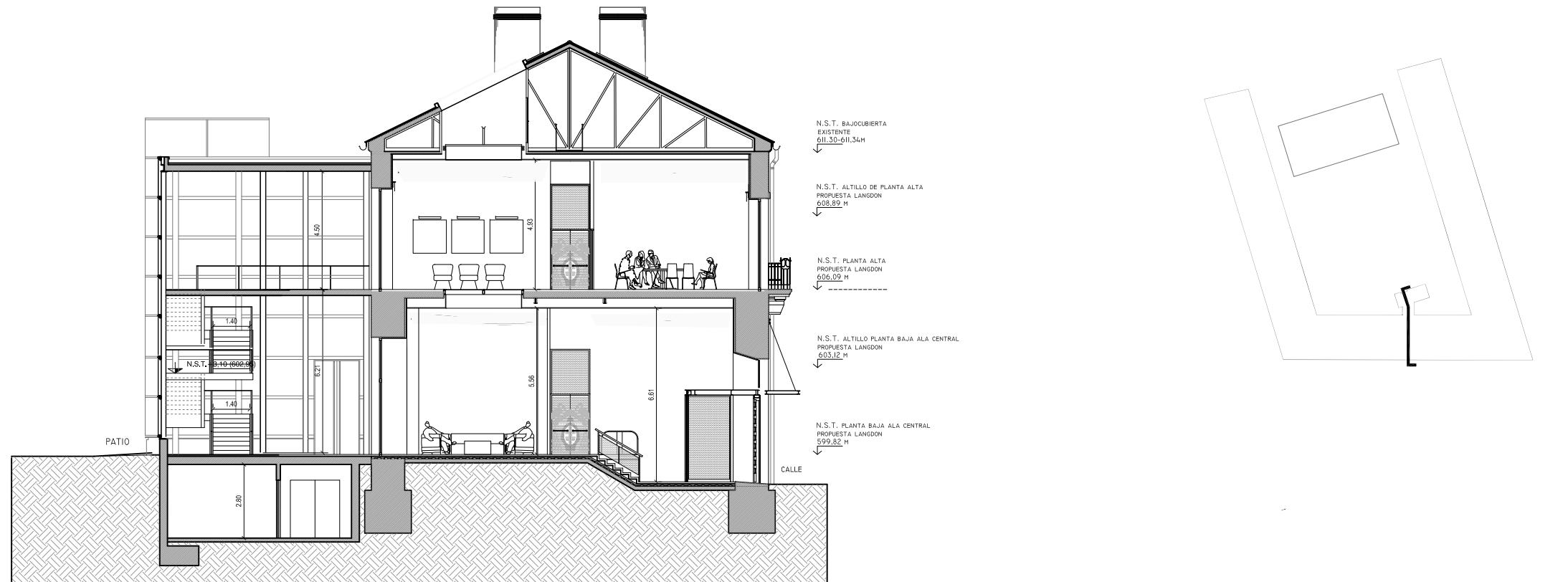
 Universidad  
de Alcalá

YPROJECT ANTEPROYECTO  
DE TRANSFORMACIÓN DEL  
CUARTEL DE LEPANTO EN RESIDENCIA  
UNIVERSITARIA  
UNIVERSIDAD DE ALCALÁ  
CON LAURAGUAZARDO

## **ALZADOS EXTERIORES 4 PATIO ALA CENTRAL**

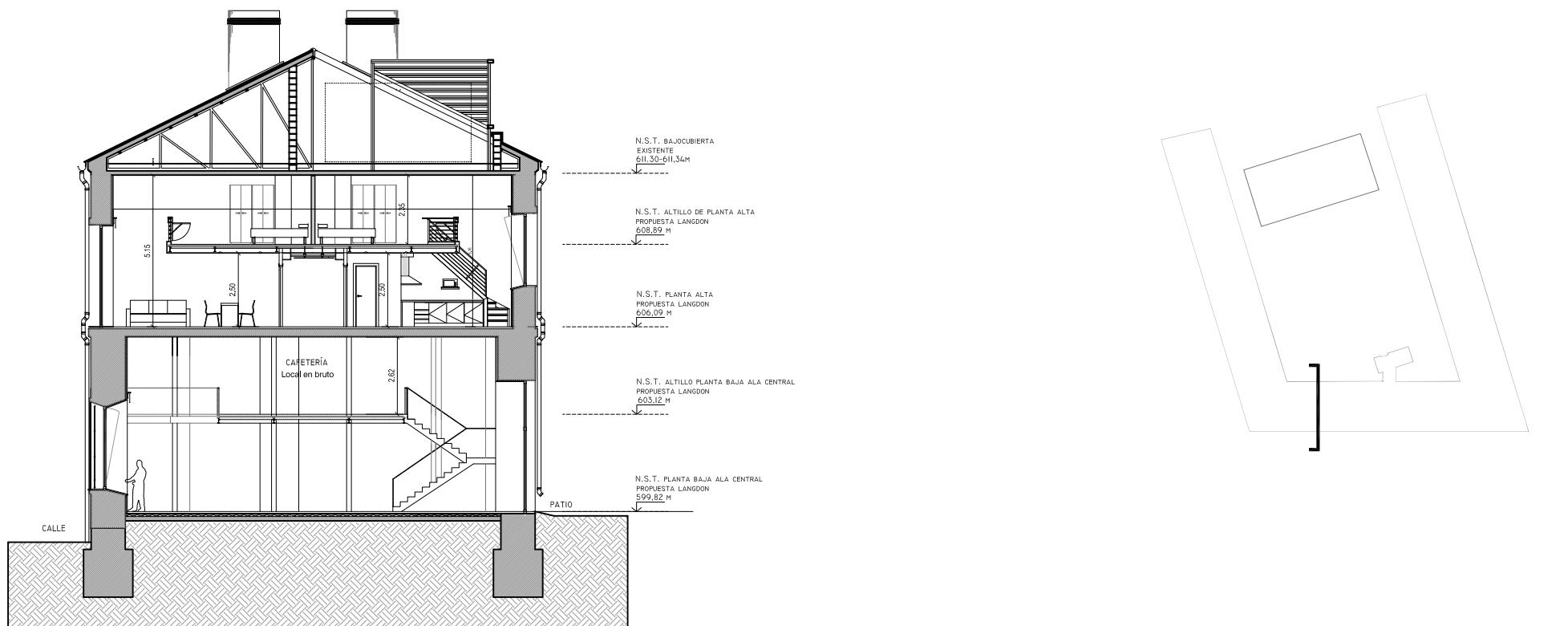
A-204 RO  
A1extendido@1/100 (A3extendido@1/200)

CINA DE GESTIÓN DE  
ESTRUCTURAS Y MANTENIMIENTO



SECCIÓN C-C LOBBY

ESC:1/100



SECCION CAFETERIA

ESC:1/100

|  |             |
|--|-------------|
| REVISIES/REVISIONES:   | FECHA/DATE: |
| b -  |             |
| b -  |             |
| b -  |             |
| LEYENDA/IDAS<br>LEGEND/NOTES :   |             |
| 1. No se pondrá mobiliario ni esencia de este dibujo.<br>2. Todas las dimensiones deben ser verificadas en la ejecución de la obra.<br>3. Este dibujo es control general dentro del desarrollo de la obra. Los cambios que surgen durante la ejecución de la obra deben ser informados a la Oficina de Infraestructuras y Mantenimiento para su reproducción, dentro o posteriormente de acuerdo a terceros que cumplan con la medida. |             |
| NOTAS/NOTES :  |             |
| PROYECTO/PROJECTO DE TRANSFORMACIÓN DEL CUARTEL DE LEPANTO EN RESIDENCIA UNIVERSITARIA UNIVERSIDAD DE ALCALÁ ALCALÁ DE HENARES-MADRID  |             |
| DETALLE/DETAIL:  |             |
| SECCION LOBBY Y SECCION CAFETERIA  |             |
| Nº DE DIBUJO/DRAWING N°: A-301 R0  |             |
| ESCALA/SCALE : DIN A1@1/100 (DIN A3@1/100)   |             |
| FECHA/DATE : SEPTIEMBRE 2014   |             |
| OFICINA DE GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y MANTENIMIENTO UNIVERSIDAD DE ALCALÁ   |             |

**Universidad de Alcalá**

**Anteproyecto de Construcción y Explotación.  
Residencia Universitaria Universidad de Alcalá,  
Campus Centro histórico “Edificio Cisneros”,**

## **I.- ANTEPROYECTO DE CONSTRUCCIÓN**

### **C.-PRESUPUESTO DE GASTOS DE EJECUCI^ON DE LA OBRA**

**ANTEPROYECTO**  
**REHABILITACIÓN CUARTEL LEPANTO PARA RESIDENCIA UNIVERSITARIA. Alcalá Henares**

**RESUMEN DE PRESUPUESTO**

| CAPITULO                                   | RESUMEN | EUROS          |
|--|---------|----------------|
| 1 MOVIMIENTO DE TIERRAS                    |         | 14.557,56 €    |
| 2 CIMENTACIONES                            |         | 666.736,39 €   |
| 3 ESTRUCTURA                               |         | 938.477,56 €   |
| 4 CUBIERTA                                 |         | 35.908,66 €    |
| 5 ALBAÑILERIA                              |         | 962.740,17 €   |
| 6 SOLADOS y ALICATADOS                     |         | 197.982,86 €   |
| 7 AISLANTES e IMPERMEABILIZANTES           |         | 83.463,36 €    |
| 8 CARPINTERIA ALUMINIO                     |         | 134.900,08 €   |
| 9 CARPINTERIA INTERIOR                     |         | 178.572,77 €   |
| 10 CERRAJERÍA                              |         | 747.288,24 €   |
| 11 PIEDRA NATURAL                          |         | 5.823,03 €     |
| 12 VIDRIERIA                               |         | 22.321,60 €    |
| 13 PINTURA                                 |         | 152.369,16 €   |
| 14 VARIOS                                  |         | 855.014,20 €   |
| 15 SANEAMIENTO                             |         | 245.537,56 €   |
| 16 FONTANERIA                              |         | 307.649,83 €   |
| 17 ELECTRICIDAD                            |         | 1.439.743,86 € |
| 18 PROTECCION CONTRA INCENDIOS             |         | 233.891,51 €   |
| 19 CLIMATIZACION                           |         | 730.789,66 €   |
| 20 SISTEMA DE REGULACION Y CONTROL         |         | 378.496,64 €   |
| 21 INSTALACIONES ESPECIALES                |         | 405.670,76 €   |
| 22 ASCENSORES                              |         | 116.460,50 €   |
| 23 DEMOLICIONES Y RESTAURACIÓN ed Picadero |         | 480.000,00 €   |
| 24 ACTUACIÓN PATIO                         |         | 359.000,00 €   |
| 25 GESTION DE RESIDUOS                     |         | 11.646,05 €    |

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 9.705.042,01

13% gastos generales 1.261.655,46

6% Beneficio industrial 582.302,52

SUMA DE G.G. y B.I. 1.843.957,99

**PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA SIN IVA 11.549.000,00**

21% I.V.A, 2.425.290,00

**PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA CON IVA 13.974.289,99**

Asciende el presupuesto DE CONTRATA SIN IVA a la expresada cantidad de ONCE MILLONES QUINIENTAS CUARENTA Y NUEVE MIL EUROS

Alcalá de Henares, septiembre de 2014

Oficina de Gestión de Infraestructuras y Mantenimiento de la UAH



## **II.- ESTUDIO RELATIVO AL RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN Y EXPLORACIÓN DE LA OBRA**

### **1.- FORMA DE FINANCIACIÓN**

El concesionario debe financiar la totalidad de la inversión, incluido el proyecto y sus futuras modificaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 240, 254 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector público.

El licitador deberá exponer el método de financiación que se proponga adoptar y justificará la procedencia de los fondos necesarios. Podrá en particular recurrir a financiación bancaria ajena, y garantizar dicha financiación externa mediante hipoteca sobre el derecho real de concesión en los términos del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, que regirá el proceso de licitación correspondiente.

El plazo previsto de concesión de la residencia es de 40 años. El siguiente análisis está calculado sobre este plazo.

La Residencia a construir tendrá una capacidad mínima de 330 plazas.

#### **1.1.- ESTIMACIÓN DEL COSTE DE LA INVERSIÓN**

De acuerdo a las características de la residencia y a la estructura del edificio, en el presente anteproyecto SE contempla la construcción de un mínimo de 10.200 m<sup>2</sup>, en el edificio “Lepanto” y de 600 m<sup>2</sup>, en el edificio “Picadero”, así como el patio interior configurado entre ambos.

A partir de aquí, se debe estimar el volumen del coste de la inversión a realizar, y que se detalla como sigue:

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| Obra:                                      | Según presupuesto anteriormente presentado: | 11.549.000 €*        |
| Costes de Proyectos, estudios y Licencias= |   | 800.000 €*           |
| Equip. Mobiliario:                         | 330 plazas x 1.700 €/plaza =                | 561.000 €*           |
| <b>Total:</b>                              |   | <b>12.910.000 €*</b> |

\*Ningún importe incluye IVA

#### **1.2.- GASTOS DE EXPLORACIÓN**

El tipo de Residencia que se implanta conlleva un servicio centrado a la oferta de un alojamiento que reúne las condiciones detalladas en el seno de un edificio dotado de los servicios comunes considerados para el correcto funcionamiento de los servicios de las Residencias de Estudiantes clásicas (manutención, limpieza de la habitación, etc.) que pudieran estar disponibles para el residente.

Se estiman los gastos de funcionamiento en las siguientes cantidades, excluidos los servicios de manutención y otros servicios extra (limpieza diaria, por ejemplo), que no están contemplados:

|   |                  |
|---|------------------|
| Personal y Gestión:                           | 350.000 €        |
| Impuestos, seguros, consumos y mantenimiento: | 330.000 €        |
| <b>Total gastos fijos:</b>                    | <b>680.000 €</b> |

## **2.- RÉGIMEN TARIFARIO**

El concesionario establecerá un catálogo de servicios y su régimen tarifario, mediante el establecimiento de las diferentes modalidades de habitaciones que se pueden disponer, en función de la tipología de espacio, así como de los servicios que se ofrezcan con carácter obligatorio de suscripción, y los opcionales. .

Las tarifas que se establecerán con carácter anual para el abono por los usuarios serán fijadas por el órgano de contratación de la Universidad, según se fijará en el acuerdo de adjudicación. Estas tarifas tendrán el carácter de máximas.

Con carácter anual se someterá a la aprobación de la Universidad las tarifas por la prestación de servicios y actividades, y con previsión suficiente de al menos cuatro meses previo al inicio del curso. Así mismo se incluirán para su aprobación por la Universidad la realización de nuevas actividades o la prestación de nuevos servicios.

Sin perjuicio de lo anterior el Concesionario podrá proponer fórmulas que permitan ofrecer servicios adicionales a los residentes y a la Comunidad Universitaria en general, contribuyendo así el Concesionario a la política de internacionalización de la UAH, de tal manera que se asegure el mismo rendimiento económico y la viabilidad del proyecto.

Adicionalmente y de acuerdo con el artículo 248 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector público se podrán estudiar otras acciones complementarias de naturaleza comercial de común acuerdo con la Universidad de Alcalá.

En caso de ser considerado por parte del adjudicatario final, puede haber actividades que pueden ser objeto de explotación o aprovechamiento económico de forma paralela al objeto principal de la Residencia, éstos corresponderán al concesionario conjuntamente con la explotación de la obra principal, en la forma determinada. Estos no se han considerado dentro de la estimación de este anteproyecto debido a su potencial variabilidad, y al ser un hecho a favor de la rentabilidad final.

### **2.1.-RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN E INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN:**

La rentabilidad (Alquiler neto / Inversión) mínima de este tipo de actuación se considera dentro de una horquilla entre un 4% y un 6% anual, por lo que el nivel de ingresos anuales a establecer debe ser susceptible de garantizar un nivel de rentabilidad, que se ha estimado, al efecto del cálculo de este documento, de un 5%, con lo que se obtiene que:

- aplicando el 5% al coste de inversión inicial ( $12.910.000 \text{ €} \times 0,05$ ) se obtiene un valor de = 645.500 €/año
- si se le suman los Gastos de explotación (680.000 €) se obtiene un valor de 1.325.500€
- si se establece un periodo de explotación medio de 11 meses al año, ya que la actividad universitaria en agosto es prácticamente nulo, y se aplica una tasa de ocupación media del 80 % ( $1.325.500 / (330 \times 11 \times 0,80)$ ) se obtiene un valor de 456 €/mes
- aplicando la repercusión del IVA, considerando esta como del 10%, se llegaría a una tarifa media de 502 €/mes, entre las diferentes modalidades de habitaciones que se pueden disponer.

Con estos datos aplicados se muestra en la simulación realizada queda demostrada la viabilidad de la propuesta de este anteproyecto.

**Anteproyecto de Construcción y Explotación.  
Residencia Universitaria Universidad de Alcalá,  
Campus Centro histórico “Edificio Cisneros”,**

Por lo que se firma y presenta el documento de Anteproyecto de construcción y explotación para Residencia Universitaria en la Universidad de Alcalá, en respuesta al estudio de viabilidad presentado y según el encargo encomendado por la Gerencia de la Universidad de Alcalá.

Lo que se firma en Alcalá de Henares a 3 de septiembre de 2014.

Fernando da Casa Martín  
Director Oficina de Gestión de Infraestructuras y Mantenimiento de la UAH

