

Con arquitectura de estudio **Herreros**



COLONIA
BENITEZ

PROYECTO COLONIA BENITEZ
TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES
CALLE MARÍA BENITEZ 6, POZUELO DE ALARCÓN

ALQ INVESTMENTS

COLONIA BENÍTEZ

Exclusividad y elegancia

El conjunto conforma una pequeña colonia de 3 viviendas de 350m² con 4 y 5 dormitorios, jardín y piscina individuales en una zona privilegiada de Pozuelo de Alarcón con garaje corrido y acceso desde una calle privada compartida que recorre su lindero norte.

La volumetría de las casas muestra una elegante personalidad que busca una imagen de conjunto cohesionado. Sus fachadas de Zinc, celosías de madera, tapias blancas y elementos vegetales construyen una singularidad discreta de gran elegancia.

En Colonia Benítez todo es casa, el jardín es parte del salón, la terraza es parte del bajo-cubierta, la caja de la escalera es un lugar de almacenaje y estudio... la organización de la estructura y las ventanas corridas permiten diversas distribuciones, lo que permite adaptar los espacios a los cambios familiares.





ESTUDIO HERREROS

Arquitectos de Colonia Benitez

Fundado por el arquitecto Juan Herreros, este estudio madrileño se distingue por su trayectoria internacional con obras de todas las escalas en 4 continentes profusamente premiadas, expuestas y publicadas. Su experiencia en arquitectura residencial abarca desde viviendas unifamiliares hasta grandes complejos. Su sello personal se basa en el uso de un sistema de referencias que codifica la arquitectura de todos los tiempos en un lenguaje contemporáneo, una atención delicada al uso de los materiales naturales y tecnológicos y un empeño en construir una experiencia doméstica propia de nuestro tiempo.

En la actualidad estudioHerreros construye el Museo Munch en Oslo y sendos desarrollos residenciales en Marsella, Casablanca y Sant Boi entre otros proyectos en México, Argentina, Suiza y Uruguay.

JUAN HERREROS

Es catedrático de Proyectos de la Escuela de arquitectura de Madrid y Profesor Permanente de la Universidad de Columbia en Nueva York. Junto con su socio Jens Richter dirige un estudio de 20 personas que cuenta con oficinas en Madrid, Nueva York y Ciudad de México. Su perfil profesional y docente se completa con estrechos vínculos con el arte contemporáneo y la esfera intelectual de nuestro país. Por todo ello ha sido señalado como distinciones como la de miembro de honor de Royal Institute Of British Architects y del Colegio de Arquitectos de Perú y los premios AD y Fuera de Serie entre otros.



VIVIENDAS

Viviendas 1 y 2

Planta baja: se divide en dos zonas separadas por sendas puertas correderas: la norte que incluye el vestíbulo, las dependencias de servicio con dormitorio, baño de visitas, lavadero, despensa y cocina, mientras que la sur conforma un generoso salón-comedor que se prolonga al exterior y la piscina mediante grandes ventanales correderos que tamizan la luz del sur con celosías de madera. Una liviana chimenea exenta organiza los espacios en el salón interior.

Planta primera: aloja los dormitorios en una distribución que permite variaciones de número y tamaño (tres o cuatro dormitorios), así como generar una sala de estar, zona de trabajo o sala de juegos. El dormitorio principal dispone de vestidor y baño en suite con luz natural que dispone de doble lavabo, bañera exenta y ducha independiente. Los dormitorios secundarios se iluminan por grandes ventanas corridas con contraventanas de zinc y antepecho corrido que permite disponer una mesa de trabajo además de los armarios. La zona de dormitorios secundarios cuenta además con dos baños, equipados alternativamente con bañera y ducha. El espacio de la escalera contiene una batería de armarios corridos o biblioteca que resuelve el habitual problema del almacenamiento de las casas.

Segunda planta: es un acogedor espacio bajo-cubierta equipado con el quinto baño de la vivienda y zona de almacenaje de programa flexible: sala de cine, juegos, trabajo, invitados, etc. que se prolonga en una generosa terraza-solárium.

En el garaje se organizan de manera independiente los servicios de cada casa: espacio suficiente para aparcar tres coches o una combinación de coches, motos y bicicletas, trastero ventilado generoso y cuarto de instalaciones y depuradora de la piscina, todo ello accesible con gran comodidad.

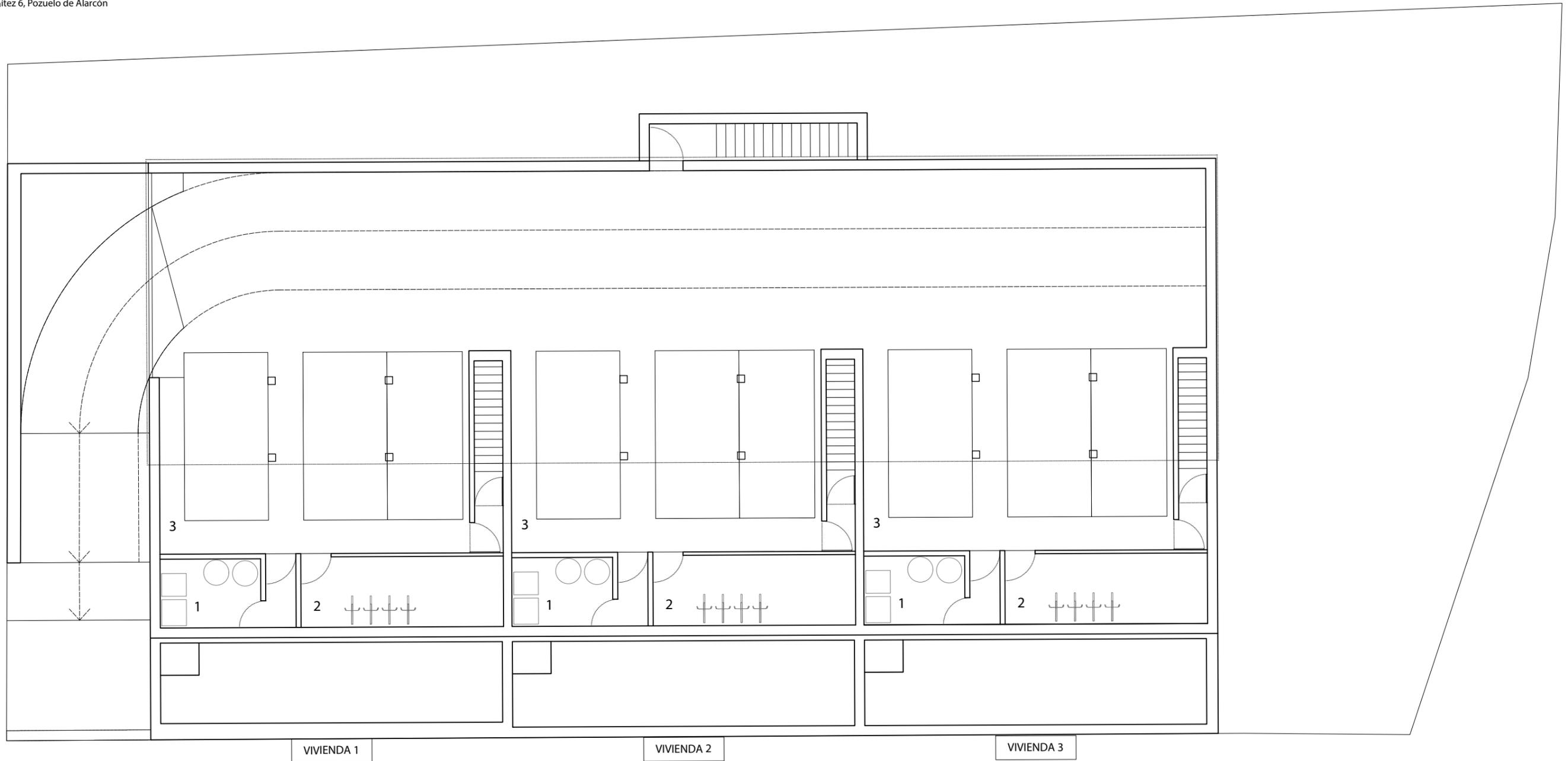
Viviendas 3

La tercera casa se organiza de manera similar a las dos anteriores en todas sus plantas, pero cuenta con varias características diferenciadoras:

- Dispone de un privilegiado jardín en esquina de 280m² con árboles de gran porte autóctonos de la parcela
- Cuenta con una cocina más amplia con acceso directo al jardín a través de un gran ventanal
- Su espacio bajo-cubierta es más generoso con dos ambientes diferenciados
- Su zona de garaje es segregable a voluntad del propietario con puerta independiente

Planta Sótano

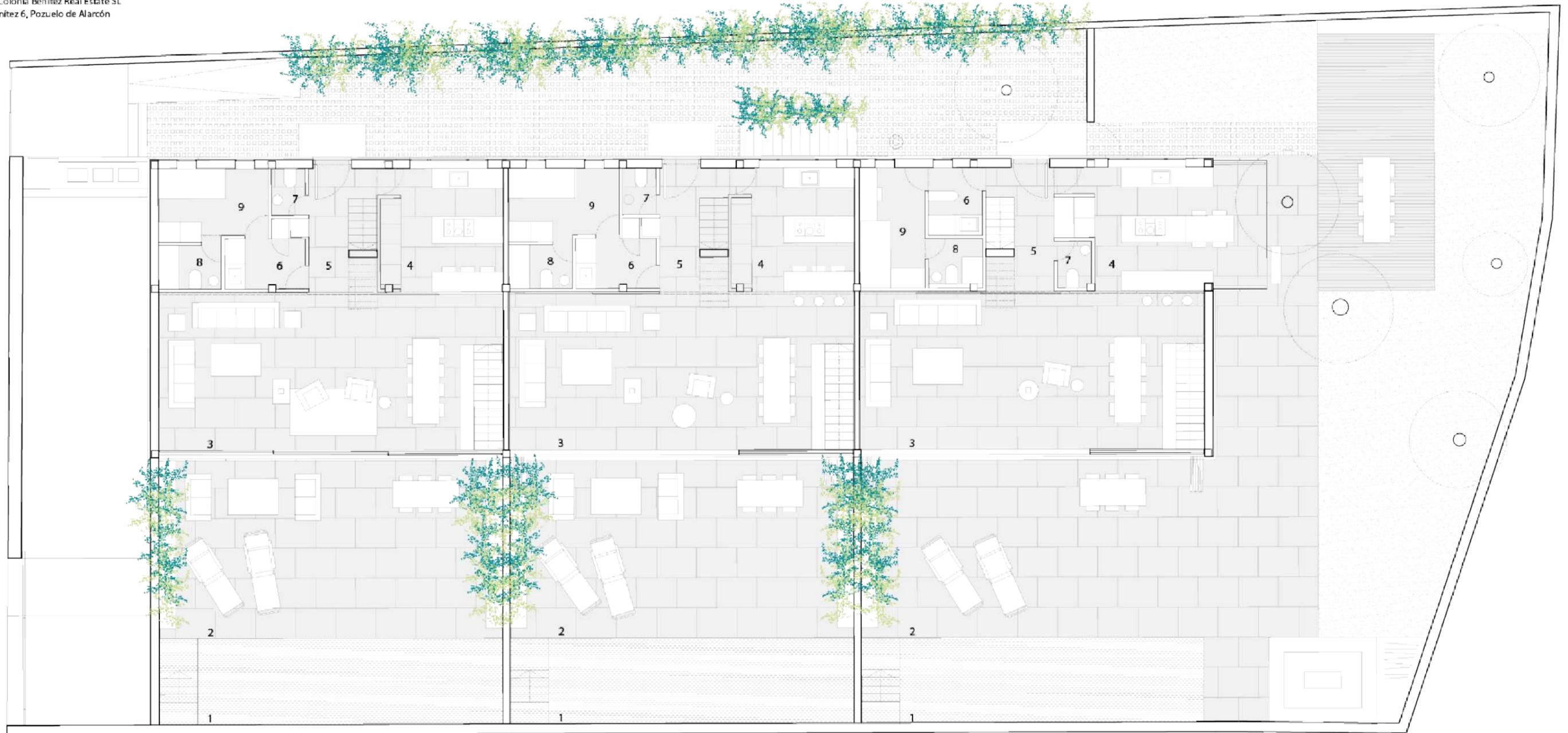
3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN FILA CON
PISCINA EN POZUELO DE ALARCÓN
Promueve: Colonia Benítez Real Estate SL
C/ María Benítez 6, Pozuelo de Alarcón



Planta sótano	Superficie total construida	501,15m ²	Superficie total construida	491,83m ²	Superficie total construida	703,68m ²
1 Instalaciones	Superficie construida planta sótano	91,95m ²	Superficie construida planta sótano	89,45m ²	Superficie construida planta sótano	89,91m ²
2 Trastero	Superficie construida planta baja	97,60m ²	Superficie construida planta baja	95,55m ²	Superficie construida planta baja	103,58m ²
3 Aparcamiento	Superficie construida planta primera	97,60m ²	Superficie construida planta primera	95,55m ²	Superficie construida planta primera	97,60m ²
	Superficie construida planta bajo cubierta	67,11m ²	Superficie construida planta bajo cubierta	66,43m ²	Superficie construida planta bajo cubierta	88,12m ²
	Jardín	87,17m ²	Jardín	85,75m ²	Jardín	284,27m ²
	Piscina	30,60m ²	Piscina	29,98m ²	Piscina	29,36m ²
	Terraza/Solarium	29,12m ²	Terraza/Solarium	29,12m ²	Terraza/Solarium	10,84m ²

Planta Baja

3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN FILA CON
PISCINA EN POZUELO DE ALARCÓN
Promueve: Colonia Benítez Real Estate SL
C/ María Benítez 6, Pozuelo de Alarcón



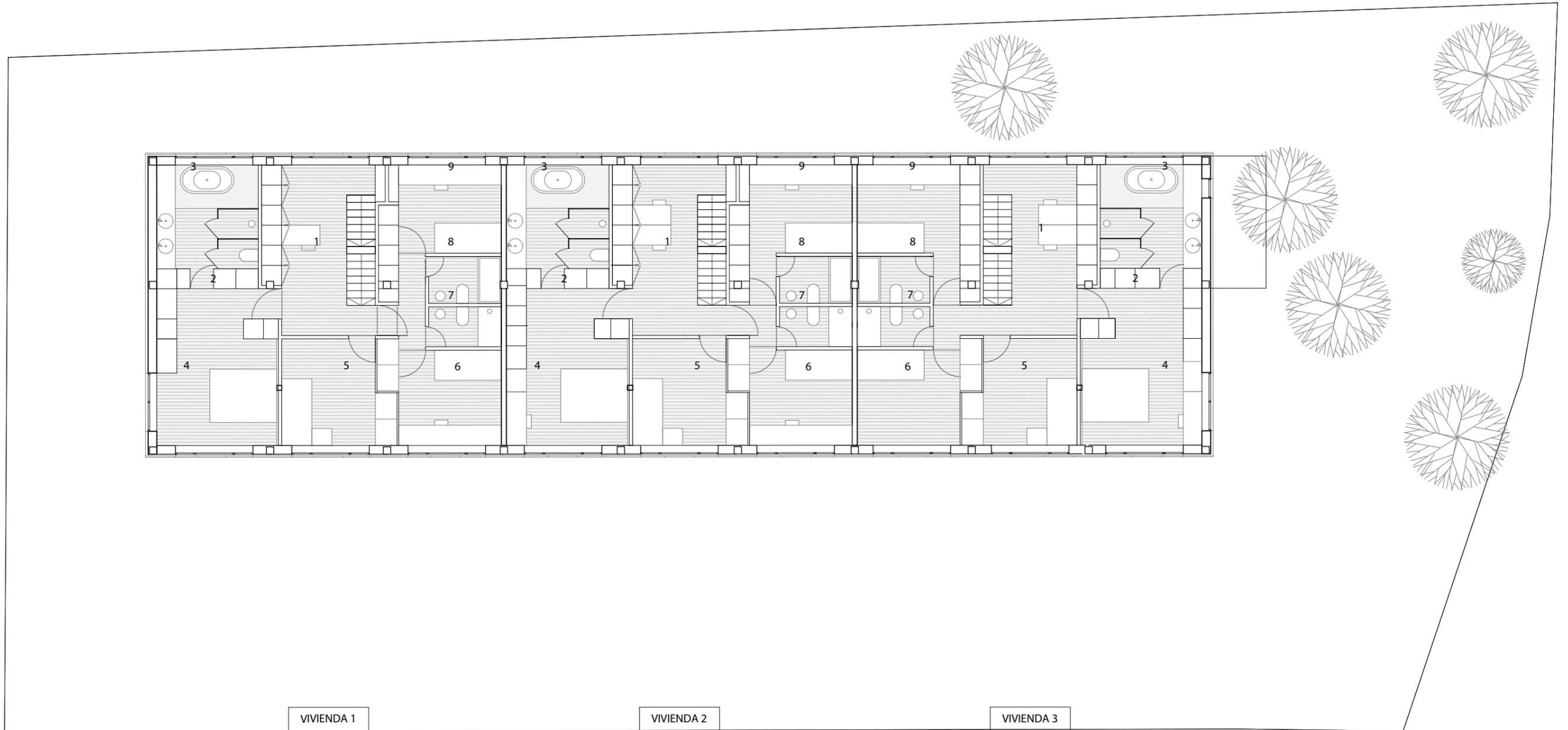
VIVIENDA 1

VIVIENDA 2

VIVIENDA 3

Planta baja	Superficie total construida	501.15m ²	Superficie total construida	491.83m ²	Superficie total construida	703.68m ²
1 Piscina	Superficie construida planta sótano	91.95m ²	Superficie construida planta sótano	89.45m ²	Superficie construida planta sótano	89.91m ²
2 Jardín	Superficie construida planta baja	97.60m ²	Superficie construida planta baja	95.55m ²	Superficie construida planta baja	103.58m ²
3 Salón-comedor	Superficie construida planta primera	97.60m ²	Superficie construida planta primera	95.55m ²	Superficie construida planta primera	97.60m ²
4 Cocina	Superficie construida planta bajo cubierta	67.11m ²	Superficie construida planta bajo cubierta	66.43m ²	Superficie construida planta bajo cubierta	88.12m ²
5 Entrada	Jardín	87.17m ²	Jardín	85.75m ²	Jardín	284.27m ²
6 Lavadero	Piscina	30.60m ²	Piscina	29.98m ²	Piscina	29.36m ²
7 Aseo	Terraza/Solarium	29.12m ²	Terraza/Solarium	29.12m ²	Terraza/Solarium	10.84m ²
8 Baño servicio						
9 Dormitorio de servicio						

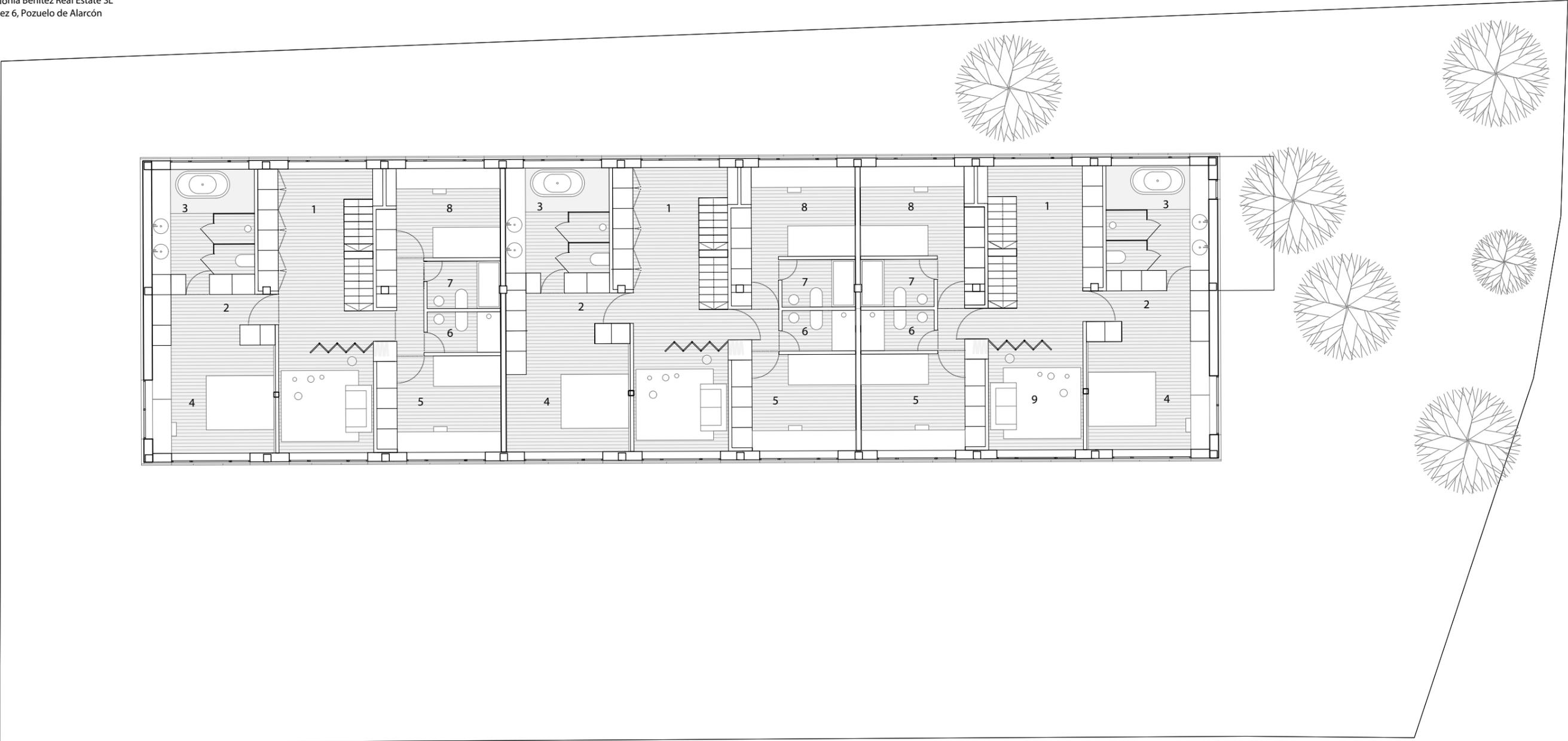
Planta primera: opción 4 dormitorios



	VIVIENDA 1 OPCIÓN A : 4 DORMITORIOS		VIVIENDA 2 OPCIÓN A : 4 DORMITORIOS		VIVIENDA 3 OPCIÓN A : 4 DORMITORIOS	
Planta primera	Superficie total construida	501,15m ²	Superficie total construida	491,83m ²	Superficie total construida	703,68m ²
1 Almacenaje-espacio polivalente	Superficie construida planta sótano	91,95m ²	Superficie construida planta sótano	89,45m ²	Superficie construida planta sótano	89,91m ²
2 Vestidor	Superficie construida planta baja	97,60m ²	Superficie construida planta baja	95,55m ²	Superficie construida planta baja	103,58m ²
3 Baño 01 principal	Superficie construida planta primera	97,60m²	Superficie construida planta primera	95,55m²	Superficie construida planta primera	97,60m²
4 Dormitorio 01 principal	Superficie construida planta bajo cubierta	67,11m ²	Superficie construida planta bajo cubierta	66,43m ²	Superficie construida planta bajo cubierta	88,12m ²
5 Dormitorio 02	Jardín	87,17m ²	Jardín	85,75m ²	Jardín	284,27m ²
6 Dormitorio 03	Piscina	30,60m ²	Piscina	29,98m ²	Piscina	29,36m ²
7 Baño 02	Terraza/Solarium	29,12m ²	Terraza/Solarium	29,12m ²	Terraza/Solarium	10,84m ²
8 Baño 03						
9 Dormitorio 04						

Planta primera: opción 3 dormitorios + despacho

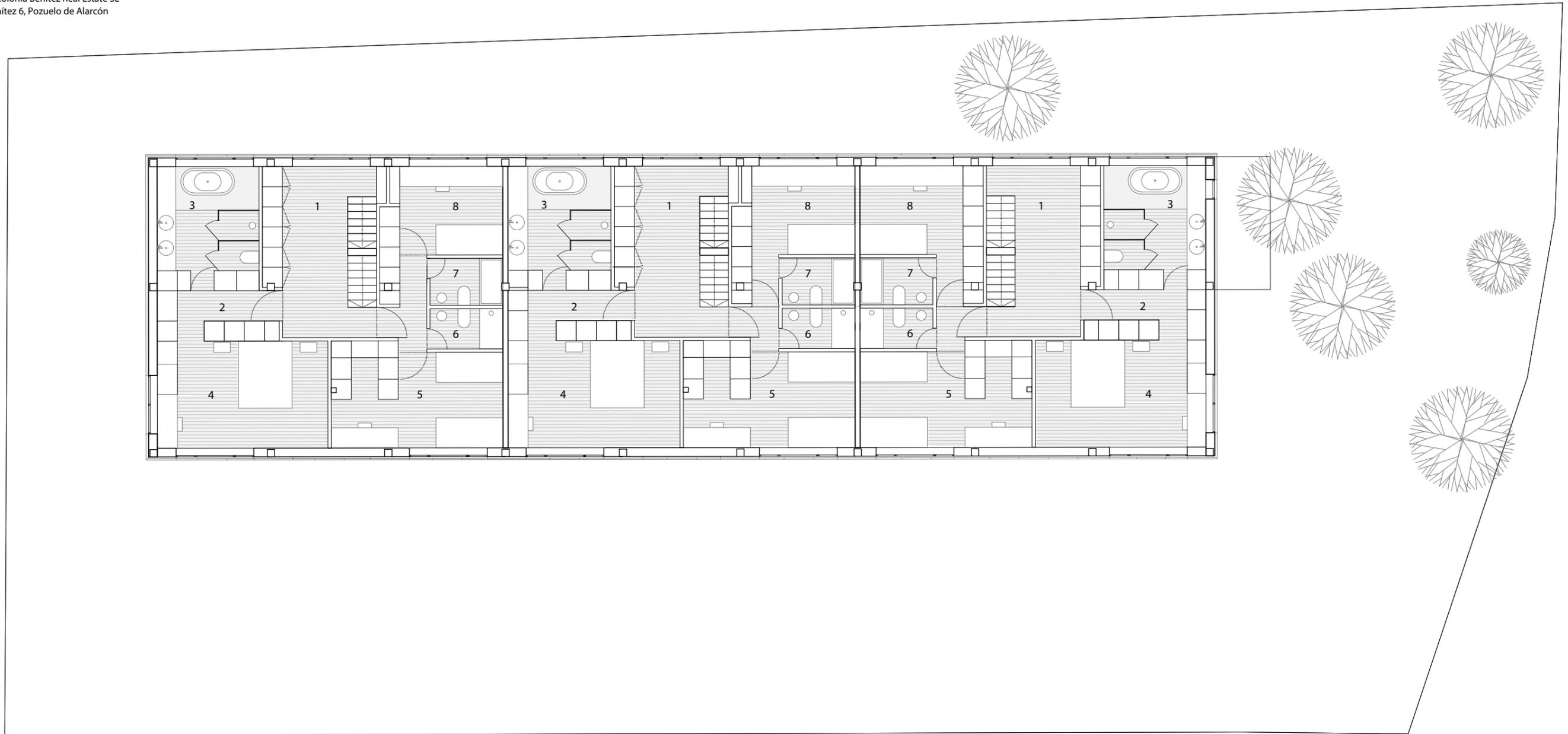
3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN FILA CON
 PISCINA EN POZUELO DE ALARCÓN
 Promueve: Colonia Benítez Real Estate SL
 C/ María Benítez 6, Pozuelo de Alarcón



	VIVIENDA 1	VIVIENDA 2	VIVIENDA 3
	OPCIÓN B : 3 DORMITORIOS + DESPACHO		
Planta primera	Superficie total construida	Superficie total construida	Superficie total construida
	501,15m ²	491,83m ²	703,68m ²
1 Almacenaje-espacio polivalente	Superficie construida planta sótano	Superficie construida planta sótano	Superficie construida planta sótano
2 Vestidor	91,95m ²	89,45m ²	89,91m ²
3 Baño 01 principal	Superficie construida planta baja	Superficie construida planta baja	Superficie construida planta baja
4 Dormitorio 01 principal	97,60m ²	95,55m ²	103,58m ²
5 Dormitorio 02	Superficie construida planta primera	Superficie construida planta primera	Superficie construida planta primera
6 Baño 02	97,60m ²	95,55m ²	97,60m ²
7 Baño 03	Superficie construida planta bajo cubierta	Superficie construida planta bajo cubierta	Superficie construida planta bajo cubierta
8 Dormitorio 04	67,11m ²	66,43m ²	88,12m ²
9 Despacho	Jardín	Jardín	Jardín
	87,17m ²	85,75m ²	284,27m ²
	Piscina	Piscina	Piscina
	30,60m ²	29,98m ²	29,36m ²
	Terraza/Solarium	Terraza/Solarium	Terraza/Solarium
	29,12m ²	29,12m ²	10,84m ²

Planta primera: opción 3 dormitorios

3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN FILA CON
PISCINA EN POZUELO DE ALARCÓN
Promueve: Colonia Benítez Real Estate SL
C/ María Benítez 6, Pozuelo de Alarcón



VIVIENDA 1

OPCIÓN A : 3 DORMITORIOS

Superficie total construida	501,15m ²
Superficie construida planta sótano	91,95m ²
Superficie construida planta baja	97,60m ²
Superficie construida planta primera	97,60m²
Superficie construida planta bajo cubierta	67,11m ²
Jardín	87,17m ²
Piscina	30,60m ²
Terraza/Solarium	29,12m ²

VIVIENDA 2

OPCIÓN A : 3 DORMITORIOS

Superficie total construida	491,83m ²
Superficie construida planta sótano	89,45m ²
Superficie construida planta baja	95,55m ²
Superficie construida planta primera	95,55m²
Superficie construida planta bajo cubierta	66,43m ²
Jardín	85,75m ²
Piscina	29,98m ²
Terraza/Solarium	29,12m ²

VIVIENDA 3

OPCIÓN A : 3 DORMITORIOS

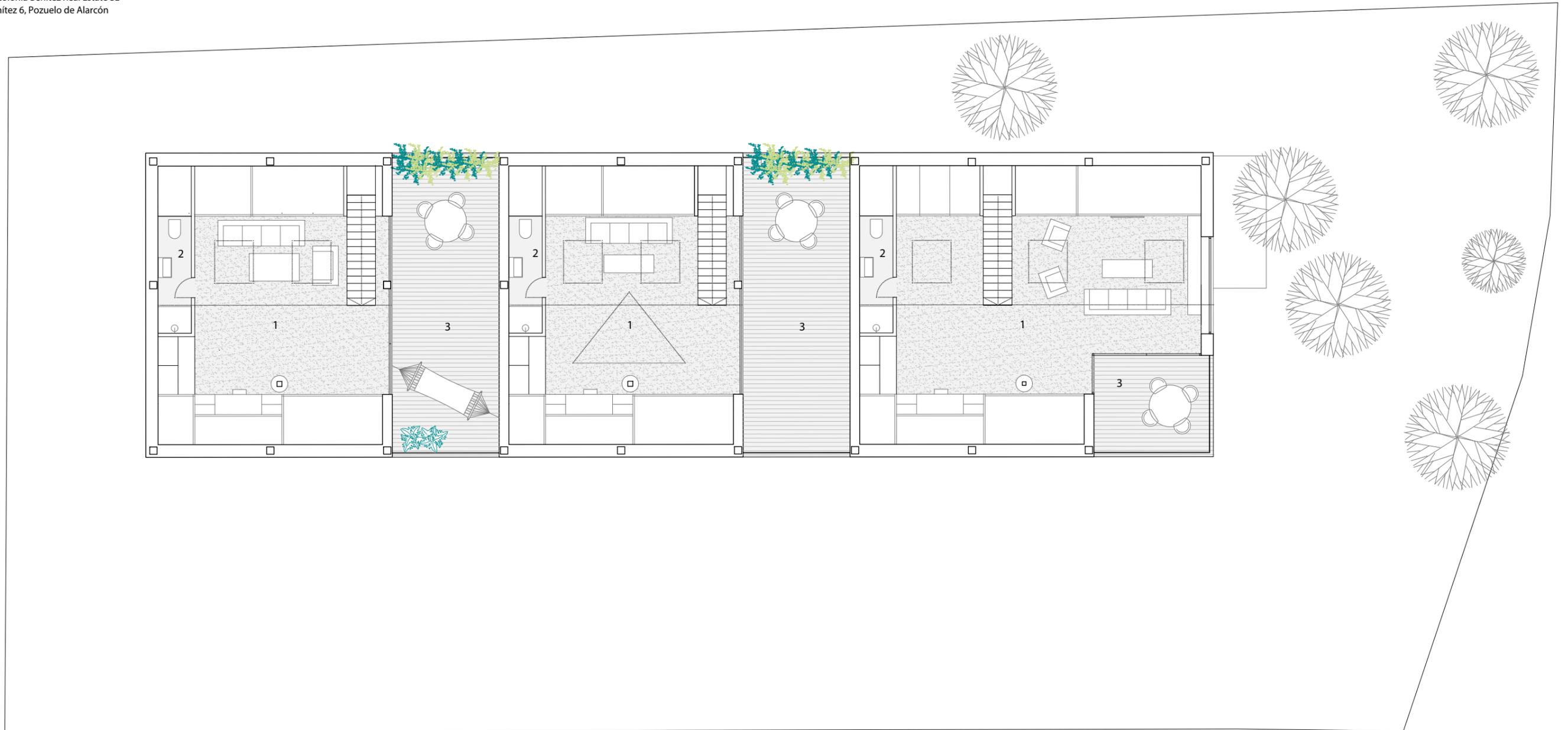
Superficie total construida	703,68m ²
Superficie construida planta sótano	89,91m ²
Superficie construida planta baja	103,58m ²
Superficie construida planta primera	97,60m²
Superficie construida planta bajo cubierta	88,12m ²
Jardín	284,27m ²
Piscina	29,36m ²
Terraza/Solarium	10,84m ²

Planta primera

- 1 Almacenaje-espacio polivalente
- 2 Vestidor
- 3 Baño 01 principal
- 4 Dormitorio 01 principal
- 5 Dormitorio 02
- 6 Baño 02
- 7 Baño 03
- 8 Dormitorio 04

Planta bajo cubierta

3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN FILA CON
PISCINA EN POZUELO DE ALARCÓN
Promueve: Colonia Benítez Real Estate SL
C/ María Benítez 6, Pozuelo de Alarcón



VIVIENDA 1

VIVIENDA 2

VIVIENDA 3

Planta bajo cubierta
1 Espacio polivalente (estar, juegos...)
2 Baño
3 Terraza/Solarium

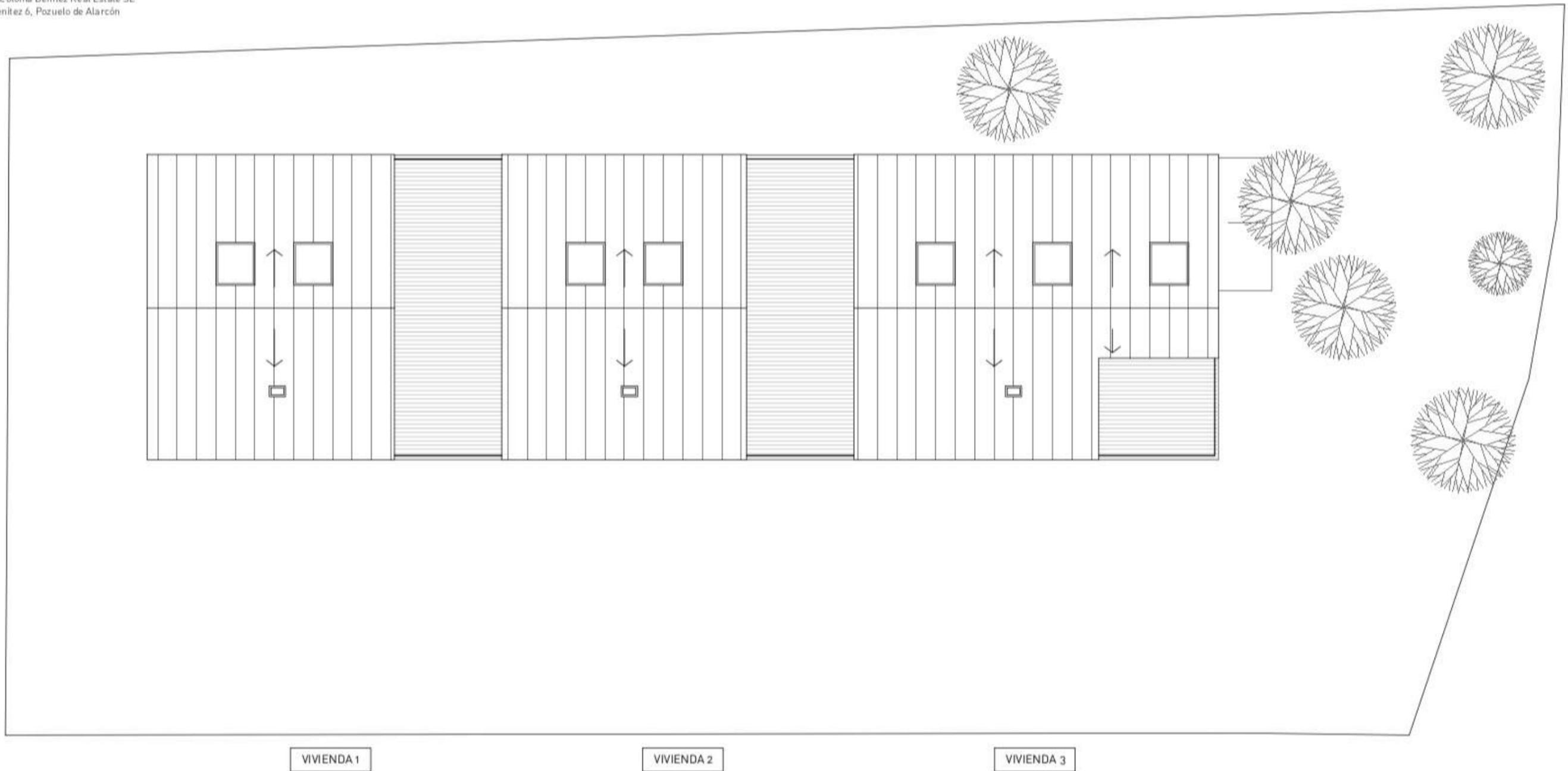
Superficie total construida	501.15m ²
Superficie construida planta sótano	91.95m ²
Superficie construida planta baja	97.60m ²
Superficie construida planta primera	97.60m ²
Superficie construida planta bajo cubierta	67.11m ²
Jardín	87.17m ²
Piscina	30.60m ²
Terraza/Solarium	29.12m ²

Superficie total construida	491.83m ²
Superficie construida planta sótano	89.45m ²
Superficie construida planta baja	95.55m ²
Superficie construida planta primera	95.55m ²
Superficie construida planta bajo cubierta	66.43m ²
Jardín	85.75m ²
Piscina	29.98m ²
Terraza/Solarium	29.12m ²

Superficie total construida	703.68m ²
Superficie construida planta sótano	89.91m ²
Superficie construida planta baja	103.58m ²
Superficie construida planta primera	97.60m ²
Superficie construida planta bajo cubierta	88.12m ²
Jardín	284.27m ²
Piscina	29.36m ²
Terraza/Solarium	10.84m ²

Planta cubierta

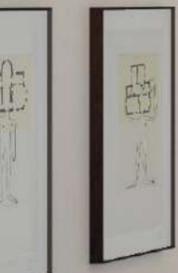
3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN FILA CON
PISCINA EN POZUELO DE ALARCÓN
Promueve: Colonia Benítez Real Estate SL
C/ María Benítez 6, Pozuelo de Alarcón



Planta cubierta

	VIVIENDA 1	VIVIENDA 2	VIVIENDA 3
Superficie total construida	501,15m ²	491,83m ²	703,68m ²
Superficie construida planta sótano	91,95m ²	89,45m ²	89,91m ²
Superficie construida planta baja	97,60m ²	95,55m ²	103,58m ²
Superficie construida planta primera	97,60m ²	95,55m ²	97,60m ²
Superficie construida planta bajo cubierta	67,11m ²	66,43m ²	88,12m ²
Jardín	87,17m ²	85,75m ²	284,27m ²
Piscina	30,60m ²	29,98m ²	29,36m ²
Terraza/Solarium	29,12m ²	29,12m ²	10,84m ²





CALIDADES

CERRAMIENTOS EN FACHADAS Y CUBIERTAS

Las fachadas serán de fábrica maciza de espesor y material adecuados para cumplir la normativa acústica, aislada por fuera para evitar puentes térmicos con placas de poliestireno extruido de 50mm y revestida de zinc. Se dispondrá un zócalo de material cerámico esmaltado o revoco continuo para proteger las casas de salpicaduras y golpes. La cubierta tendrá idéntica composición que las fachadas longitudinales y se asegurará la evacuación del agua de lluvia mediante canalón perimetral oculto.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La ventanería de la casa será de aluminio extruido lacado en un color no metalizado con rotura de puente térmico. Las puertas correderas suelo-techo del salón serán de alta gama con los carriles embutidos en el suelo. Las ventanas corridas de la planta primera, las de la fachada norte de la planta baja y las salidas a las terrazas-patio de las cubiertas serán de gama media. Todos los huecos irán protegidos con contraventanas exteriores plegables o levadizas de zinc o madera con bastidores metálicos que evitarán la insolación directa en fachada y tamizarán las vistas para mayor privacidad. Los sistemas de apertura de las ventanas y contraventanas serán de diversos tipos según los casos: batientes, oscilobatientes, correderas y plegables.

CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

La calefacción será por suelo radiante frío-calor de agua con apoyo de aire acondicionado que junto con la producción de agua caliente sanitaria se basan en una instalación de aerotermia individual en cumplimiento de la normativa vigente que demanda un sistema pasivo de energía con la capacidad necesaria para suministrar el agua caliente sanitaria básica de cada casa. La instalación de aire acondicionado se realizará por conductos que utilizarán los pasillos de ambas plantas y los espacio bajo-cubierta no habitables para discurrir y retornar, impulsando el aire mediante rejillas. Las unidades exteriores se ubicarán en los bajo-cubiertas no habitables con acceso desde las terrazas de cada casa. Los sistemas de control del sistema de suelo radiante se ubicarán en el armario de las instalaciones de cada vivienda.

CHIMENEA

Las viviendas van equipadas con chimenea en el salón y en el bajo-cubierta.

CERRAJERÍA EXTERIOR

El proyecto propone una barandilla tipo de barrotes verticales de 1cm cada 12cm en acero galvanizado para todos los puntos que lo requieran. Todos los vierteaguas serán metálicos de rigidez y espesor contrastados.

OTRAS INSTALACIONES

Se prevé la instalación de esquema domótico básico, con control de climatización y calefacción. El conjunto de las tres casas dispondrá de una instalación colectiva de radiodifusión y televisión vía satélite y terrestre.

AJARDINAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO EXTERIOR

Se mantienen los árboles de gran porte originales y se completan con una hilera de Malus trilobata (manzano silvestre) a lo largo del lindero norte. Las tapias perimetrales y de separaciones entre viviendas, así como las esquinas sur y este del conjunto se plantarán de trepadoras tipo ampelopsis o similar mediante maceteros integrados en los pavimentos. El solado de la calle comunitaria será de tipo drenante en casetones de hormigón armado que se macizan con material antideslizante en las entradas de las viviendas.

PISCINAS

Revestida de material cerámico vitrificado con iluminación LED incorporada. Sistema de depuración y cloración salina con rebosadero lineal oculto

SUBDIVISIONES INTERIORES

Todos los trasdosados y subdivisiones interiores se realizarán en placa de cartón-yeso pintada al temple liso con subestructura de acero galvanizado. En aquellos casos en los que se prevea riesgo de transmisión acústica (baños) o paños grandes en lo que colgar cuadros, las placas serán dobles. Las paredes medianeras del salón y del dormitorio principal susceptibles de llevar obras de arte de gran tamaño llevarán un refuerzo de tablero de madera aglomerada conformando un tabique calidad museo.

SEGURIDAD

Cada vivienda contará con videoportero y preinstalación de alarma cableada anti-inhibición con sistema anti-intrusión extensible al perímetro de la parcela, accesos comunes y garaje.

CALIDADES

SOLADOS, ALICATADOS Y TECHOS

Los pavimentos de la casa serán de madera en tarima flotante de gama media con rodapiés de madera. Se ofrece la opción de piedra sinterizada en gran formato con rodapié del mismo material en salón, vestíbulo, cocina y el sector de la ducha y bañera de los baños. El garaje será de hormigón industrial pulido. El pavimento de las terrazas será de listones de madera tratada para exteriores. Los peldaños de la escalera del sótano serán de hormigón, los de la escalera que sube al primer piso de madera o piedra ídem salón y el que sube al bajo cubierta de madera. Las paredes de las duchas y los frentes de las encimeras de la cocina se alicatarán con material cerámico o piedra sinterizada. Los techos de salón y cocina se terminan con una trama de listones de madera. El resto de los techos de la casa son de placas de cartón-yeso.

CARPINTERÍA INTERIOR

Todas las puertas de paso interiores se realizarán en madera pintada con cercos enrasados sin tapajuntas. Los alfeizares de las ventanas serán de madera maciza. El proyecto incluye el aparador que oculta la escalera que baja al sótano realizado en madera de DM lacado.

La vivienda contará con armarios empotrados completos. Los armarios serán de madera en acabado natural en interior y exterior en el vestidor del dormitorio principal. El resto de armarios irán vestidos en el interior con puertas en acabado lacado. Se iluminarán con carril LED oculto. Mobiliario de cocina marca Bulthaup modelo b1 con acabado laminado y encimeras de piedra sinterizada. La cocina irá equipada con electrodomésticos Neff. Se ofrece la opción de ampliar al modelo Bulthaup b3 con acabado lacado y electrodomésticos Gaggenau.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIAS

Los aparatos sanitarios serán de alta gama e incluyen platos de duchas monolíticos e inodoros suspendidos para facilitar la limpieza del suelo.

Las griferías serán de alta gama e irán empotradas en los paramentos verticales en duchas y lavabos del dormitorio principal.

CIMENTACIÓN Y SOLERAS

La cimentación, los muros de la piscina y los elementos estructurales bajo rasante se construirán en hormigón armado visto, a excepción de los pilares exentos que serán metálicos debidamente protegidos. Las soleras del garaje, zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones se construirán sobre enchado generoso para evitar humedades.

El fondo de la piscina se construirá con solera armada sobre el terreno natural compactado. Los muros se impermeabilizarán en su trasdós.

ESTRUCTURA SOBRE RASANTE

Se realizará a base de pilares y vigas metálicos y forjados de chapa de acero colaborante con capa de compresión de hormigón armado del espesor suficiente para cumplir la normativa en materia de aislamiento acústico, vibraciones y protección contra incendios.

SANEAMIENTO VERTICAL Y HORIZONTAL

Para el saneamiento vertical se utilizará un sistema separativo que recoge el agua de lluvia, las aguas grises para encaminarlas a un sistema de reciclado y reutilización por otro, y las aguas negras que se vierten directamente a la red pública. Los elementos de evacuación horizontal desde los aparatos y las arquetas a las bajantes y estas mismas serán de polipropileno o PVC.

La organización del conjunto permite un sistema de saneamiento horizontal de aguas negras en espina de pez a base de arquetas convencionales conectadas a la red pública en la calle María Benítez. Si la cota de vertido del sistema de evacuación lo aconsejara, se podrán disponer colectores suspendidos en el techo del garaje.

FONTANERÍA

El servicio de la red pública se ubica en la calle María Benítez. Desde allí se trazará la red hasta cada casa y su posterior distribución en polipropileno y cobre en los tramos que lo necesiten debidamente protegidos frente a las pérdidas térmicas, ruidos y condensaciones. La red transcurrirá vista en los tramos que atraviesen el garaje.

Cada vivienda y todos los aseos y cocinas tendrán llave de corte.

Se prevén un punto de agua en las terrazas y otro en cada jardín.

ELECTRICIDAD Y PARARRAYOS

La acometida eléctrica de la compañía se sitúa en la calle María Benítez. El cuadro eléctrico de la casa se situará en el espacio del lavadero. La instalación discurrirá bajo el falso techo y oculta por los tabiques de cartón-yeso. Los interruptores del salón y el dormitorio principal serán regulables. Se prevén tomas de televisión en el salón, el dormitorio principal, en la sala de estar de la planta superior y en el bajo-cubierta.

La casa tendrá un sistema de pararrayos y toma de tierra convencional conectando los pilares metálicos entre sí y a tierra con las picas correspondientes.



