



DIRECTRICES Y PROPUESTAS DE REHABILITACION DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS URBANOS

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE ALCORCÓN
ALCORCÓN, 26 DE JUNIO DE 2007
EL SECRETARIO DEL PLENO



ÁREAS DE ACTUACIÓN

SAN JOSÉ DE VALDERAS

CUMPLIDA CONDICIÓN APROB.
INICIAL DECRETADA DE 26.06.00
ALCORCÓN P.D.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
EL 19.09.00
ALCORCÓN 18.09.00
EL SEGR. 18.09.00 DE PLENO



DIRECTRICES Y PROPUESTAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS URBANOS

ÁREAS DE ACTUACIÓN

SAN JOSÉ DE VALDERAS

CON LIDA CONDICION APROG.
INICIAL DECRETO DE 26.06.00

ALCORCÓN 18.09.00
P.D. 18.09.00





DIRECTRICES Y PROPUESTAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS URBANOS

**ÁREAS DE ACTUACIÓN PREFERENTE
SAN JOSÉ DE VALDERAS**

SUBÁREA 1

C/ HERRADA CONDUCION APROB.
INICIAL DECRETO DE 26.06.00
ALCORCÓN (CÓDIGO MUNICIPAL 020908)
P.D. EL SEÑOR ALCAIDE



DICIEMBRE 2007

INGENIERÍA 75

Teresa Aranzillo

Francisco Pal

Aranzillo

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 19.09.08
ALCORCÓN 14.04.08
EL SECR. GENERAL DEL PLENO



INDICE

- 1_ Inserción en la estructura urbana
- 2_ Proyecto originario
- 3_ Condiciones actuales de la composición urbana y tipos edificatorios
- 4_ Condiciones actuales de los espacios libres públicos
- 5_ Condiciones actuales de configuración exterior y accesos
- 6A_ Propuestas indicativas: posibilidades de programas integrales combinando rehabilitación, ampliación y nueva edificación
- 6B_ Propuestas indicativas: posibilidades de programas integrales combinando rehabilitación, ampliación y nueva edificación
- 7_ Cuadro resumen

CONSEJO REGULADOR A-0:
INICIAL DECRETO DE 26.06.00
ALCORCÓN 14.07.08
P.D. EL CAE



INGENIERÍA 75

EQUIPO REDACTOR

Directores:

Franco Polo Méndez Arquitecto
Teresa Arenillas Parra Arquitecta

Colaboradores:

Paula González Azcárate Arquitecta
Gandra Perola Pinto Arquitecta
Federica Ponti Arquitecta
María Domercq Núñez Estudiante PFC

Área: SAN JOSÉ DE VALDERAS Código catastral: 12777
12771
12786
Subárea: 1

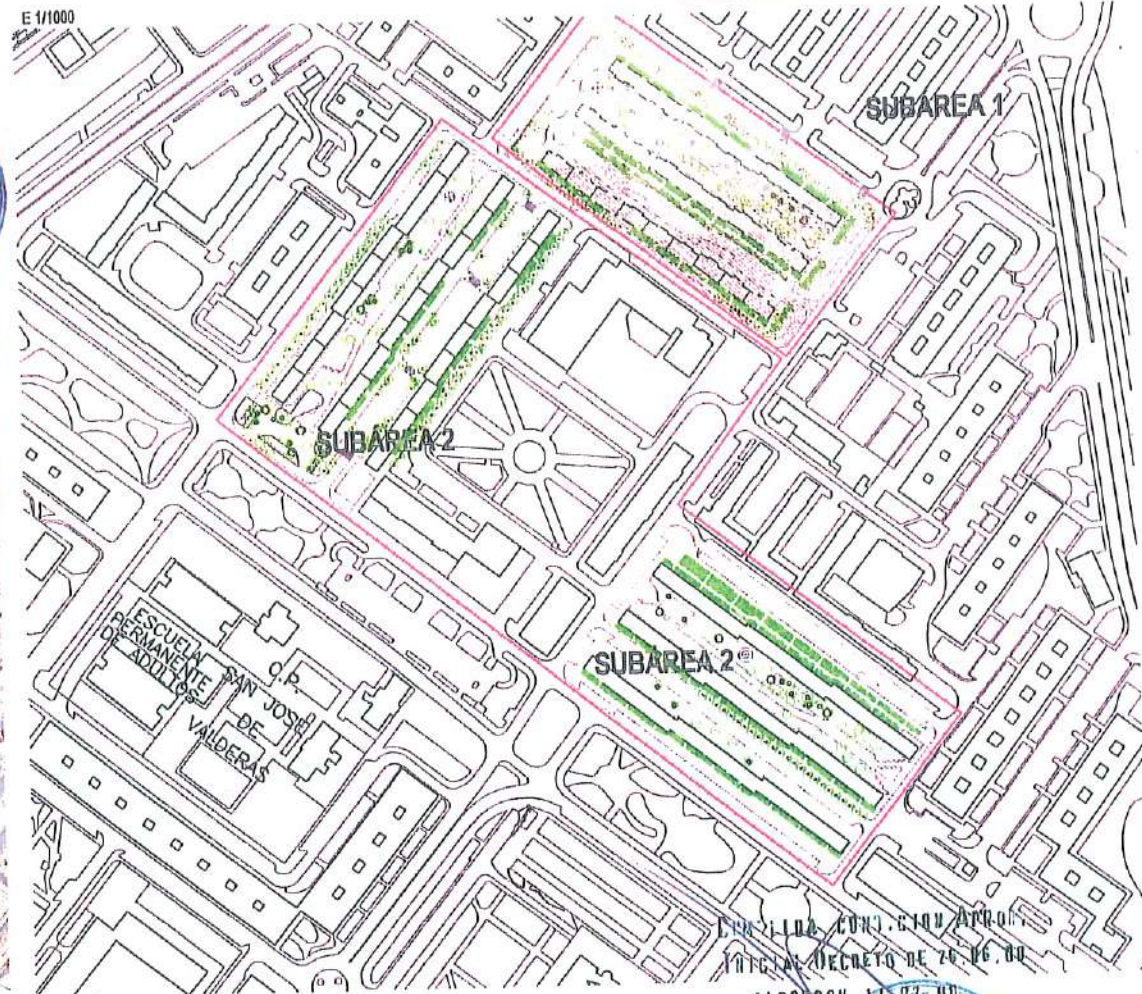
E 1/10.000

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
EL 15 DE MARZO DE 2011



LOCALIZACIÓN DE LA SUBÁREA EN EL CASCO ANTIGUO

E 1/1000



LOCALIZACIÓN EN EL ÁREA

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA

San José de Valderas se sitúa al este del casco. En su origen surgió a partir de núcleo inicial organizado en torno a los palacios que mandó construir José María de Posada, marqués del Vasto en 1917. La urbanización de finales de los años 60 no conserva la huella de los trazados de caminos y campos de cultivo que ocupaban la zona, y genera un nuevo eje estructurante norte-sur, la Avenida de los Castillos.

La zona se configura por la adición de varias promociones, compuestas por tipos edificatorios muy similares: bloques lineales sin patio de cinco plantas, característicos de la vivienda masiva de los 60 y 70. Posee una clara regularidad en su organización, a base de una malla básica de calles ortogonales en dirección SE-NO.

CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LA SUBÁREA

El espacio público es amplio y con grandes posibilidades de un buen acondicionamiento. Se trata de bloques lineales con amplios espacios interbloques y árboles de gran porte. Se alternan por bandas unos espacios libres formados por vialito con aparcamiento a ambos lados, de escasa calidad, con otros con arbolado de gran porte, juego de niños, y pavimento de paso intercalado entre espacios permeable de terrizo. Estos últimos ámbitos, de mayor calidad ambiental aunque bastante peor conservados que los de la subárea 2, podrían llegar a configurar un espacio de gran valor con el tratamiento adecuado. Su dimensión suficiente podría permitir soluciones de esponjamiento de los bloques, galerías, dobles fachadas etc., si ello se entendiese necesario, en el proceso de rehabilitación.

El cableado eléctrico, como en otros barrios se une a los conductos de ventilación y a los aparatos de aire acondicionado en el desorden de las fachadas. Este desorden se completa con ropa tendida, rejas de repertorios diversos, capitalizados para alojar persianas de nueva creación y de diverso tipo, en la mayoría de los

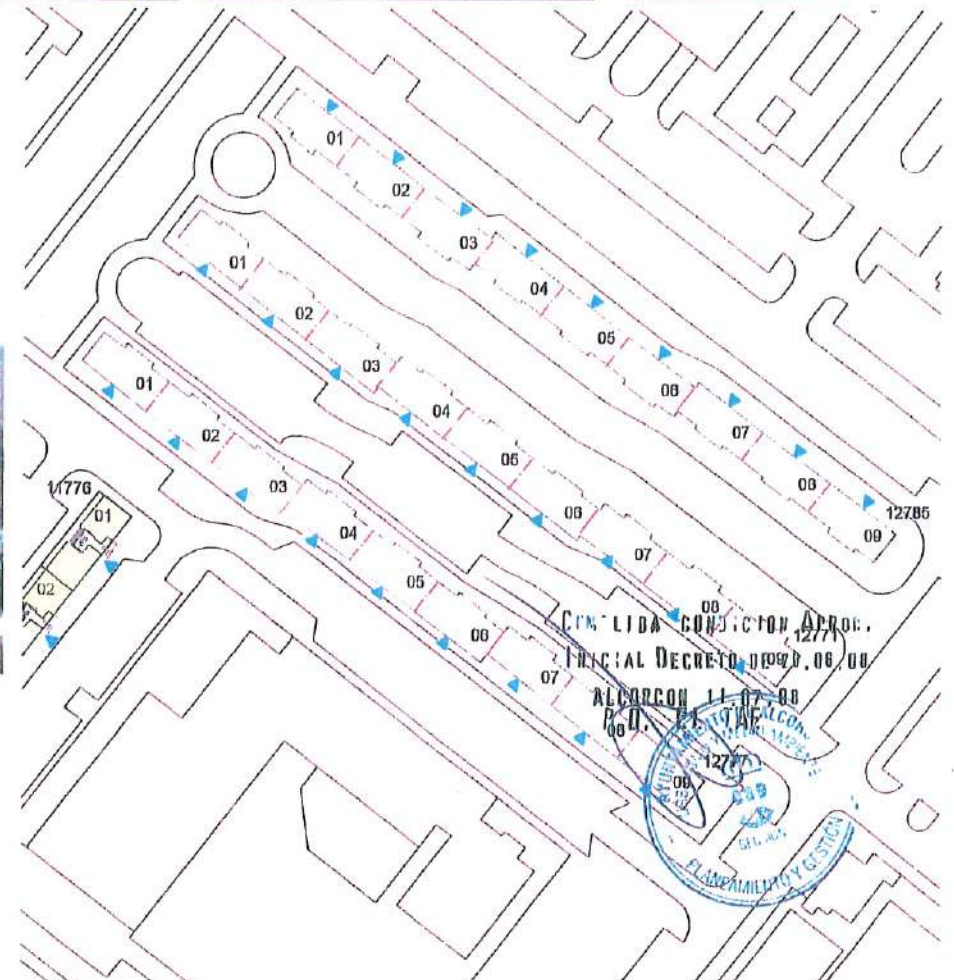
3 CONDICIONES ACTUALES DE LA COMPOSICIÓN URBANA Y TIPOS EDIFICATORIOS



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE PLENO
 DEL 08.09.08
 ALCORCÓN 18.03.08
 EL SEGR. PARTO. DEL P.ES.



Atar: SAN JOSE DE VALDERAS	Código catastral	12777
Subarea: 1		12774
		12705



CARACTERÍSTICAS

TIPO/S EDIFICATORIO/S:

Nº PLANTAS: cinco plantas

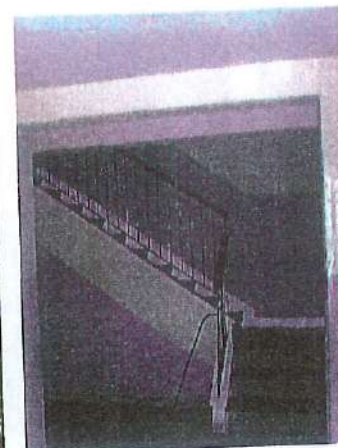
Nº DE VIVIENDAS POR NÚCLEO DE ESCALERAS:

Bloques lineales sin locales en planta baja y viviendas a ambas fachadas con ventilación cruzada. No se dispone del proyecto arquitectura de esta fase aunque sus características serán similares a la fase 2, con estructura de muros de carga de ladrillo formado dos crujeas paralelas de escasa dimensión, sin aislamiento ni cámara de aire. La línea de forjado se manifiesta al exterior. Cubierta a dos aguas, con pequeña pendiente y acabado de productos impermeabilizantes que producen problemas de estanquidad. Forjado de planta baja elevado sobre el terreno con cámara de aire.

dos viviendas por planta y escalera.

Área: SAN JOSE DE VALDERAS Código catastral 12777
Subárea: 1 12771
12788

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 19/09/08
ALCORCÓN
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



CON LIT. CONDICION APROD.
INICIAL DECRETO DE 26.06.00
ALCORCÓN 11.07.08
P.D. EL



CARACTERÍSTICAS DE LA CONFIGURACIÓN EXTERIOR

El cerramiento exterior es enfoscado sobre el ladrillo y pintado en la actualidad en dos colores.

La composición original está muy alterada en los núcleos de escalera y tendaderos con ocupación en planta en nuevos forjados que se manifiesta al exterior en huecos de distintas características y en desorden.

Los huecos de ventanas están modulados en función del uso de las habitaciones confiriendo un cierto orden a las fachadas hoy muy deteriorado por los cambios antes citados así como por la alteración de carpinterías, los conductos de ventilación, aparatos de aire acondicionado etc. La fachada es plana sin balcones ni miradores.

DEFICIENCIAS Y ASPECTOS DISCORDANTES DE LOS CERRAMIENTOS

- FC Fachadas alteradas de modo significativo
- CL Alteración de las celosías originales convertidas en nuevas habitaciones con huecos en desorden.
- VT Conductos de ventilación en desorden
- RJR Rejas de repertorios diversos.
- AC Aparatos de acondicionamiento de aire en posiciones desordenadas.
- OMA Algunas carpinterías modificadas y capitalizados de nueva creación de diverso tipo
- Pp Ropa tendida al exterior

El cableado eléctrico, como en otros barrios se une a los conductos de ventilación y a los aparatos de aire acondicionado en el desorden de las fachadas. Este desorden se completa con ropa tendida, rejas de repertorios diversos, capitalizados para alojar



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 08.09.08
ALCORCÓN 08.09.08
EL SECRETARIO DEL PLENO



Area: SAN JOSE DE VALDEPAS Código catastral 12777
Subárea: 1 12771
12706



CANTADA CONSULTA
INICIAL DECRETO DE 11.07.08
ALCORCÓN 11.07.08
P.D. CASTAÑO

PLANO DE ESPACIOS PÚBLICOS
E 1/1000

CARACTERIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Se trata de bloques lineales con amplios espacios interbloques y árboles de gran porte en algunos casos. Se alternan por bandas unos espacios libres formados por viario con aparcamiento a ambos lados, de escasa calidad, con otros con arbolado de gran porte, juego de niños, y pavimento de paso intercalado entre espacios permeable de terrizo. Estos últimos ámbitos, de mayor calidad ambiental aunque bastante peor conservados que los de la subárea 2, podrían llegar a configurar un espacio de gran valor con el tratamiento adecuado. Su dimensión suficiente podría permitir soluciones de esponjamiento de los bloques, galerías, dobles fachadas etc., si ello se entendiese necesario, en el proceso de rehabilitación.

El uso residencial en todo el barrio es mezcla de tipos al menos pero, su posición central no lo convierte en problema.



Área: SAN JOSE DE VALDERAS Código catastral: 12777
Subárea: 1 Código catastral: 12771
12708

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 08/09/2010
ALCORCÓN



11. PROPUESTAS DE ACTUACION : INTRODUCCION

1.1.

ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.

Se plantean tres tipos de Propuestas, desde un grado de complejidad mínimo a un grado alto, lógicamente obteniendo mayores ventajas de habitabilidad en los grados más complejos:

- 1) Propuesta de instalación de ascensor exterior adosado a núcleo de escalera, sin ampliación de viviendas.
- 2) Propuesta de incorporación de ascensor con ampliación de crujía efectuando a todo el frente de la vivienda, en la fachada principal
- 3) Propuesta de Actuación de Rehabilitación Integral, integrando rehabilitación de la edificación existente y nuevas construcciones.

1.2.

OPCIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES

Las características tipológicas de los bloques de la Subárea permiten dos opciones para la instalación de ascensores:

- a) adosando el ascensor al núcleo de escaleras, que es de dos tramos con rellano a fachada. El acceso del ascensor se sitúa en el rellano. Lógicamente es necesario subir o bajar un tramo para acceder a las viviendas.
- b) instalando el ascensor en torre exterior en la fachada principal correspondiente a los ascensores, construyendo una nueva crujía que permita el acceso a la vivienda.

Las ventajas e inconvenientes de ambas opciones son las siguientes:

Opción a)

Opción evidentemente sencilla.

Tiene la desventaja de acceder al rellano de escalera.

Por otra parte, no aprovecha la ocasión de realización de ascensor para abordar una mejora sustancial de las viviendas.

Opción b)

La instalación de la torre de ascensores en la fachada posterior permitiría añadir un nuevo cuerpo construido ampliando la vivienda, desde el que se produciría el acceso.

Los costes de realización de ese nuevo cuerpo serían razonables al realizarse en simultaneidad a la ejecución de la torre de ascensores y aprovechar su estructura

Permitiría ampliar el tamaño de la vivienda, muy reducido.

Esta opción supondría lógicamente la reordenación interior de la vivienda.

La solución es muy ventajosa, ya que resuelve con efectividad el acceso y permite ampliar el tamaño de la vivienda con unos costes moderados, al aprovechar la puesta en obra y estructura de la torre de ascensor.

Además la edificación de la crujía completa evitaría las necesarias obras de aislamiento térmico de fachada. Esas obras serían sólo necesarias en la otra fachada.

2. DESCRIPCION DE LAS PROPUESTAS

COMPLETA CONDICION APROB.
INICIAL DECRETO DE 26.02.07
ALCORCÓN 11:07.00
P.D. EL TAE

Área: SAN JOSE DE VALDERAS Código catastral: 12777
 Subárea: Código catastral: 12771
 12786

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE PLENO
 EL 09.09.08
 ALCORCÓN 1.07.08
 EL SECR. TERCERO DEL PLENO



22. DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS

2.1.

PROPUESTA 1. Propuesta de instalación de ascensor exterior adosado a núcleo de escalera, sin ampliación de viviendas.

Solución en planta baja:

Sería necesario realizar portal para acceso a ascensor.

Otras actuaciones de rehabilitación, en aislamiento térmico y estanquidad.

Actuaciones en las fachadas existentes para mejora de condiciones de aislamiento térmico y frente a la humedad.

Estudio de opciones entre mortero aislante o fachada ventilada con capa de aislamiento.

Instalación de nuevas carpinterías.

Reparación de cubiertas para asegurar estanquidad.

Reforma de fachadas para su ordenación, suprimiendo alfileres, cerramientos incongruentes, etc.

2.2.

PROPUESTA 2. Realización de Torre de ascensor exterior y adición de nueva crujía en todo el frente de fachada de la vivienda.

Solución en planta baja:

Se efectúa modificación de acceso a portal.

La nueva solución permite regularizar la vivienda de planta baja.

Se hace posible además crear un cuarto en planta baja (para basuras u otros usos de la comunidad de propietarios)

Se amplía la vivienda de planta baja con la nueva crujía.

Solución en planta tipo:

Creación de nueva crujía en todo el frente de la vivienda, de 9,20 x 3 m. lo que determina un total de superficie ampliada de unos 28 m².

Acceso a la vivienda desde el estar creando hueco en la parte de hueco de ventana actual, para efectuar en lo mínimo el muro de fábrica existente.

Podría realizarse un vestíbulo, pero disminuiría la claridad y continuidad espacial de la nueva crujía. La localización de la puerta permite controlar vistas desde la parte interior del estar.

Propuesta complementaria de redistribución interior.

Al crear el ascensor el uso de la escalera se reducirá al mínimo.

Por ello puede suprimirse el pequeño vestíbulo de acceso y pasillo, efectuando directamente el acceso a la cocina, que se ampliaría considerablemente.

Se propone también ampliar el aseo convirtiéndolo en cuarto de baño completo.

Se redistribuyen los dormitorios, aumentando el tamaño de los que dan a la nueva crujía añadida.

La nueva crujía supone:

- > espacio de ampliación del estar
- > espacio de ampliación de los dormitorios
- > terraza cerrada con acristalamiento móvil, para su uso abierto en temporadas cálidas. Actúa como "franja" de acondicionamiento térmico y como área de estancia y descanso al servicio de todos los ambientes de la vivienda. 06.00

CON LIDA CONDICION APROB.

ALCORCÓN 1.07.08
 P.D. EL



Área: SAN JOSE DE VALDERA Código catastral 12777
Subárea: 1 12771
12786

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
09.09.08
ALCORCÓN 16.03.08
EL SECRETARIO DEL PLENO



Estimación de costes:

Ascensor: P. Contrata tipo	100.000 euros
Construcción cruja ampliación: P. Contrata m2 est.	1.000 euros/m2
Sup. cruja añadida por vivienda:	27 m2.
P. Contrata por vivienda :	27.000 euros

Reparación ascensor por vivienda (Plantas 3, 4 y 5)
(considerando que las plantas 1 y 2 no requerirán instalación de ascensor)
2 viv. Planta, Total . 6 viviendas 16.666 euros.viv.

Reparación vivienda plantas 3, 4, y 5. Nueva cruja y ascensor 43.666 euros.viv.

Reparación vivienda plantas 1 y 2 Nueva cruja, sin ascensor 27.000 euros.viv.

Otras actuaciones de rehabilitación, en aislamiento térmico y estanquidad.

Actuaciones en la fachada existente posterior, para mejora de condiciones de aislamiento térmico y frente a la humedad, y para adecuación y mejora de su imagen.

Lógicamente, en la fachada en que se añade la nueva cruja no son necesarias actuaciones de aislamiento.

Reparación de cubiertas para asegurar estanquidad.

PROPUESTA 3. Actuación de Rehabilitación y Mejora Integral, integrando rehabilitación de la edificación existente y nuevas construcciones.

San José de Valderas, y en particular esta subárea, ofrecen problemas muy acusados, que requerirían una actuación ambiciosa, dirigida a la rehabilitación y mejora integral de la zona.

- Carencia de calidad estructural y constructiva originaria.
- Infrase superficie de las viviendas
- Deterioro de la edificación y deficiencias funcionales y de instalaciones.

En este caso esa estrategia parece viable por las muy interesantes condiciones de la zona:

- escasa ocupación de la edificación en planta.
- Disponibilidad de espacios libres, cuya utilización no redundaría en un detrimento de las condiciones ambientales de la zona, dada la gran extensión del verde actual.

Se propone una actuación que combine:

- Rehabilitación integral de la edificación existente con la Propuesta 2 antes señalada, es decir, con incorporación de ascensores y nueva cruja en toda la fachada.
- Nuevas construcciones en espacios libres actuales que pudieran ser ocupados sin ocasionar reducción de la calidad ambiental de la zona, o por sustitución de algunos bloques.
- Realización de aparcamientos subterráneos.
- Acondicionamiento y mejora de espacios verdes.

Estrategia en cuanto a usos, efectos económicos y modalidades de gestión.

Las nuevas edificaciones deberían proporcionar un margen de beneficio que apoyara la rehabilitación de la edificación existente.

Sus usos deberían enmarcarse en un estudio específico, para buscar al mismo tiempo usos activadores y beneficios económicos.

Se considera en principio conveniente incorporar usos terciarios y comerciales, para complementar el carácter monodimensional residencial que hoy tiene el Área.

CON LA CONDICIÓN APROB.
INICIAL DECRETO DE 26.06.00
ALCORCÓN 11.02.08
P.D. R. TAE

APROBADA DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE PLENO
 EL 06/05/08
 ALGORCÓN 18.03.08
 EL SECRETARIO DEL PLENO



Area:	SAN JOSE DE VALDEBRAS	Código catastral	12777
Buheros:	1		12771
			12708

Resumen de superficies.	
Demoliciones de edificios existentes	2.550 m2
Nueva edificación	13.360 m2
Ampliación de crujía	5.400 m2.
Número de ascensores incorporados en nueva crujía	27 ud.

Si comparamos esos datos observamos que la nueva edificación podría generar beneficios suficientes para cubrir parte importante de los costes de reajo de residentes de edificios demolidos y de la ampliación de nueva crujía e instalación de ascensores.

Lógicamente, la estimación de ese superavit de la nueva edificación dependería del tipo de régimen de promoción, libre o con protección.

4. ESTRATEGIA DE ACTUACION, MARCOS URBANISTICOS Y SISTEMAS DE PROGRAMACION Y GESTION.

Cualquiera de las alternativas propuestas requerirá la definición de una estrategia en la que se articulen los siguientes pasos:

4.1. ELABORACION DE UN DOCUMENTO DE BASES TECNICAS, ECONOMICAS Y DE GESTION.

Este Documento integrará:

- a) Diagnóstico detallado de las deficiencias estructurales y constructivas de la edificación existente, para un bloque-tipo, como base para una valoración económica precisa de las obras de rehabilitación necesarias.
- b) Redacción de un Proyecto arquitectónico piloto para un bloque tipo, que determine con precisión las características constructivas, acabados, etc. de las torres de ascensores y las crujías de ampliación. En caso conveniente se detallarán distintas soluciones.
El Proyecto incluirá un presupuesto pormenorizado.
- c) Censo detallado de propietarios de las viviendas, residentes y condiciones de uso (en propiedad o en alquiler, en este último caso características de los contratos)
- d) Estudio de posibilidades de financiación de las actuaciones con los recursos disponibles del Ministerio de Vivienda y Comunidad de Madrid.
Consideración de la viabilidad de Declaración de Área de Rehabilitación Integrada o preferente. Hipótesis de aplicación de ayudas según costes de obras y condiciones de propiedad y tenencia.

4.1. PROCESO DE INFORMACION Y PARTICIPACION

A partir de la elaboración del citado Documento de Bases se desarrollará un adecuado proceso de información y participación pública. Supondrá la difusión de las alternativas, costes, financiación disponible en las diversas hipótesis etc. Se ejemplificarán las repercusiones que tendrían para los propietarios, en cuanto a aportaciones económicas, etc. aplicables.

Adopción de acuerdos para la alternativa que recoja el consenso mayoritario de los propietarios.

4.2. MARCOS URBANISTICOS Y PROPUESTA PARA LA DECLARACION DE AREA DE REHABILITACION INTEGRADA.

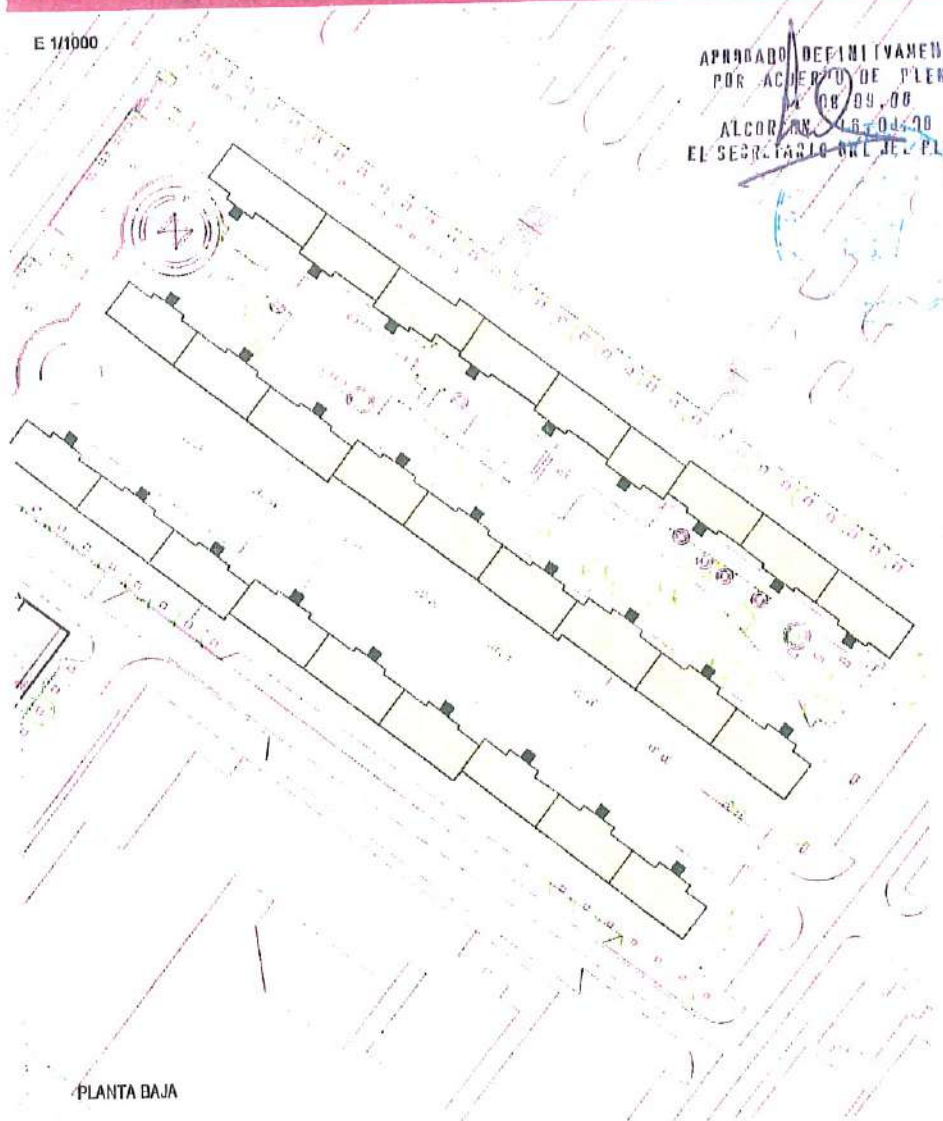
- a) Tramitación de un Plan Especial u otro instrumento de planeamiento, para enmarcar las actuaciones, según el modelo de actuación que se hubiera acordado (para la ampliación de las viviendas existentes, en los casos de las Propuestas 1 o 2, o en el caso de la Propuesta 3, para ordenar las actuaciones complementarias de nueva edificación junto a las de ampliación y rehabilitación)
- b) Redacción de la Memoria Programa para la Declaración de Área de Rehabilitación Integrada, con los contenidos que exige la normativa específica.

ALGORCÓN 11.07.08
 P.D. 11.07.08
 APROV. INICIAL DECRETOS DE 26.06.08
 ALGORCÓN 11.07.08
 P.D. 11.07.08
 PLANTEAMIENTO

Área: SAN JOSE DE VALDERAS Código catastral: 12777
Buhardas: 1 12771
12765

E 1/1000

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
A 08/09/00
ALCORCÓN A 08/09/00
EL SECRETARIO DEL PLENO



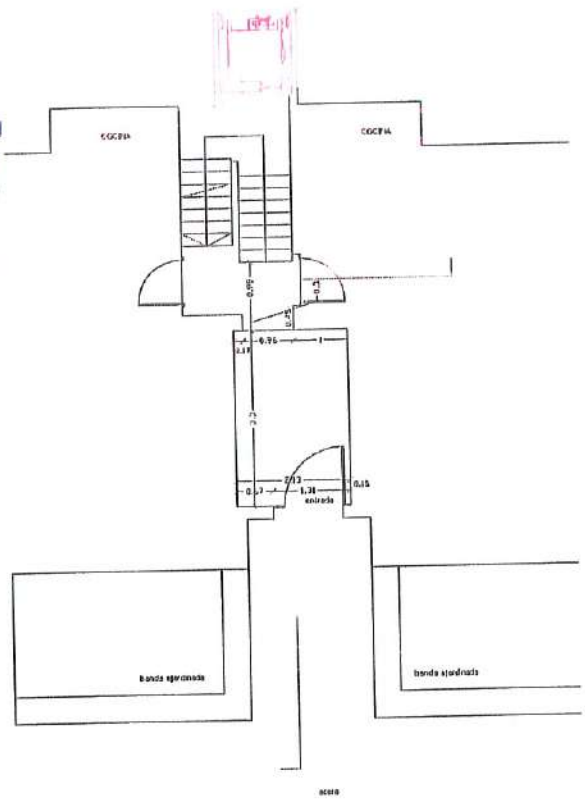
PLANTA BAJA

CARACTERÍSTICAS DE LA SOLUCIÓN

PROPUESTA 1

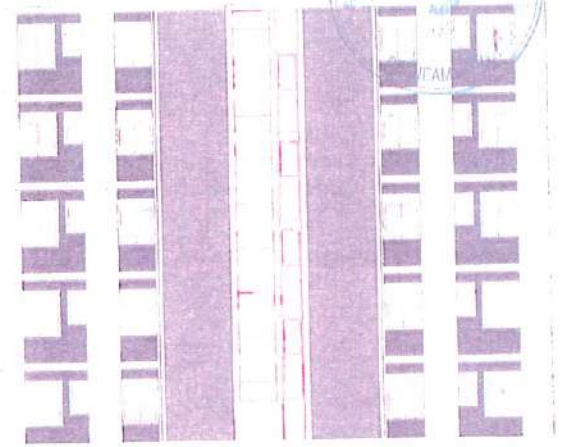
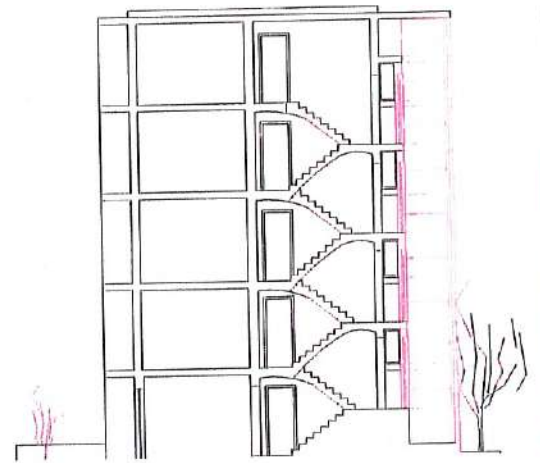
La escalera es de dos tramos con rellano a fachada.

La solución más simple consiste en edosar el ascensor al núcleo de escaleras, con acceso al rellano



PROPUESTA 1

CON CALDA CONJ. CON APROB.
INICIAL DECRETO DE 21.06.00
ALCORCÓN 11.07.00
P.D.



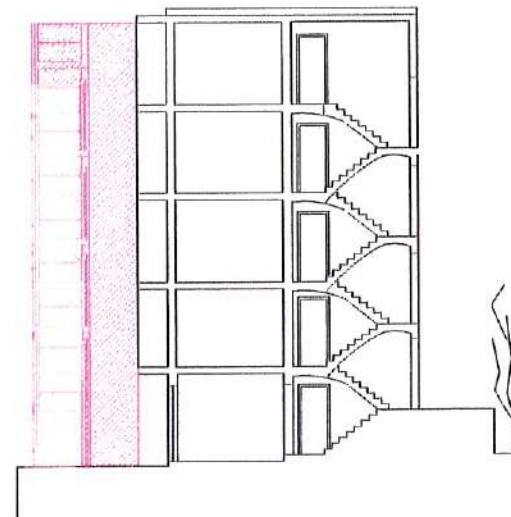
E 1/1000

Área: SAN JOSE DE VALDERAB
Subárea: 1
Código catastral: 12777
12771
12709

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 08 DE 08 DE 08
ALCORCÓN
EL SECRETARIO DEL PLENO



AMPLIACIÓN DE CRUJÍA CON ASCENSORES PROPUESTA 2



PLANTA BAJA

CARACTERÍSTICAS DE LA SOLUCIÓN

PROPUESTA 2

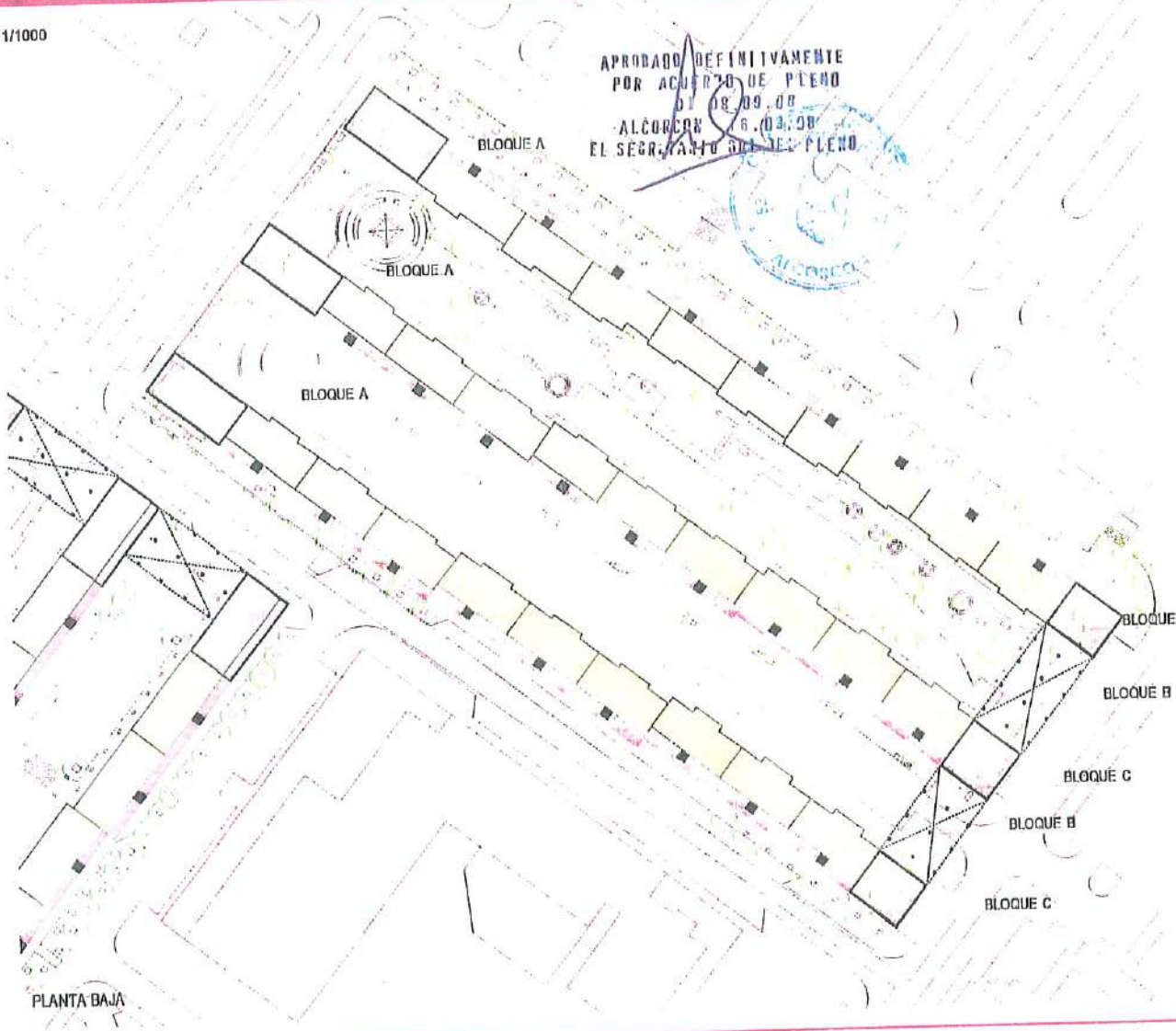
AMPLIACIÓN DE CRUJÍA

SUP.AMPLIADA 380 X 5 plantas X 3 bloques = 5400 m²







E 1/1000

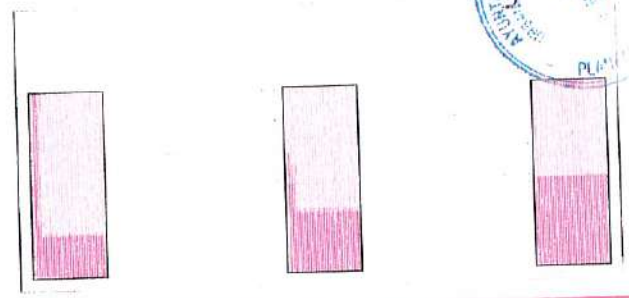
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 08.09.08
ALCORCÓN 6.03.08
EL SEGR. VASTO DEL PLENO



PLANTA BAJA PROPUESTA 3

-  EDIFICIOS DE NUEVA COSTRUCCIÓN
-  AMPLIACIÓN DE CRUJÍA CON ASCENSORES
-  EDIFICACIÓN QUE SE MANTIENE
-  APARCAMIENTO SUBTERANEO

CONSIDERA CONDICIÓN APROB.
INICIAL DECRETO DE 21.06.00
ALCORCÓN 11.07.08
P.D. EL TAL



CARACTERÍSTICAS DE LA SOLUCIÓN

PROPUESTA 3

NUEVA EDIFICACIÓN BLOQUE A
8 plantas

NUEVA EDIFICACIÓN BLOQUE B
6 plantas "un puente sobre porche"

NUEVA EDIFICACIÓN BLOQUE C
6 plantas

AMPLIACIÓN DE CRUJÍA

SUP. AMPLIADA 360 X 5 plantas X 3 bloques = 5400 m²

SUP. AMPLIADA por plantas 180 m²

NUEVA EDIFICACIÓN 780m² X 5 PLANTAS x 2 bloques = 3900 m²

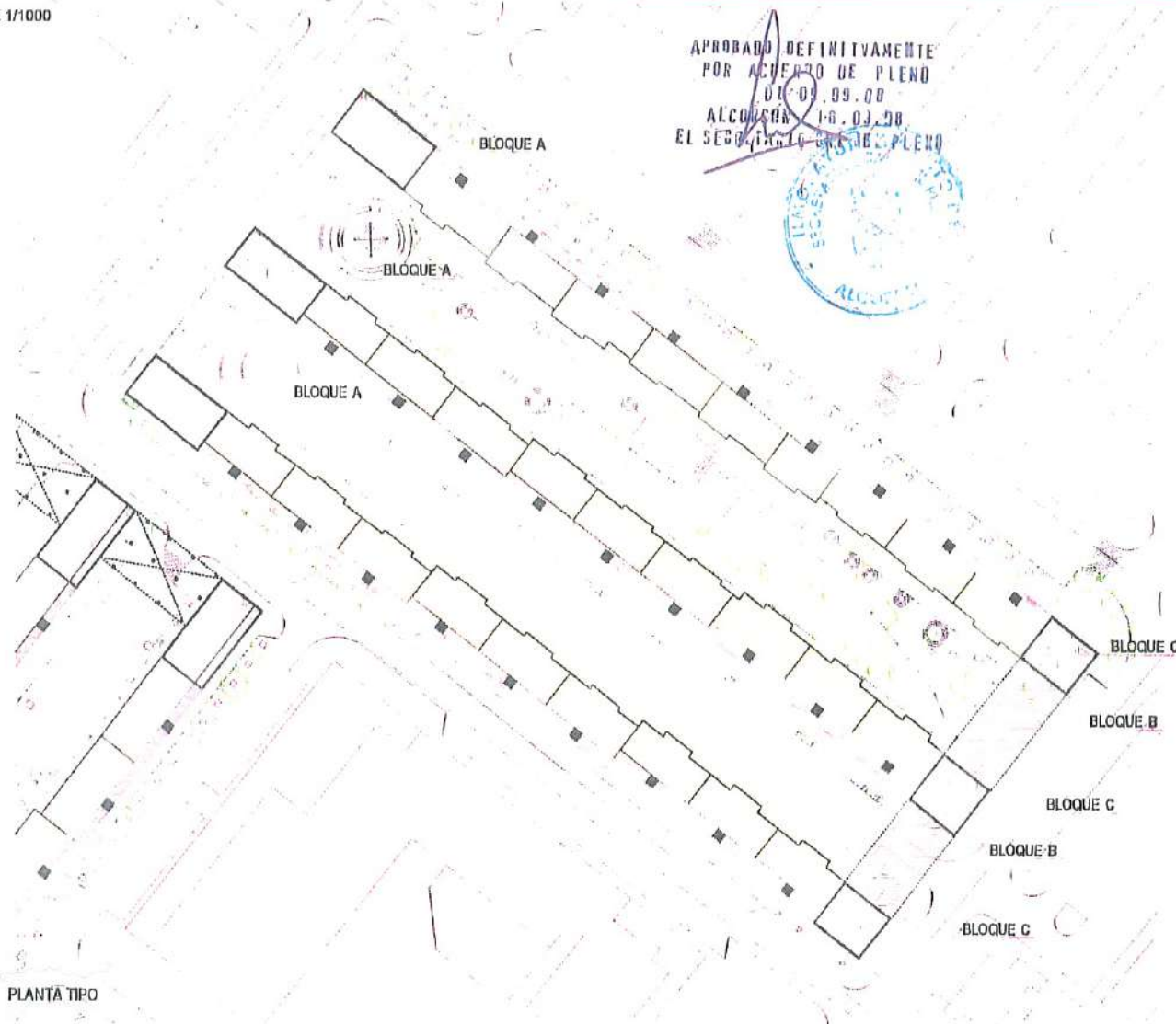
DEMOLICIONES 170 m² X 3 bloques X 5 plantas = 2550 m²

NUMERO ASCENSORES 9 por bloque X 3 bloques = 27 ascensores

NUEVA EDIFICACIÓN 180 X 8 plantas X 3 bloques = 4320 m²

NUEVA EDIFICACIÓN 120 X 3 X 6 plantas = 2170 m²

E 1/1000

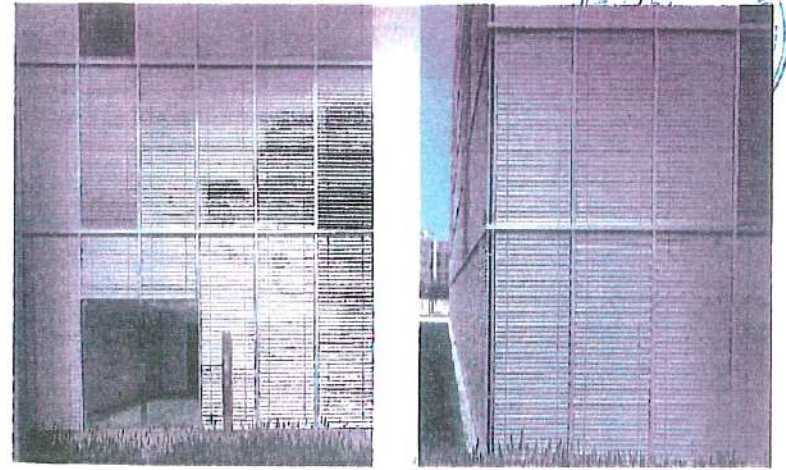


PLANTA TIPO PROPUESTA 3

-  EDIFICIOS DE NUEVA COSTRUCCIÓN
-  AMPLIACIÓN DE CRUJÍA CON ASCENSORES
-  EDIFICACIÓN QUE SE MANTIENE
-  APARCAMIENTO SUBTERRANEO

Area: SAN JOSE DE VALDEBAS Código catastral 12277
Subarea: 1 12771
12708

COMPLETADA CON DEC. APROB.
INICIAL DECRETO DE 21.06.00
ALCORCÓN 1.07.03
P.D. EL IAC



PLANTA TIPO

CARACTERÍSTICAS DE LA SOLUCIÓN

PROPUESTA 3

NUEVA EDIFICACIÓN BLOQUE A
8 plantas

SUP. AMPLIADA por plantas 180 m²

NUEVA EDIFICACIÓN 100 X 8 plantas X 3 bloques = 4320 m²

NUEVA EDIFICACIÓN BLOQUE B
6 plantas "en puente sobre portico"

NUEVA EDIFICACIÓN 780m² X 5 PLANTAS x 2 bloques = 3800 m²

NUEVA EDIFICACIÓN BLOQUE C
6 plantas

DEMOLICIONES 170 m² X 3 bloques X 5 plantas = 2550 m²

NUEVA EDIFICACIÓN 120 X 3 X 6 plantas = 2170 m²

AMPLIACIÓN DE CRUJIA

SUP. AMPLIADA 380 X 5 plantas X 3 bloques = 5400 m²

NUMERO ASCENSORES 9 por bloque X 3 bloques = 27 ascensores

Area: SAN JOSE DE VALDEBERAS Código catastral: 12777
Subarea: 2 12771
12785

TIPO DE BLOQUE
Nº DE PLANTAS

Bloques lineales de cinco plantas con dos viviendas por planta y escalera. Sin locales en planta baja. Vivienda cruzada.
ALCORCÓN 16.03.98
EL SECRETARIO DEL PLENO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
ALCORCÓN 16.03.98
EL SECRETARIO DEL PLENO



Nº DE VIVIENDAS

Código Catastral	12777									12771									12785											
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	TOT	01	02	03	04	05	06	07	08	09	TOT	01	02	03	04	05	06	07	08	09	TOT
Nº de parcela																														
Semi sótano	s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n																													
Planta Baja	s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n																													
Planta 1ª	2	2	2	2	2	2	2	2	2	18	2	2	2	2	2	2	2	2	2	18	2	2	2	2	2	2	2	2	2	18
Planta 2ª	2	2	2	2	2	2	2	2	2	18	2	2	2	2	2	2	2	2	2	18	2	2	2	2	2	2	2	2	2	18
Planta 3ª	2	2	2	2	2	2	2	2	2	18	2	2	2	2	2	2	2	2	2	18	2	2	2	2	2	2	2	2	2	18
Planta 4ª	2	2	2	2	2	2	2	2	2	18	2	2	2	2	2	2	2	2	2	18	2	2	2	2	2	2	2	2	2	18
TOTAL por bloque excluyendo p. bajas										72										72										72
TOTAL viviendas excluyendo plantas bajas	216																													
TOTAL 2ª, 3ª, 4ª y 5ª plantas	162 sobre 216																													

Otras características del edificio y viviendas:

- s/c No se contabilizan viviendas ni locales en planta baja
- No existe

DIMENSIONES

BLOQUE LINEAL

Superficie construida de vivienda tipo (sin incluir terraza): 75 m²

CUN LIDA CONJ C.º A. R.º.
INICIAL DECRETO DE
ALCORCÓN 1.
P.D. EL T.º





DIRECTRICES Y PROPUESTAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS URBANOS

**ÁREAS DE ACTUACIÓN PREFERENTE
SAN JOSÉ DE VALDERAS**

SUBÁREA 2

CONDICIÓN APROBADA
INICIAL DECRETO DE 26.07.06
ALCORCÓN 11.07.08
P.D. ALCORCÓN



DICIEMBRE 2007

INGENIERÍA 75

Tomas Anallón Francisco Bel



ÍNDICE

- 1_ Inserción en la estructura urbana
- 2_ Proyecto originario
- 3_ Condiciones actuales de la composición urbana y tipos edificatorios
- 4_ Condiciones actuales de los espacios libres públicos
- 5_ Condiciones actuales de configuración exterior y accesos
- 6A_ Directrices y propuestas para la instalación de ascensores en el edificio: propuesta de actuación compleja ampliando volumen
- 6B_ Directrices y propuestas para la instalación de ascensores en el edificio: propuesta de actuación compleja ampliando volumen
- 6C_ Directrices y propuestas para la instalación de ascensores en el edificio: propuesta de actuación compleja ampliando volumen detalle
- 6D_ propuestas indicativas: posibilidades de programas integrales combinando rehabilitación, ampliación y nueva edificación
- 6E_ propuestas indicativas: posibilidades de programas integrales combinando rehabilitación, ampliación y nueva edificación
- 7_ Cuadro resumen

INGENIERÍA 75

EQUIPO REDACTOR

Directores:

Francisco Pol Múndez Arquitecto
Teresa Arenillas Parra Arquitecto

Colaboradores:

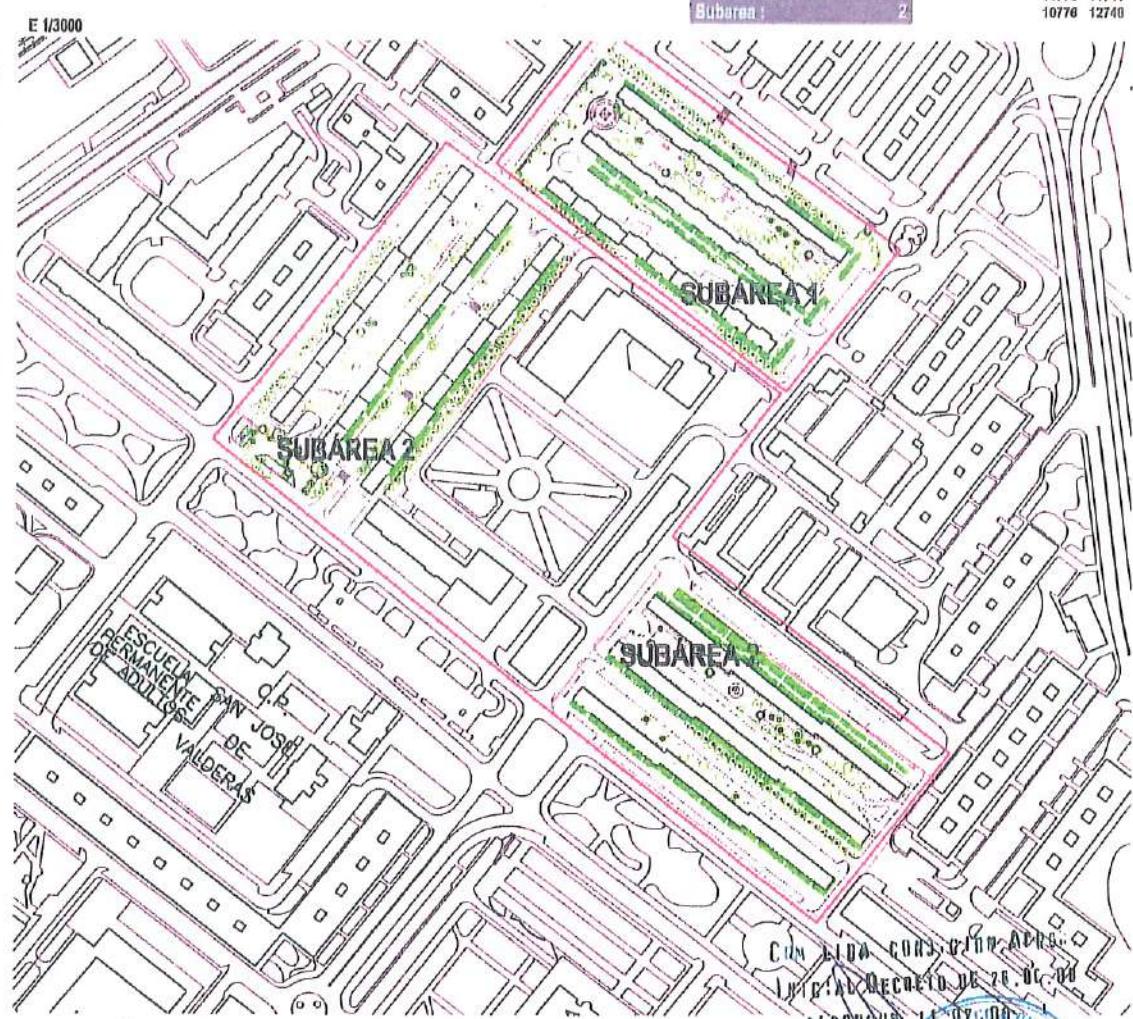
Paula González Axcórate Arquitecta
Sandra Perola Pinto Arquitecta
Federico Pardi Arquitecto
María Domercq Núñez Estudiante PFC
Alberto Martínez de Federico Estudiante PFC

CINCUENA CONJUNCIÓN APROB.
INICIAL DECRETO DE 26-06-00
ALCORCÓN P.D. 27-08-00
P.D. 01-09-00





LOCALIZACIÓN DE LA SUBÁREA EN EL CASCO ANTIGUO



LOCALIZACIÓN EN EL ÁREA

Área:	SAN JOSE DE VALDERAS	Código catastral	10770	11740
			10773	11741
Subárea:	2		10770	12740

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA

San José de Valderas se sitúa al este del casco. En su origen surgió a partir de núcleo inicial organizado en torno a los palacios que mandó construir José Marín de Posada, marqués del Vasto en 1817. La urbanización de finales de los años 50 no conserva la huella de los trazados de caminos y campos de cultivo que ocupaban la zona, y genera un nuevo eje estructural norte-sur, la Avenida de los Castillos.

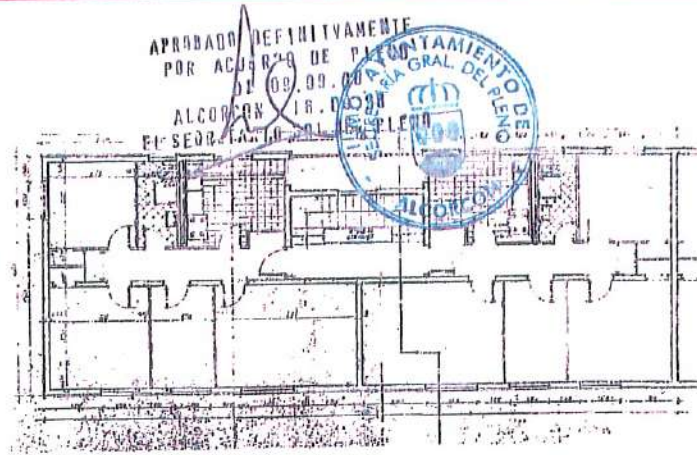
La zona se configura por la adición de varias promociones, compuestas por tipos edificatorios muy similares: bloques lineales sin patio de cinco plantas, característicos de la vivienda masiva de los 60 y 70. Posee una cierta regularidad en su organización, a base de una malla básica de calles ortogonales en dirección SE-NO

CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LA SUBÁREA

El espacio público es amplio y de cierta calidad ambiental, sobre todo con grandes posibilidades de un buen acondicionamiento. Se trata de bloques lineales con amplios espacios interbloques y árboles de gran porte en algunos casos. Se alternan por bandas unos espacios libres formados por vial con aparcamiento a ambos lados, de menor calidad, con otros con arbolado de gran porte, juego de niños, y pavimento de paso intercalado entre espacios permeable de terrizo. Estos últimos ámbitos, de mayor calidad ambiental, podrían llegar a configurar un espacio de gran valor con el tratamiento adecuado. Su dimensión suficiente podría permitir soluciones de esponjamiento de los bloques, galerías, dobles fachadas etc., si ello se entendiese necesario, en el proceso de rehabilitación.

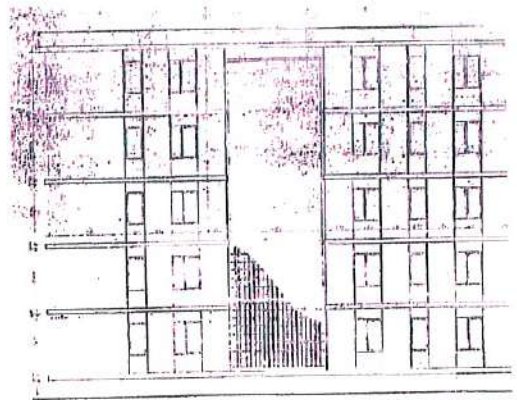
El cableado eléctrico, como en otros barrios se une a los conductos de ventilación y a los aparatos de aire acondicionado en el desorden de las fachadas. Este desorden se completa con ropa tendida, rejas de reparitorios diversos, capitalizados para alojar persianas de nueva creación y de diverso tipo, en algunos casos transformaciones de fachadas por cierre de celosías previas etc.

Área: SAN JOSE DE VALDEBAS Código catastral 10770 41740
Buharea: 2 10773 41741
10776 12740

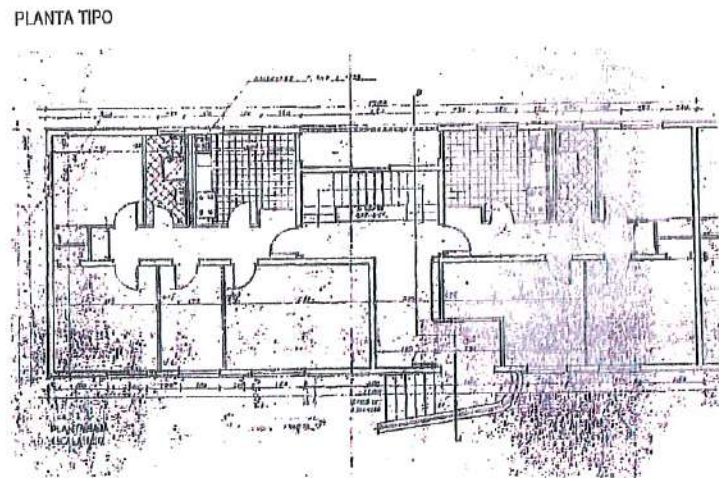


PLANTA TIPO

CALLES TUY Y RIBADAVIA

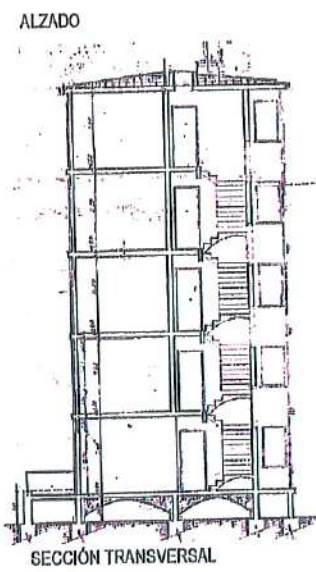


CALLES TUY Y RIBADAVIA



PLANTA BAJA

CALLES TUY Y RIBADAVIA



SECCIÓN TRANSVERSAL

CALLES TUY Y RIBADAVIA

COMPLETA CON C'Nº APROG.
INICIAL DELITO DE 26.06.00
ALCORCÓN 18.00.00
P.D. 19.00.00
AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN
PLANTA TIPO

DATOS DEL PROYECTO

ARQUITECTO:
PROMOTOR: Constructora Peninsular s.a.
FECHA REDACCIÓN DE PROYECTO: Julio 1958

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES Y CONSTRUCTIVAS

Estructura de muros de carga de ladrillo de 20 cm. de espesor formado dos crujeles paralelos de 3,40m y 4,00m respectivamente. Sin aislamiento ni cámara de aire. La línea de forjado se manifiesta al exterior.

Cubierta a dos aguas sobre tabiquillos, con pequeña pendiente y acabado de productos impermeabilizantes que producen problemas de estanquidad.

Forjado de planta baja elevado 1m. sobre el terreno con cámara de aire
Escalera de tres tramos formada por bóvedas de rasilla. Carecen de ascensor.

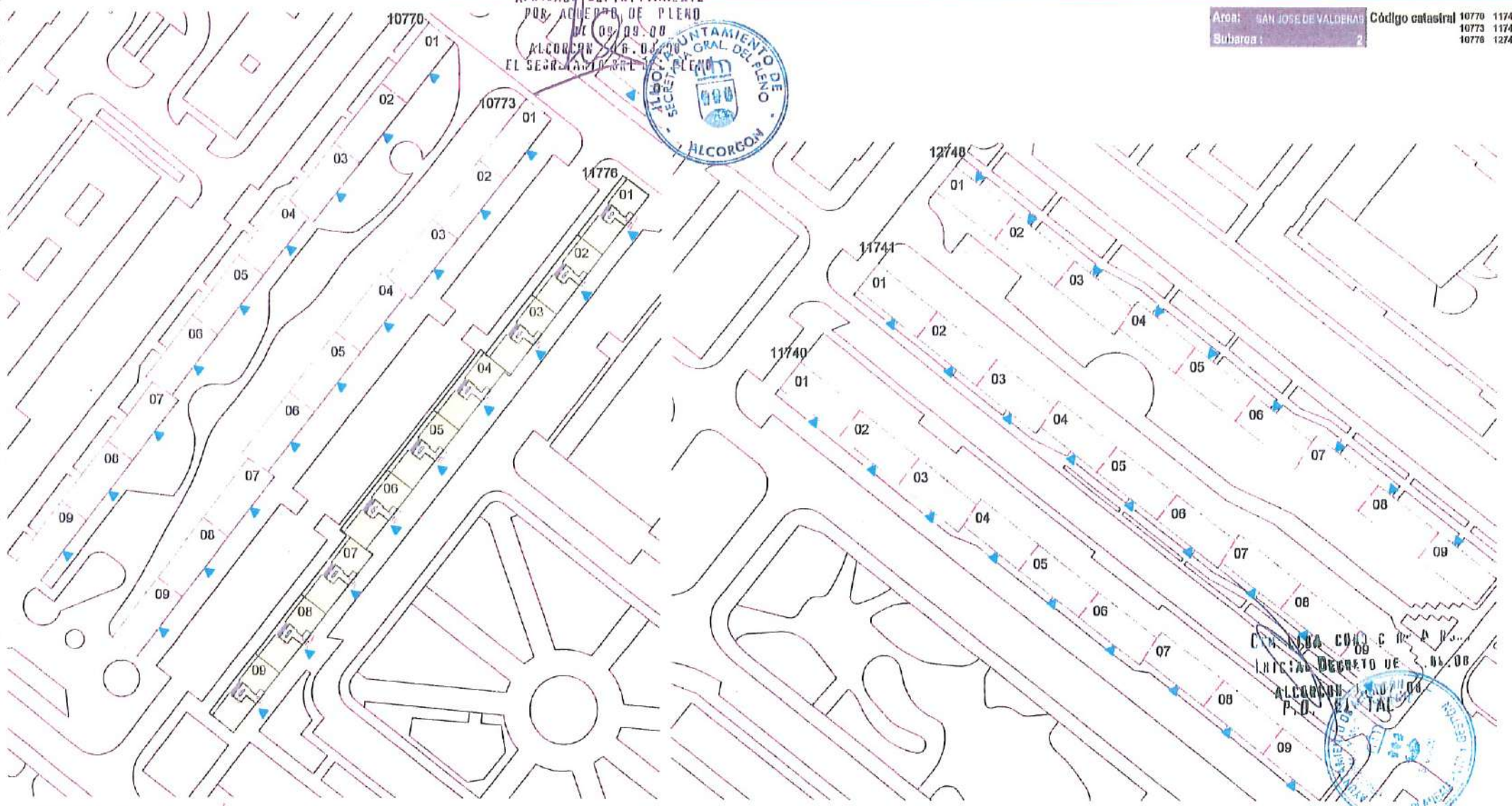
CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS

3 CONDICIONES ACTUALES DE LA COMPOSICIÓN URBANA Y TIPOS EDIFICATORIOS

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 09/09/00
ALCORCÓN S.O. 03/2000
EL SECRETARIO DE



Araoz:	SAN JOSE DE VALDERA	Código catastral	10770	11740
			10773	11741
Subárea:	2		10776	12740



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
INICIAL DECRETO DE 01/00
ALCORCÓN S.O. 03/2000
P.O. EL TAL
AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

CARACTERÍSTICAS

TIPOS EDIFICATORIOS:

Bloques lineales sin locales en planta baja y viviendas a ambas fachadas con ventilación cruzada.

Nº PLANTAS:

cinco plantas

Nº DE VIVIENDAS POR NÚCLEO DE ESCALERAS:

dos viviendas por planta y escalera.

INSERCIÓN DEL TIPO EN LA SUBÁREA

Área:	SAN JOSÉ DE VALDERAS	Código catastral	10770	11740
Subárea:	2		10773	11741
			10776	12740

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE PLENO
 DE 09.09.08
 ALCORCÓN 16.03.08
 EL SEGR. TACTO DEL JE.



CON LTRA COND.CION. D.R.
 INICIAL DECRETO DE .6.08
 ALCORCÓN 11.07.08
 P.D. DE ALCORCÓN

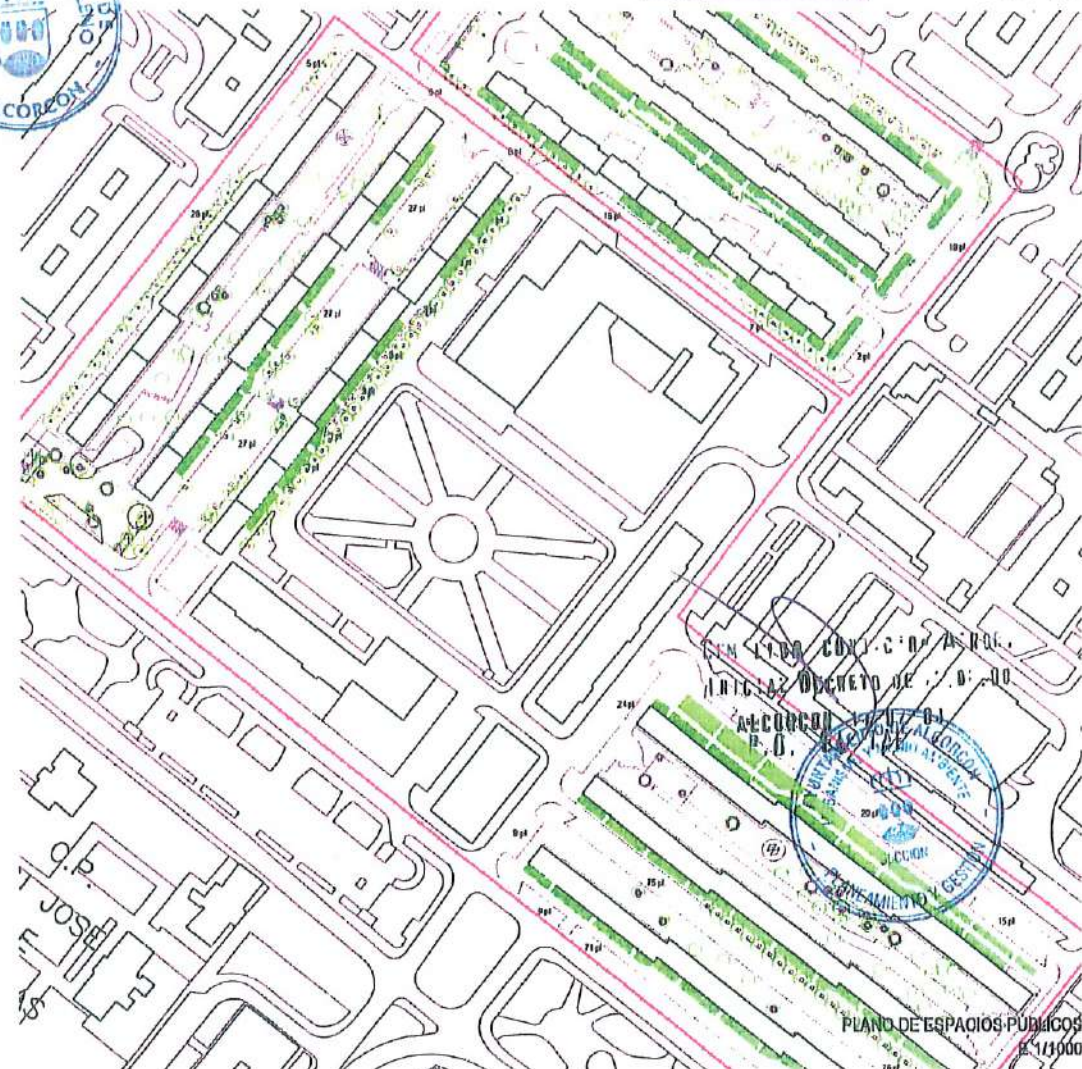


APROBADA DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
EL 05.09.00
ALGORCÓN 10-03-00
EL SECRETARIO SRI DEL PLENO



4 CONDICIONES ACTUALES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Área: SAN JOSE DE VALDERAS Código catastral 10770 11740
10773 11741
Subárea: 2 10776 12740



PLANO DE ESPACIOS PÚBLICOS
E 1/1000

FOTO AÉREA

CARACTERIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

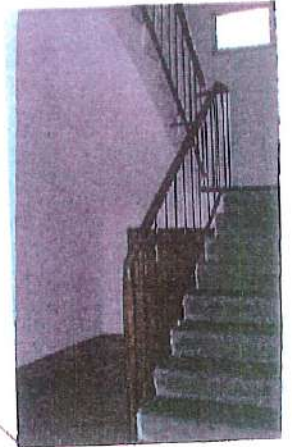
Se trata de bloques lineales con amplios espacios interbloques y árboles de gran porte en algunos casos. Se alternan por bandas unos espacios libres formados por viario con aparcamiento a ambos lados, de menor calidad, con otros con arbolado de gran porte, juego de niños, y pavimento de paso intercalado entre espacios permeable de terrizo. Estos últimos ámbitos, de mayor calidad ambiental, podrían llegar a configurar un espacio de gran valor con el tratamiento adecuado. Su dimensión suficiente podría permitir soluciones de esponjamiento de los bloques, galerías, dobles fachadas etc., en el caso de entenderse necesario, en el proceso de rehabilitación.

El cableado eléctrico, como en otros barrios se une a los conductos de ventilación y a los aparatos de aire acondicionado en el desorden de las fachadas. Este desorden se completa con ropa tendida, rejas de repertorios diversos, capulzados para alojar persianas de nueva creación y de diverso tipo, en algunos casos transformaciones de fachadas por cierre de celosías previas etc.

APROBADO DEL INIYVANTE
 POR ACUERDO DE PLENO
 01.09.09.08
 ALCORCÓN 18.03.09
 EL SECRETARIO DEL



Área: SAN JOSE DE VALDEGRAS Código catastral 10770 11740
 10773 11741
 Subárea: 2 10776 12740



CARACTERÍSTICAS DE LA CONFIGURACIÓN EXTERIOR

Carramiento exterior en origen de ladrillo visto rojo y celosías del mismo ladrillo u hormigón en las zonas de escalera. En la actualidad enfoscados en casi todos los casos excepto las celosías

Huecos de ventanas modulados en función del uso de las habitaciones confiriendo un cierto orden a las fachadas hoy deteriorado por los cambios de carpinterías, conductos de ventilación, aparatos de aire acondicionado etc fachada plana sin balcones ni miradores.

Zócalos de cámara ventilada enfoscados.

DEFICIENCIAS Y ASPECTOS DISCORDANTES DE LOS CERRAMIENTOS

- FG Fachadas alteradas
- CL Alteración de las celosías originales.
- VJ Conductos de ventilación en desorden
- RJ Rejas de repertorios diversos.
- AC Aparatos de acondicionamiento de aire en posiciones desordenadas.
- CM Algunas carpinterías modificadas y capletzados de nueva creación de diverso tipo
- Pp Ropa tendida al exterior

El cableado eléctrico como en otros barrios se une a los conductos de ventilación y a los aparatos de aire acondicionado en el desorden de las fachadas. Esta

CON LINA CONDICION APROB.
 INICIAL DECRETO DE 26.06.00



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
EL 09.09.08
ALCORCÓN 14-01-08
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



Area: SAN JOSE DE VALDERA
Código catastral 10770 11740
10773 11741
Subárea: 2 10776 12748

1. PROPUESTAS DE ACTUACION: INTRODUCCION

1.1.
ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.
Se plantean tres tipos de Propuestas:

- 1) Propuesta de incorporación de ascensor con ampliación mínima de vivienda (estar)
- 2) Propuesta de incorporación de ascensor con ampliación de crujía afectando a todo el frente de la vivienda.
- 3) Propuesta de Actuación de Rehabilitación Integral, integrando rehabilitación de la edificación existente y nuevas construcciones.

1.2. OPCIONES PARA LA INSTALACION DE ASCENSORES

Las características tipológicas de los bloques de la Subárea permiten dos opciones para la instalación de ascensores:

- a) derribando la escalera existente y construyendo una nueva que pueda alojar ascensor en ojo de escalera.
- b) instalando un ascensor en torre exterior en la fachada de estar, construyendo una nueva crujía que permita el acceso a la vivienda.

Las ventajas e inconvenientes de ambas opciones son las siguientes:

Opión a)

La nueva escalera deberá llegar a línea de fachada con lo que afectaría a los tendedores. Limitaría por ello el ya mínimo tamaño de las viviendas.

Además debe tenerse en cuenta que en muchos portales se ha forjado parte del hueco de tendedores, con lo que aumenten las desventajas de la opción.

Su coste sería elevado, y no se justificaría en relación a las ventajas que pueda producir la Opión b) con unos costes poco más elevados.

Las obras supondrían además considerables molestias a los residentes al deber acceder a las viviendas por una escalera provisional.

Resumen: la opción es desventajosa desde todos los puntos de vista.

Opión b)

La instalación de la torre de ascensores en la fachada posterior permitiría añadir un nuevo cuerpo construido ampliando la vivienda, desde el que se produciría el acceso.

Los costes de realización de ese nuevo cuerpo serían razonables al realizarse en simultaneidad a la ejecución de la torre de ascensores y aprovechar su estructura.

Permitiría ampliar el tamaño de la vivienda, muy reducido.

Proponemos dos soluciones:

- 1) ampliar el tramo correspondiente al estar
- 2) ampliar todo el frente de la vivienda.

La segunda opción supondría lógicamente la reordenación interior de la vivienda.

La primera requeriría sólo la realización de acceso al estar. Sería interesante complementarla con ampliación del hueco del estar en el muro de fábrica actual de fachada.

En cualquiera de los dos casos la solución es muy ventajosa, ya que resuelve con efectividad el acceso y permite ampliar el tamaño de la vivienda con unos costes moderados, al aprovechar la puesta en obra y estructura de la torre de ascensor.

Además la adición de la crujía completa evitaría las necesarias obras de aislamiento térmico de fachada. Esas obras serían sólo necesarias en la otra fachada.

CON LIBRO CONJUNTO
INICIAL DECRETADO DE
ALCORCÓN 11.02.08
P.O. EL TORO



Área: SAN JOSE DE VALDEPARA Código catastral 10770 11740
10773 11741
Subárea: 2 10776 12740

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 01 DE 09 DE 00
ALCORCÓN
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



2. DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS

PROPUESTA 1. Realización de torre de ascensor exterior y adición de nueva crujía en la parte correspondiente al estar de la vivienda.

Solución en planta baja:

Se efectúa modificación de acceso a portal.

La nueva solución permite regularizar la vivienda de planta baja.

Se hace posible además crear un cuarto en planta baja (para basuras u otros usos de la

comunidad de propietarios)

Solución en planta tipo:

Ampliación de crujía en la parte correspondiente a estar (3 x 4 m. unos 12 m²)

Acceso al éster creando hueco en la parte de hueco de ventana actual, para afectar en

lo mínimo al muro de fábrica existente.

Propuesta complementaria de redistribución interior.

Al crear el ascensor el uso de la escalera se reducirá al mínimo.

Por ello puede suprimirse el pequeño vestíbulo y pasillo, efectuando directamente el acceso a la cocina, que se amplía así casi en 2 m².

Se propone también ampliar el aseo convirtiéndolo en cuarto de baño completo.

Se redistribuyen los dormitorios.

Se amplía el éster del modo señalado, con la nueva crujía.

Otras actuaciones de rehabilitación, en aislamiento térmico y estanquidad.

Actuaciones en las fachadas existentes, salvo en la parte que se añade la nueva crujía, para mejora de condiciones de aislamiento térmico y frente a la humedad.

Estudio de opciones entre mortero aislante o fachada ventilada con capa de aislamiento.

Instalación de nuevas carpinterías.

Reparación de cubiertas para asegurar estanquidad.

PROPUESTA 2. Realización de Torre de ascensor exterior y adición de nueva crujía en todo el frente de fachada de la vivienda.

Solución en planta baja:

Se efectúa modificación de acceso a portal.

La nueva solución permite regularizar la vivienda de planta baja.

Se hace posible además crear un cuarto en planta baja (para basuras u otros usos de la

comunidad de propietarios)

Se amplía la vivienda con la nueva crujía.

Solución en planta tipo:

Creación de nueva crujía en todo el frente de la vivienda, de 0,20 x 3 m. lo que

determina un total de superficie ampliada de unos 20

m².

Acceso a la vivienda desde el estar creando hueco en la parte de hueco de ventana

actual, para afectar en lo mínimo al muro de fábrica

existente. Podría realizarse un vestíbulo, pero disminuiría la claridad y continuidad espacial de la

nueva crujía. La localización de la puerta

permite controlar vistas desde la parte interior del éster.

Estimación de costes:

Ascensor: P.Contrata tipo		100.000 euros
Construcción crujía ampliación:	P.Contrata m2 est.	1.000 euros/m2
	Sup. crujía añadida por vivienda:	27 m2.
	P.Contrata por vivienda :	27.000 euros

Repercusión ascensor por vivienda (Plantas 3, 4 y 5)
(consideramos que las plantas 1 y 2 no requieren instalación de ascensor)
2 viv. Planta. Total . 6 viviendas 16.666 euros viv.

Repercusión vivienda plantas 3, 4, y 5. Nueva crujía y ascensor 43.666 euros.viv.

CON LUNA CONDUCCIÓN APROBADA
INICIADA DECRETO DE 20-06-00
ALCORCÓN 11-07-00
P.D. EL T.M.E.



Área: SAN JOSE DE VALDERAS Código catastral 10770 11740
10773 11741
Subárea: 2 10770 12740

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
EL 09.09.08
ALCORCÓN
EL SECRETARIO DE PLANEAMIENTO Y ESTUDIOS



Propuesta complementaria de redistribución interior.

Al crear el ascensor el uso de la escalera se reducirá al mínimo.
Por ello pueda suprimirse el pequeño vestíbulo y pasillo, efectuando directamente el acceso a la cocina, que se amplía así casi en 2 m².

Se propone también ampliar el aseo convirtiéndolo en cuarto de baño completo.

Se redistribuyen los dormitorios. Se obtiene un dormitorio individual a la cruja no afectada, y dos dobles en la fachada en la que se realiza la ampliación.

La nueva cruja supone:

- > espacio de ampliación del estar
- > espacio de ampliación de los dormitorios
- > terraza cerrada con acristalamiento móvil, para su uso abierto en temporadas cálidas. Actúa como "franja" de acondicionamiento térmico y como área de estancia y descanso al servicio de todos los residentes de la vivienda.

Otras actuaciones de rehabilitación, en aislamiento térmico y estanquidad.

Actuaciones en las fachadas existentes, salvo en la parte que se añade la nueva cruja, para mejora de condiciones de aislamiento térmico y frente a la humedad.

Lógicamente, en la fachada en que se añade la nueva cruja no son necesarias actuaciones de aislamiento.

Estudio de opciones entre mortero aluminato "cotelem" o similar, o fachada ventilada con capa de aislamiento.

Instalación de nuevas carpinterías.

Reparación de cubiertas para asegurar estanquidad.

PROPUESTA 3. Actuación de Rehabilitación y Mejora Integral, integrando rehabilitación de la edificación existente y nuevas construcciones.

San José de Valderas, y en particular esta subárea, ofrecen problemas muy acusados, que requerirían una actuación ambiciosa, dirigida a la rehabilitación y mejora integral de la zona.

- a) Carencia de calidad estructural y constructiva originaria.
- b) Infiltra superior de las viviendas
- c) Deterioro de la edificación y deficiencias funcionales y de instalaciones.

En este caso esa estrategia parece viable por las muy interesantes condiciones de la zona:

- a) escasa ocupación de la edificación en planta.
- b) Disponibilidad de espacios libres, cuya utilización no redundaría en un detrimento de las condiciones ambientales de la zona, dada la gran extensión del verde actual.

Repercusión vivienda plantas 1 y 2 Nueva cruja, sin ascensor 27.000 euros.viv.

Se propone una actuación que combine:

- 1) Rehabilitación integral de la edificación existente con la Propuesta 2 antes señalada, es decir, con incorporación de ascensores y nueva cruja en toda la fachada.
- 2) Nuevas construcciones en espacios libres actuales que pudieran ser ocupados sin ocasionar reducción de la calidad ambiental de la zona, o por sustitución de algunos bloques.
- 3) Realización de aparcamientos subterráneos.
- 4) Acondicionamiento y mejora de espacios verdes.

COMPLETADA CON DECISION APROBADA
INICIAL DEL PLENO DE 26.09.08
ALCORCÓN
P.D. E. 11.09.08



Area: SAN JOSE DE VALDEKAR Código catastral 10770 11740
10773 11741
Subarea: 2 10778 12740

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DI 07.09.08
ALCORCÓN P.D.
EL SECRETARIO GENERAL DE PLENO



Estrategia en cuanto a usos, efectos económicos y modalidades de gestión.

Las nuevas edificaciones deberían proporcionar un margen de beneficio que apoyara la rehabilitación de la edificación existente.

Sus usos deberían enmarcarse en un estudio específico, para buscar al mismo tiempo usos activadores y beneficios económicos.

Se considera en principio conveniente incorporar usos terciarios y comerciales, para complementar el carácter monodimensional residencial que hoy tiene el área.

Resumen de superficies.	
Demoliciones de edificios existentes	2.550 m2
Nueva edificación	13.360 m2
Ampliación de crujía	5.400 m2.
Número de ascensores incorporados en nueva crujía	27 ud.

Si comparamos esos datos observamos que la nueva edificación podría generar beneficios suficientes para cubrir parte importante de los costes de realojo de residentes de edificios demolidos y de la ampliación de nueva crujía e instalación de ascensores.

Lógicamente, la estimación de ese superavit de la nueva edificación dependería del tipo de régimen de promoción, libre o con protección.

4. ESTRATEGIA DE ACTUACION, MARCOS URBANISTICOS Y SISTEMAS DE PROGRAMACION Y GESTION.

Cualquiera de las alternativas propuestas requerirá la definición de una estrategia en la que se articulen los siguientes pasos:

CONSEJO DE ALCORCÓN
PLENO DE 26.06.08
ALCORCÓN P.D.
AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN
PLANTEAMIENTO Y GESTION

4.1. ELABORACION DE UN DOCUMENTO DE BASES TÉCNICAS, ECONOMICAS Y DE GESTION.

Este Documento integrará:

- a) Diagnóstico detallado de las deficiencias estructurales y constructivas de la edificación existente, para un bloque tipo, como base para una valoración económica precisa de las obras de rehabilitación necesarias.
 - b) Redacción de un Proyecto arquitectónico piloto para un bloque tipo, que determine las características constructivas, acabados, etc. de las torres de ascensores y las crujías de ampliación. En caso conveniente se detallarán distintas soluciones. El Proyecto incluirá un presupuesto pormenorizado.
 - c) Censo detallado de propietarios de las viviendas, residentes y condiciones de uso (en propiedad o en alquiler, en este último caso características de los contratos)
 - d) Estudio de posibilidades de financiación de las actuaciones con los recursos disponibles del Ministerio de Vivienda y Comunidad de Madrid.
- Consideración de la viabilidad de Declaración de Área de Rehabilitación Integrada o preferente. Hipótesis de aplicación de ayudas según costes de obras y condiciones de propiedad y tenencia.

4.1. PROCESO DE INFORMACION Y PARTICIPACION

A partir de la elaboración del citado Documento de Bases se desarrollará un adecuado proceso de información y participación pública. Supondrá la difusión de las alternativas, costes, financiación disponible en las diversas hipótesis etc. Se ejemplificarán las repercusiones que tendrían para los propietarios, en cuanto a aportaciones económicas y subvenciones aplicables.

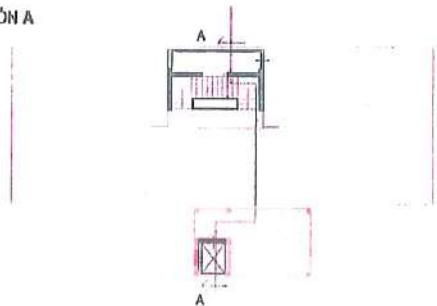
Adopción de acuerdos para la alternativa que recoja el consenso mayoritario de los propietarios.

4.2. MARCOS URBANISTICOS Y PROPUESTA PARA LA DECLARACION DE AREA DE REHABILITACION INTEGRADA.

- a) Tramitación de un Plan Especial u otro Instrumento de planeamiento, para enmarcar las actuaciones, según el modelo de actuación que se hubiera acordado (para la ampliación de las viviendas existentes, en los casos de las Propuestas 1 o 2, o en el caso de la Propuesta 3, para ordenar las actuaciones complementarias de nueva edificación junto a las de ampliación y rehabilitación)
- b) Redacción de la Memoria Programa para la Declaración de Área de Rehabilitación Integrada, con los contenidos que exige la normativa

Area: SAN JOSE DE VALDECRAS Código catastral 10770 11740
Subarea: 2 10773 11741
10776 12748

SOLUCIÓN A



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 18.09.00
ALCORCÓN
EL SECRETARIO DE PLANEAMIENTO

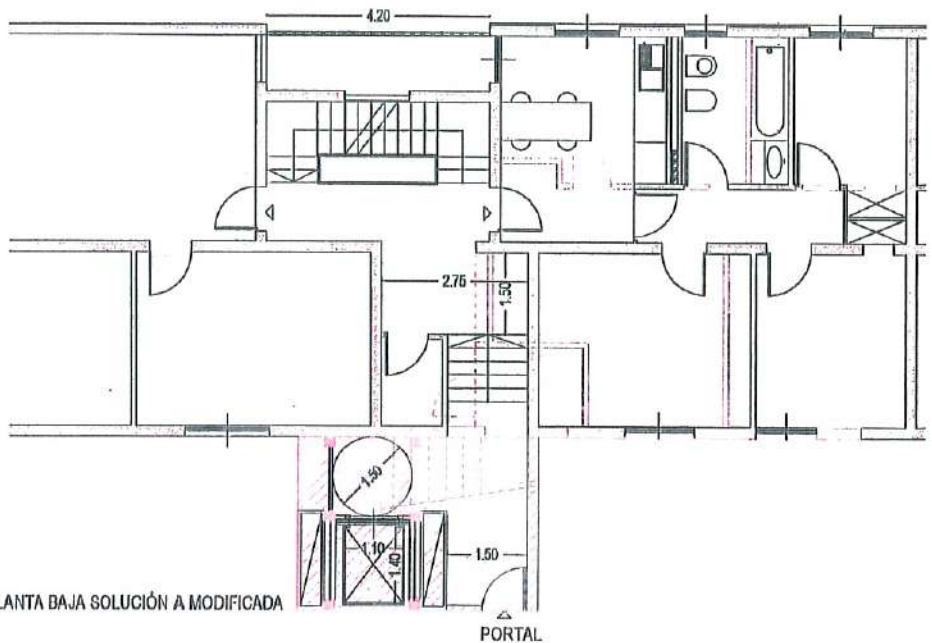


SOLUCIÓN A : AMPLIACIÓN MINIMA (AREA ESTAR)

SOLUCIÓN B : AMPLIACIÓN DE NUEVA CRUJIA EN TODO EL FRENTE DE LAS VIVIENDAS

▭ Tabiquería que se modifica

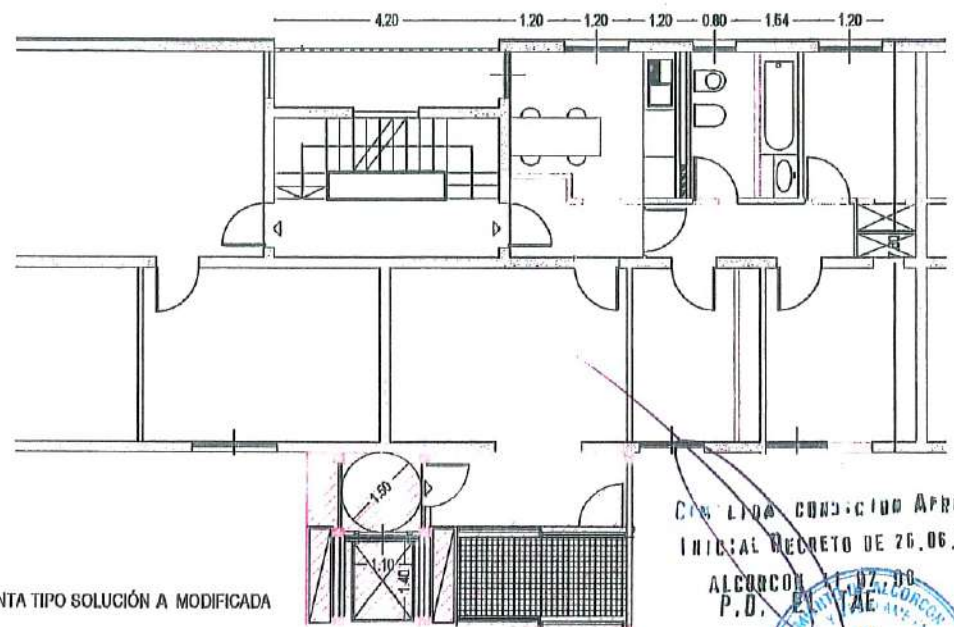
E 1/100



PLANTA BAJA SOLUCIÓN A MODIFICADA

PORTAL

E 1/100



PLANTA TIPO SOLUCIÓN A MODIFICADA

COMPLETA CONDICION APROB.
INICIAL DECRETO DE 26.06.00
ALCORCÓN
P.D. 21.07.00



CARACTERÍSTICAS DE LA SOLUCIÓN

POSICION DE ASCENSORES :

Se proponen dos alternativas.

A-En fachada principal unido a fachada técnica nueva sobre galería, con ampliación mínima limitada a estar

B- En fachada principal unido a fachada técnica nueva sobre galería

ACCESO INFERIOR: a nivel de acera cumpliendo accesibilidad.

ACCESOS A PISOS. Según alternativas

A-B-A distribuidor nuevo en cuarto de Estar

PROBLEMAS. Posibles afecciones infraestructuras que no parecen de difícil solución.

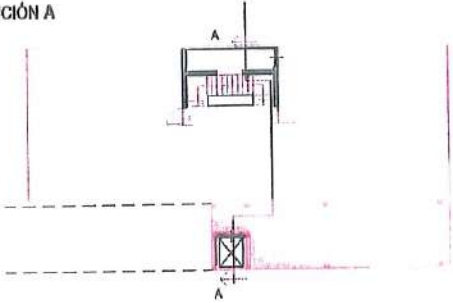
CARACTERISTICAS DEL ASCENSOR: Tipificado. Con caja de cerramiento en vidrio transparente o traslúcido o en placas de acero lacado y otros procedimientos tipificados

PROPUESTA DE REDISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA:

Se propone redistribución por modificaciones de tabiquería

Área:	DAN JOSE DE VALDEBAS	Código catastral:	10770 11740
			10773 11741
Subzona:	2		10776 12740

SOLUCIÓN A



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 04.09.00
ALCORCÓN 19.03.00
EL SECRETARIO DEL PLENO

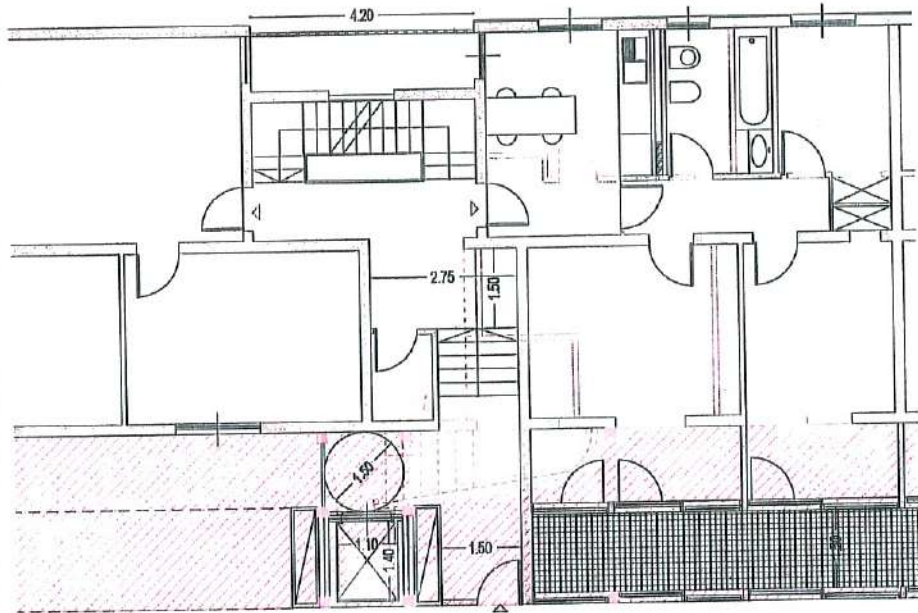


SOLUCIÓN A : AMPLIACIÓN MINIMA (AREA ESTAR)

SOLUCIÓN B : AMPLIACIÓN DE NUEVA CRUJIA EN TODO EL FRENTE DE LAS VIVIENDAS

▭ Tabiquería que se modifica

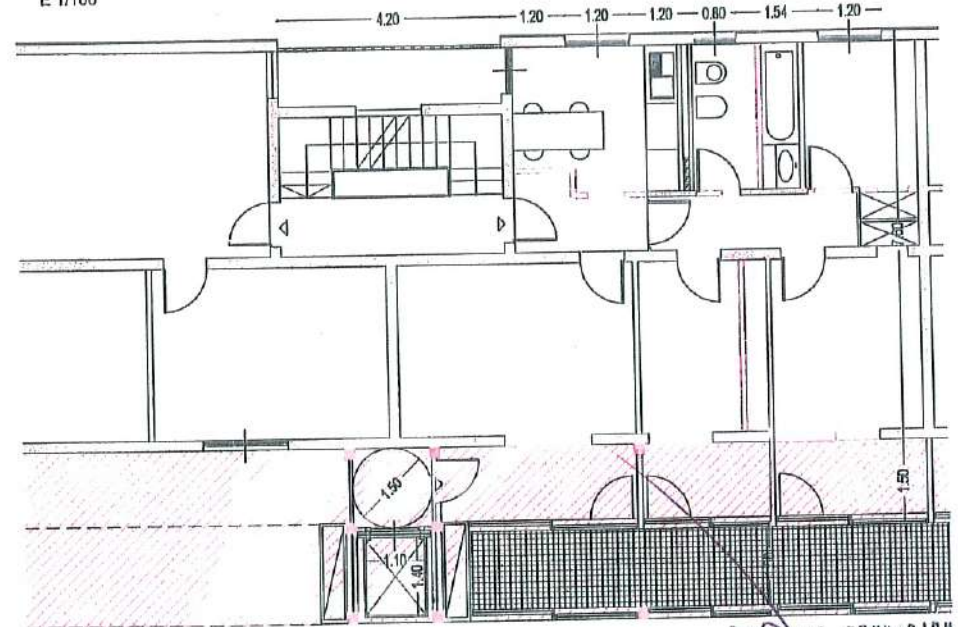
E 1/100



PLANTA BAJA MODIFICADA

PORTAL

E 1/100



PLANTA TIPO MODIFICADA

CON ESTA CONDICIÓN APROB.
INICIAL DECRETO DE 26.06.00
ALCORCÓN 11.07.00
P.D.



CARACTERÍSTICAS DE LA SOLUCIÓN

POSICION DE ASCENSORES :

Se proponen dos alternativas:

1- En fachada principal unido a fachada técnica nueva sobre galería.

2- En hueco de escalera con demolición de la actual y rediseño de la misma además de incorporar celosías-tendedero.

ACCESO INFERIOR: a nivel de acera cumpliendo accesibilidad.

ACCESOS A PISOS. Según alternativas

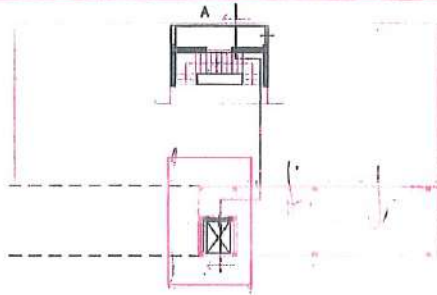
PROBLEMAS. Posibles afecciones Infraestructuras que no parecen de difícil solución.

CARACTERÍSTICAS DEL ASCENSOR: primera por opción estética.

Tipificado. Con caja de cerramiento en vidrio transparente o traslucido, para minimizar la reducción de iluminación en la segunda alternativa y en la

PROPUESTA DE REDISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA: Se propone redistribución por modificaciones de tabiquería

SOLUCIÓN B



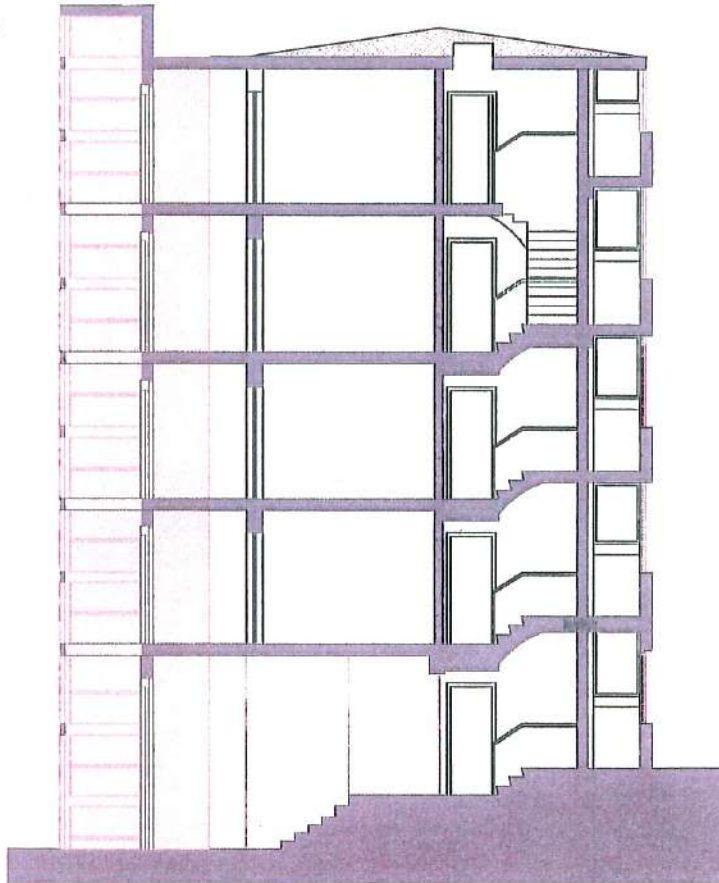
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 01.09.00
ALCORCÓN LE 01.00
EL SEGR. TERCERA LEY, PLENO



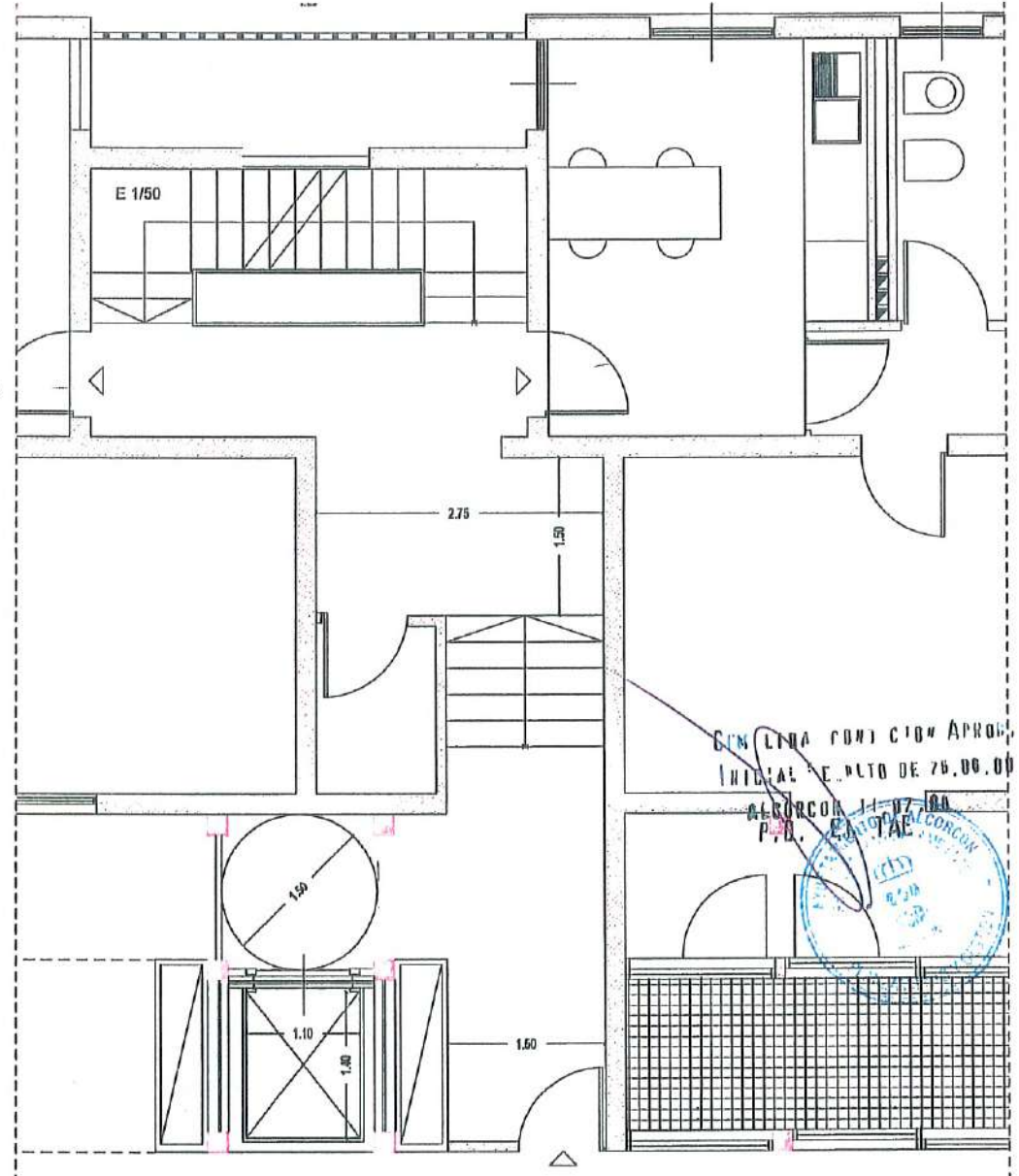
SOLUCIÓN B : AMPLIACIÓN DE NUEVA CRUJIA EN TODO EL FRENTE DE LAS VIVIENDAS

Área: SAN JOSE DE VALDERABO Código catastral 10770 11740
Subárea: 2 10773 11741
10778 12740

E 1/100



SECCIÓN SOLUCIÓN B



DETALLE ASCENSOR SOLUCIÓN B PLANTA BAJA

CON LINA CONDICION APROB.
INICIAL E. PUNTO DE 76.00.00
ALCORCÓN LE 07.00
P.D. E. 07.00

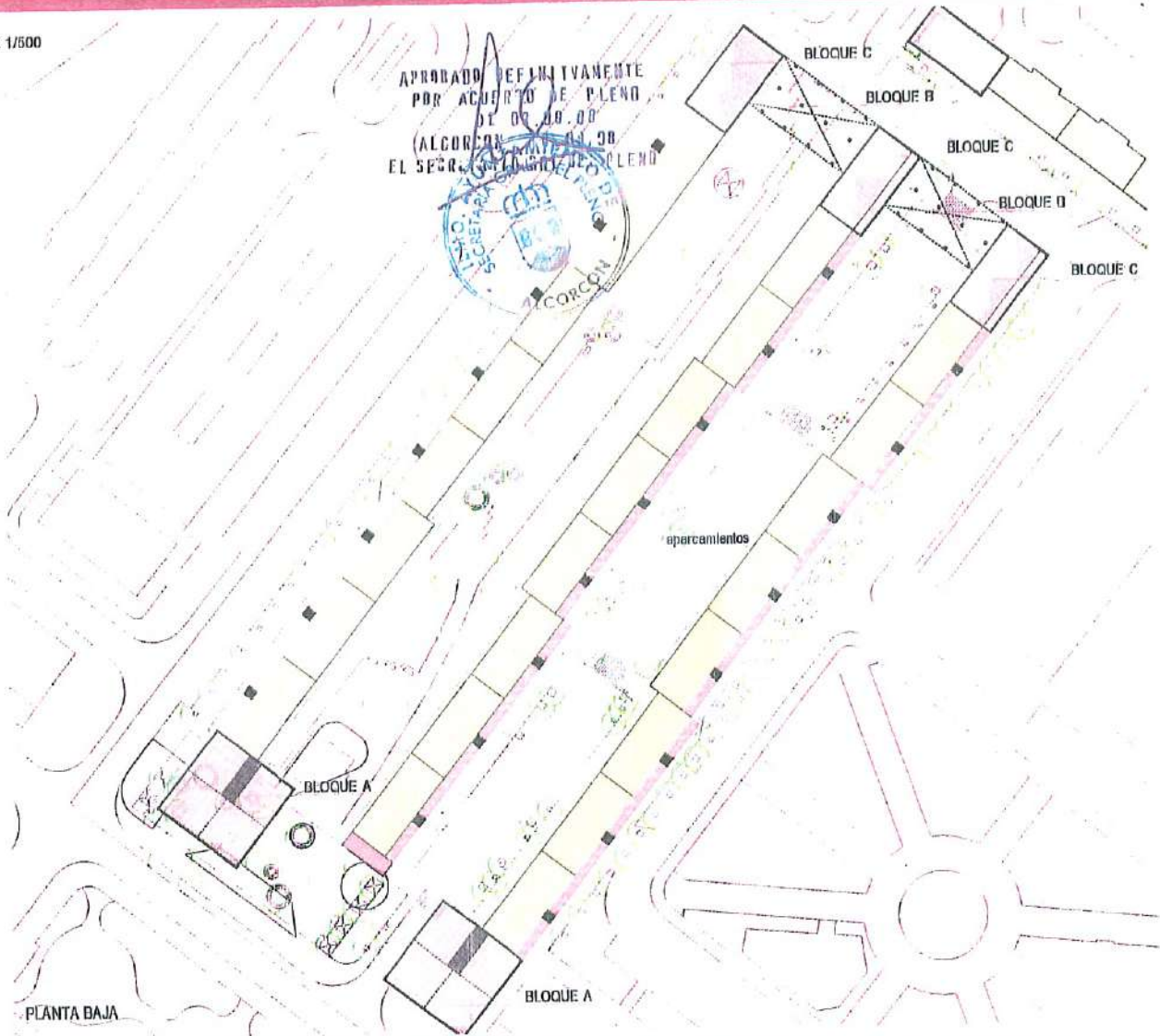


E 1/500

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 09.09.08
(ALCORCÓN, 09.09.08)
EL SECR. DE URBANISMO DE PLENO



Area: SAN JOSE DE VALDERA Código catastral 10770 11740
10773 11741
Subarea: 2 10770 12740



PLANTA BAJA



EDIFICIOS DE NUEVA COSTRUCCIÓN



AMPLIACIÓN DE CRUJIA CON ASCENSORES

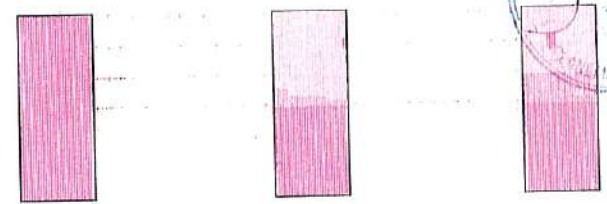


EDIFICACIÓN QUE SE MANTIENE



APARCAMIENTO SUBTERRANEO

CINCUENTA FONJ. CION APROG.
INICIA. E. SETO DE 26.06.00
ALCORCÓN 11.07.08
P.D. EN T. A. DE ALCORCÓN



PLANTA BAJA

CARACTERÍSTICAS DE LA SOLUCIÓN

NUEVA EDIFICACIÓN BLOQUE A
0 plantas

NUEVA EDIFICACIÓN 400 X 8 plantas X 2 bloques = 6400 m²

NUEVA EDIFICACIÓN BLOQUE B
5 plantas "on puente sobre portico"

NUEVA EDIFICACIÓN 780m² X 5 PLANTAS X 2 bloques = 3900 m²

NUEVA EDIFICACIÓN BLOQUE C
6 plantas

DEMOLICIONES 170 m² X 3 bloques X 5 plantas = 2550 m²

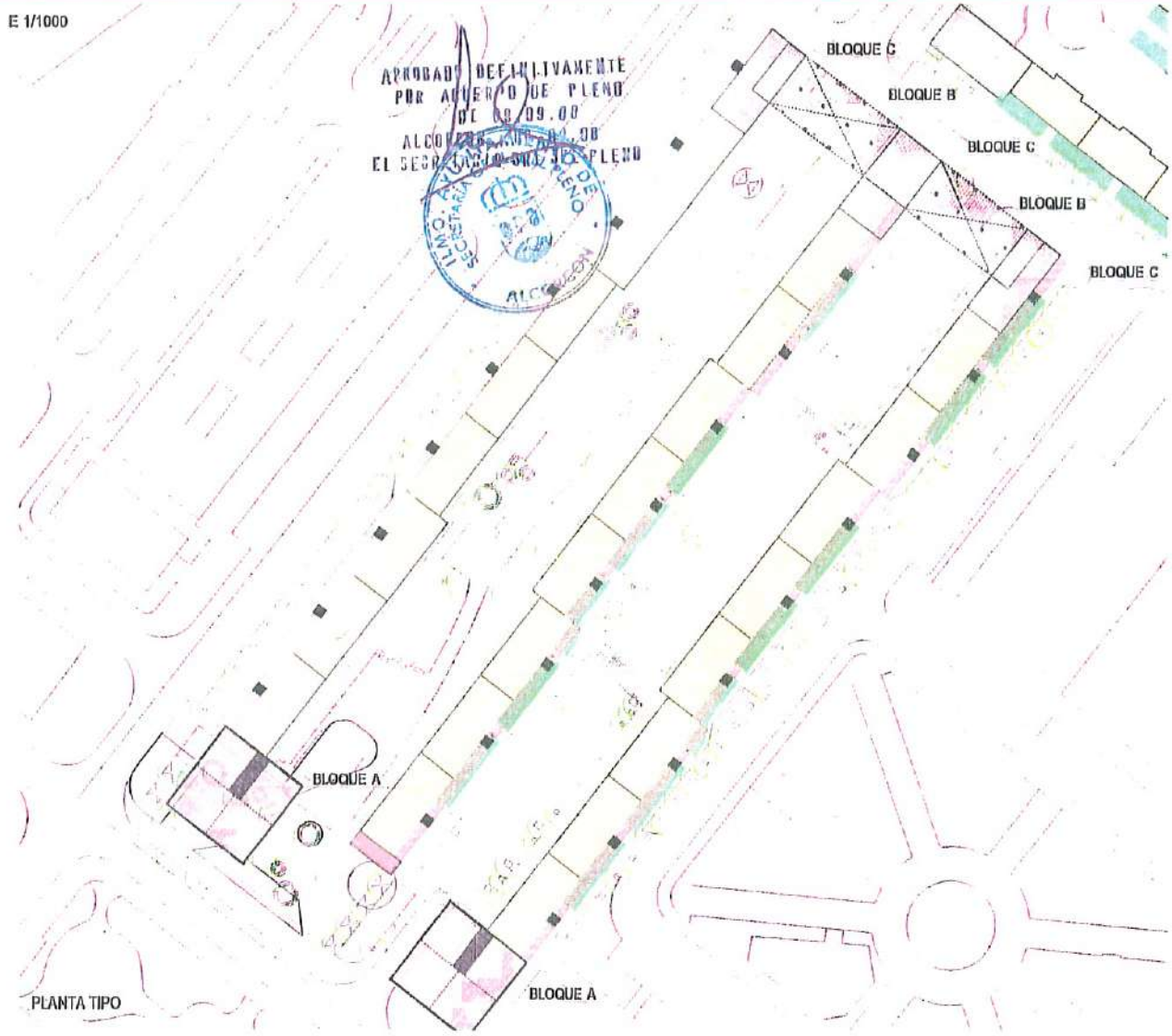
NUEVA EDIFICACIÓN 170 X 3 X 6 plantas = 3060 m²

AMPLIACIÓN DE CRUJIA

SUP. AMPLIADA 360 X 5 plantas X 3 bloques = 5400 m²

NUMERO ASCENSORES 8 por bloque X 3 bloques = 24 ascensores

E 1/1000

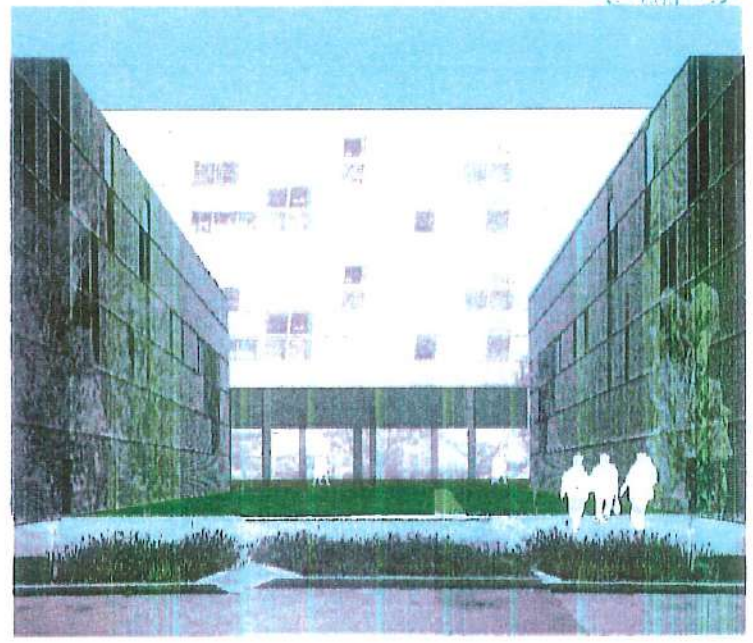


PLANTA TIPO

-  EDIFICIOS DE NUEVA COSTRUCCIÓN
-  AMPLIACIÓN DE CRUJÍA CON ASCENSORES
-  EDIFICACIÓN QUE SE MANTIENE
-  APARCAMIENTO SUBTERRANEO

Area: SAN JOSE DE VALDERAS Código catastral 10770 11740
Subarea: 2 10773 11741
10776 12740

SECRETARÍA DE URBANISMO
ALGORCÓN
P.D. 171



CARACTERÍSTICAS DE LA SOLUCIÓN

NUEVA EDIFICACIÓN BLOQUE A
8 plantas

NUEVA EDIFICACIÓN 400 X 8 plantas X 2 bloques = 6400 m²

NUEVA EDIFICACIÓN BLOQUE B
5 plantas "en puente sobre portico"

NUEVA EDIFICACIÓN 700m² X 5 PLANTAS x 2 bloques = 3000 m²

NUEVA EDIFICACIÓN BLOQUE C
6 plantas

DEMOLICIONES 170 m² X 3 bloques X 5 plantas = 2550 m²

NUEVA EDIFICACIÓN 170 X 3 X 6 plantas = 3060 m²

AMPLIACIÓN DE CRUJIA

SUP. AMPLIADA 360 X 5 plantas X 3 bloques = 5400 m²

NUMERO ASCENSORES 8 por bloque X 3 bloques = 24 ascensores

Área: SAN JOSE DE VALDERAS Código catastral 10770 11740
Subárea: 2 10773 11741
10776 12740

TIPO DE BLOQUE
Nº DE PLANTAS

Bloques lineales de cinco plantas con dos viviendas por planta y escalera. Sin locales en planta baja, ventilación cruzada.
ALCORCÓN, 08
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENIO
ALCORCÓN, 08
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENIO



CONSEJO LOCAL CONJUNCIÓN A/R
INICIA: DECRETO DE 26.0.00
ALCORCÓN, 07.00
P.O. EL



Nº DE VIVIENDAS

Código Catastral	10770	10773	11776	10770	10773	11776
Nº de parcela	01 02 03 04 05 06 07 08 09 TOT	01 02 03 04 05 06 07 08 09 TOT	01 02 03 04 05 06 07 08 09 TOT	01 02 03 04 05 06 07 08 09 TOT	01 02 03 04 05 06 07 08 09 TOT	01 02 03 04 05 06 07 08 09 TOT
Semisótano	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -
Planta Baja	s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n	s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n	s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n	s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n	s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n	s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n s/n
Planta 1ª	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18
Planta 2ª	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18
Planta 3ª	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18
Planta 4ª	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18	2 2 2 2 2 2 2 2 2 18
TOTAL por bloque excluyendo p. bajas	72	72	72	72	72	72

TOTAL viviendas excluyendo plantas bajas 432

TOTAL 2ª, 3ª, 4ª y 5ª plantas 324 sobre 432

Otras características del edificio y viviendas:

- s/a No se contabilizan viviendas ni locales en planta baja
- No existe

DIMENSIONES

BLOQUE LINEAL

Superficie construida de vivienda tipo (sin incluir terraza): 75 m²

