



***“Residencial La Chimenea” in Chinchón,
Madrid: Newly Built Traditional Architecture
for a Historic Townscape***

**Juan Luis
Camacho**

***“Residencial La Chimenea” en Chinchón,
Madrid: Arquitectura tradicional de nueva
planta para un conjunto histórico***

***“Residencial La Chimenea” em Chinchón,
Madrid: Nova arquitectura tradicional para
um complexo histórico***

In the spring of 1998 the company GÁCARO, S.A. asked me to design a new residential project on the site of the former aniseed liqueur distillery Alcoholera de Chinchón, which was all but ruined. That factory was built in the context of a proliferation of clandestine spirits distilleries in the nineteenth century coexisting with some of the town's old wineries. The new larger distilleries were situated on the outskirts of the old town to facilitate access and the distribution of their wares.

En la primavera de 1998, la empresa GÁCARO, S.A. me encargó el diseño de un nuevo proyecto residencial en los terrenos de la antigua fábrica de anisados, la Alcoholera de Chinchón, que se encontraba prácticamente en ruinas. La construcción de esta fábrica se enmarca en un contexto de proliferación, durante el siglo XIX, de alcoholeras clandestinas de aguardiente que coexistían con antiguas bodegas de vino en distintas casas del municipio. Estas nuevas fábricas de mayor tamaño se ubicaron en los límites del conjunto histórico de Chinchón, debido a la necesidad de facilitar el acceso y la distribución de sus productos.

Na primavera de 1998, a empresa GÁCARO, S.A. encomendou-me a concepção de um novo projecto residencial no local da antiga fábrica de anis, a destilaria de Chinchón, que se encontrava praticamente em ruínas. A construção desta fábrica ocorreu no contexto da proliferação, durante o século XIX, de destilarias clandestinas que coexistiam com antigas adegas em várias casas do município. Estas novas fábricas, de maior dimensão, localizavam-se na periferia do centro histórico do concelho, devido à necessidade de facilitar o acesso e a distribuição dos seus produtos.

< View of the new porticoed square | Vista de la nueva plaza porticada | Vista da nova praça porticada

> Project location in the urban ensemble of Chinchón | Localización del proyecto en el conjunto urbano de Chinchón, Madrid | Localização do projecto no conjunto urbano de Chinchón, Madrid (Google Earth)



The property was bought in 1984 by one of the partners, who combined a developer's business with that of buying, processing, and retailing garlic, another product contributing to the town's fame and then the only activity subsisting in what remained of the old compound. In the 1990s the garlic store dwindled to a single building with a roof of fiber cement. By then the other structures had been derelict for over 30 years following the factory's relocation, while its chimney, whose original form and dimensions remained virtually intact, had become an iconic feature of Chinchón.

The buildings were generally dilapidated with widespread rot in timber structures, large cracks in walls, and buckling roofs. Even so we were able to salvage all the arched ceramic tiles that remained along with three cast-iron pillars that were also part of the original complex. The old distillery with its various premises for producing, storing, and dispatching liqueurs overlooked flat land to the south, the site of historic threshing grounds. The buildings

La propiedad fue adquirida en 1984 por uno de los socios, quien combinaba su actividad como promotor con la compra, manipulación y distribución de ajos, un producto que también había contribuido a la fama del municipio y que era entonces la única actividad que quedaba en los restos del antiguo edificio. Durante la década de 1990 el almacén de ajos quedó reducido a una única nave con cubiertas de fibrocemento. Para entonces, el resto de los edificios llevaba más de 30 años abandonado tras el traslado de la fábrica, mientras que la chimenea, que conservaba casi intacta su forma y dimensiones originales, se había convertido en un emblema del pueblo de Chinchón.

En general, las edificaciones mostraban daños considerables, tales como una pudrición generalizada en las estructuras de madera, grietas significativas en los muros y deformaciones excesivas en las cubiertas. A pesar de ello, se lograron recuperar todas las tejas cerámicas que aún permanecían, así como tres columnas de fundición que formaban parte del conjunto original. El paisaje

O imóvel foi adquirido em 1984 por um dos sócios, que aliava a sua actividade de promotor com a compra, manipulação e distribuição de alho, produto que também tinha contribuído para a fama do concelho e que era então a única actividade que subsistia no que restava do antigo edifício. Durante a década de 1990, o armazém de alho foi reduzido a um único edifício com cobertura de fibrocimento. Nessa altura, os restantes edifícios tinham sido abandonados há mais de 30 anos após a deslocalização da fábrica, enquanto a chaminé, que conservava quase intactas a sua forma e dimensões originais, se tinha tornado um emblema da cidade de Chinchón.

De um modo geral, os edifícios apresentavam danos consideráveis, como o apodrecimento generalizado das estruturas de madeira, fissuras significativas nas paredes e deformações excessivas nas coberturas. Apesar disso, foram recuperadas todas as telhas tradicionais remanescentes, bem como três colunas de ferro fundido que faziam parte do conjunto original. A paisagem plana da envolvente sul do complexo,

1: Dilapidated state of the old distillery before the project 2: View of the pre-existing complex from Ronda del Mediodía | 1: Estado ruinoso de la antigua alcoholera antes de la intervención 2: Vista del conjunto edificado preexistente desde la Ronda del Mediodía | 1: Estado de degradação da antiga destilaria antes da intervenção 2: Vista do conjunto edificado preexistente a partir da Ronda del Mediodía



surrounded a central area for vehicle manoeuvres, defining the functional organization of the compound.

The proposal submitted was intended to meet local demand for affordable housing, allowing me to draw up a design including dwellings of various sizes along with commercial premises at their perimeter. This was a once-off opportunity to incorporate features of Chinchón's historic townscape into a significant new building project at the fringe of the town. A protective shield was thereby set up against the falsely modern designs that were beginning to encroach on the town and which even today threaten its architectural character.

llano del entorno sur del conjunto, caracterizado por las históricas eras de pan trillar, tenía como protagonista a la antigua Alcoholera, que destacaba por la disposición de sus distintas edificaciones, destinadas a la producción, almacenamiento y distribución de anisados. Estas construcciones rodeaban un espacio central destinado a las maniobras de diversos vehículos, lo que definía su organización funcional.

Así, la propuesta presentada tenía como objetivo resolver la demanda de viviendas asequibles para los habitantes del municipio, lo que me permitió desarrollar un diseño que integrara viviendas de diferentes tamaños y algunos locales comerciales en la zona perimetral. Este proyecto ofreció una oportunidad única para incorporar los valores del conjunto histórico en un nuevo y significativo tejido urbano situado en sus límites. De este modo, se consolidaba una barrera de protección frente a los diseños falsamente modernos que, en aquel momento, comenzaban a invadir el municipio y que, aún hoy, siguen amenazando su identidad arquitectónica.

caracterizada pelas eiras históricas, era dominada pela antiga destilaria, que se destacava pela disposição dos seus vários edifícios, destinados à produção, armazenamento e distribuição de anis. Estas construções rodeavam um espaço central destinado à manobra de vários veículos, o que definia a sua organização funcional.

Assim, a proposta apresentada visava resolver a procura de habitação a preços acessíveis para os habitantes do concelho, permitindo o desenvolvimento de um projecto que integrasse habitações de diferentes dimensões e alguns espaços comerciais na zona perimetral. Este projecto oferecia uma oportunidade única de incorporar os valores do complexo histórico num novo e significativo edifício localizado nos seus limites. Desta forma, criou-se uma barreira protetora contra os projectos falsamente modernos que, na altura, começavam a invadir o município e que, ainda hoje, continuam a ameaçar a sua identidade arquitectónica.

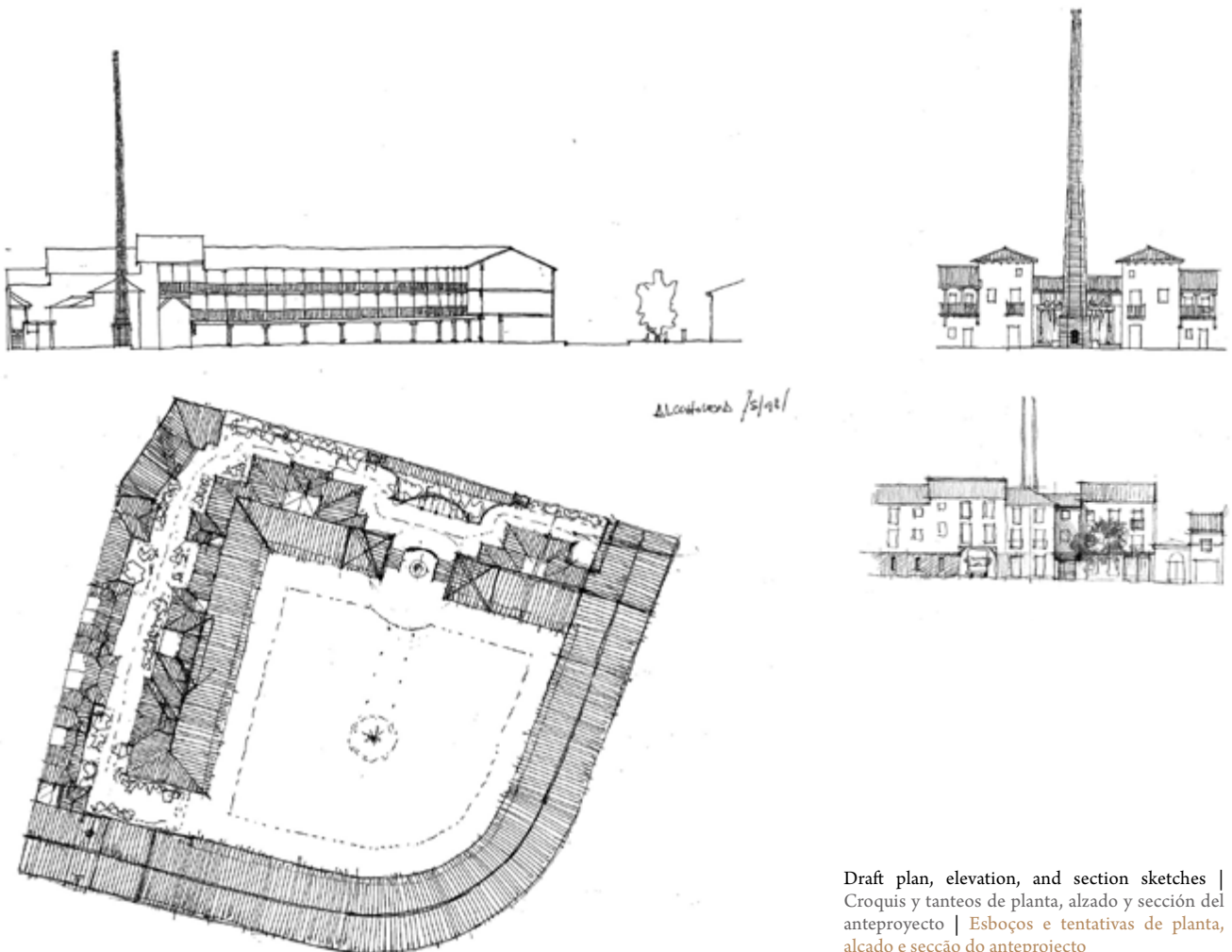
1: Existing vegetation in the old distillery, which was incorporated into the new public space 2: Existing buildings on the bend of Ronda del Mediodía seen from inside the distillery | 1: Vista de la vegetación que existía dentro de la antigua alcoholera y que se determinó incorporar al nuevo espacio público 2: Edificaciones preexistentes en la curva de la Ronda del Mediodía vistas desde el interior de la antigua alcoholera | 1: Vista da vegetação que existia no interior da antiga destilaria e que foi incorporada no novo espaço público 2: Edificações preexistentes na curva da Ronda del Mediodía vistas desde o interior da antiga destilaria



From the first sketches I proposed that the building be blended with its setting in formal, typological, and functional terms, with a solution combining homes and shops that was unusual at the time. Its location on the edge of the old town also allowed a permeable barrier to be raised against through traffic. The proposal included several volumes of varying height and plan, according to whether they were attached to the open space of the plaza or to the pedestrian street in the lower corner of the plot. Along Ronda del Mediodía a facade with a blank wall was to evoke the character of the former factory.

Desde los primeros croquis planteé la adecuación del edificio a su entorno, tanto en términos formales y tipológicos como funcionales, con una solución que combinaba vivienda y comercio, algo poco habitual en aquel momento. Además, su ubicación en el borde del casco urbano permitía crear una barrera permeable al tráfico de la travesía. La propuesta incluía diversos volúmenes que variaban en altura y planta, según se integraran en un espacio abierto, como una plaza, o en una calle peatonal, como en la esquina interior de la finca. En la Ronda del Mediodía se recreó una fachada con un muro ciego que mantenía el carácter original de la fábrica preexistente.

Desde os primeiros esboços, propus a adaptação do edifício à sua envolvente, tanto em termos formais como tipológicos e funcionais, apresentando uma solução que conjugava habitação e comércio, algo pouco habitual na época. Para além disso, a sua localização no limite do centro urbano permitia criar uma barreira permeável ao tráfego rodoviário. A proposta incluía vários volumes que variavam em altura e em planta, conforme se integrassem num espaço aberto, como uma praça, ou numa rua pedonal, assim como no canto interior do terreno. Na Ronda del Mediodía, foi recriada uma fachada com uma parede cega que manteve o carácter original da fábrica pré-existente.



Draft plan, elevation, and section sketches | Croquis y tanteos de planta, alzado y sección del anteproyecto | Esboços e tentativas de planta, alçado e secção do anteprojecto



1



2



3



4



5



6



7

1: Worksite seen from Ronda del Mediodía 2: Repair and restoration of the chimney 3: Building of roofs and inner streets 4: Work on streets and passageways 5: Installation of continuous balconies 6 and 7: Buildings in the square during the works | 1: Vista de la obra desde la Ronda del Mediodía 2: Recuperación y restauración de la chimenea 3: Ejecución de cubiertas y calles interiores 4: Obra en calles y pasos interiores 5: Construcción de las balconadas 6 y 7: Vista de los edificios de la plaza durante las obras | 1: Vista da obra a partir da Ronda del Mediodía 2: Recuperação e restauro da chaminé 3: Execução de coberturas e ruas interiores 4: Obra em ruas e passagens interiores 5: Construção das varandas 6 e 7: Vista dos edifícios da praça durante as obras



1



2

1: Common area, fountain, and trees 2: The restored chimney | 1: Espacios comunes, fuentes y arbolado
2: Vista de la chimenea restaurada | 1: Espaços comuns, fontes e arvoredos 2: Vista da chaminé restaurada

The design sought to offer a certain variety of volumes and functions in a residential/commercial environment, allowing us to create a central gathering space large enough to promote relationships between the inside and outside of the complex. This space was designed so that in either public or private use it would be suitable for resting, strolling, or playing, with a paved area for children, a pool with a fountain in the middle, and a large lamppost above. We also allowed for limited road traffic for essential services along with temporary daytime parking for customers of the shops, and added an arcade to give shelter from rain and facilitate access to the shops and homes.

El proyecto tenía como objetivo lograr cierta variedad de volúmenes y funciones en un entorno residencial-comercial, que permitiera crear un espacio central de encuentro con una dimensión lo suficientemente amplia como para valorar las relaciones entre el interior y el exterior del conjunto. Se diseñó un área de reunión que, tanto en su uso público como privado, ofrecía posibilidades para el descanso, el paseo y el juego, con pavimentos diseñados para ser usados por los niños, una lámina de agua y una fuente en la zona central, coronada por una gran farola. Además, se contempló la presencia de tráfico rodado a pequeña escala, destinado a servicios esenciales, y se diseñaron zonas de aparcamiento temporal diurno para los clientes de los comercios, con un soportal que protegía de la lluvia y facilitaba el acceso a los locales y a las viviendas.

O projecto tinha por objectivo alcançar uma certa variedade de volumes e funções num ambiente residencial-comercial, criando um espaço central de encontro com uma dimensão suficientemente ampla para valorizar as relações entre o interior e o exterior do complexo. Foi concebida uma zona de encontro que, tanto no uso público como no privado, oferecia possibilidades de descanso, passeio e lazer, com pavimentos desenhados para serem utilizados por crianças, um lençol de água e uma fonte no centro, coroada por um grande candeeiro de rua. Além disso, foram previstas pequenas vias de circulação para os serviços essenciais e zonas de estacionamento temporário durante o dia para os clientes das lojas, com um alpendre para proteger da chuva e facilitar o acesso às instalações e habitações.

Future uses such as local festivities or entertainments were envisaged in line with the idea of creating an agora that might become a pole of attraction on the long perimeter street that is Ronda del Mediodía. To make the most of the land available, we created a pedestrian street of two-level maisonettes with recessed and protruding spaces contrasting with the straightforward layout of the main plaza. This created small, discontinuous volumes giving a varied dynamic to the ensemble.

The main building was designed with a continuous, uninterrupted facade of even height except on the east side, where it is lower so as to set off the old chimney. This allowed the facade to act

Se preveían futuros usos, como festejos de barrio o espectáculos, en línea con la idea de crear un ágora que pudiera convertirse en un nuevo punto de atracción en la extensa vía perimetral de la Ronda del Mediodía. Para maximizar el aprovechamiento del suelo se diseñó una calle peatonal destinada a viviendas dúplex de dos alturas, con espacios entrantes y salientes que contrastaban con el trazado sólido y definido de la gran plaza. Así se creaban pequeñas volumetrías discontinuas que aportaban dinamismo y variedad al conjunto arquitectónico.

El edificio principal se diseñó con una fachada continua e ininterrumpida, que presentaba una altura homogénea, salvo

Previram-se usos futuros, como festas de bairro ou espectáculos, de acordo com a ideia de criar uma ágora que se tornasse um novo ponto de atracção na extensa estrada perimetral da Ronda del Mediodía. Para maximizar o aproveitamento do terreno, foi projectada uma rua pedonal para habitações duplex de dois pisos, com espaços de entrada e saída que contrastam com o traçado sólido e definido da grande praça. Criaram-se, assim, pequenos volumes descontínuos, que conferiram dinamismo e variedade ao conjunto arquitectónico.

O edifício principal foi concebido com uma fachada contínua e ininterrupida, com uma altura homogénea, excepto a nascente, onde foi reduzida para destacar

Aerial view of the residential complex in September 2024 | Fotografía aérea del conjunto residencial en septiembre de 2024 | Fotografia aérea do conjunto residencial em setembro de 2024 (Fundación Culturas Constructivas Tradicionales)



as a backdrop integrating the chimney into the ensemble, highlighting it as a landmark and guiding feature, as it always was with the old distillery. The chimney thereby retained its singularity, reinforced by the two flanking volumes between which it stands out.

en la zona este, donde ésta se reducía para destacar la presencia de la chimenea. Esta disposición permitía que la fachada actuara como un telón de fondo que integraba la chimenea en el conjunto arquitectónico. Se resaltaba así su valor como hito visual y punto de referencia, tal como lo ha sido desde la construcción de la antigua fábrica. De esta manera, la chimenea conservaría su singularidad, reforzada por la presencia de dos cuerpos laterales que la flanqueaban, lo que acentuaba su protagonismo en el conjunto.

a presença da chaminé. Esta disposição permitiu que a fachada funcionasse como um pano de fundo que integrou a chaminé no conjunto arquitectónico, realçando o seu valor como marco visual e ponto de referência, tal como tem sido desde a construção da antiga fábrica. Desta forma, a chaminé manteria a sua singularidade, reforçada pela presença de dois corpos laterais que a ladeiam e que acentuam a sua proeminência no conjunto.

Inner street | Calle interior | Rua interior (Alejandro García Hermida)







The square seen from one of the passageways | Plaza desde uno de los pasos cubiertos | Praça a partir de um dos corredores de acesso (Alejandro García Hermida)



Covered passageway to the square from the exterior street | Paso cubierto de acceso a la plaza desde la calle exterior | Corredor de acesso à praça a partir da rua exterior

Part of a small tree-lined walk was preserved with the idea of keeping a fluid connection between the plaza and the inner street, accessed through porticoed passageways. This pedestrian street created to accommodate the adjoining lots and back walls allowed us to differentiate the expansive public domain from a scaled-down space suited to the smaller buildings along it.

Se conservó también parte del pequeño paseo arbolado, con la intención de mantener la comunicación fluida entre la plaza y la calle. Para ello, se abrieron pasos porticados que conectaban con una calle interior peatonal, lo que facilitaba el acceso. La creación de esta calle interior peatonal, adaptada a los solares y testeros de las edificaciones contiguas, permitió diferenciar entre un espacio público amplio y otro de dimensiones más reducidas, en consonancia con las pequeñas edificaciones que lo conforman.

Conservou-se também parte do pequeno passeio arborizado, com o objectivo de manter uma comunicação fluida entre a praça e a rua. Para o efeito, foram abertas passagens com arcadas que se ligam à rua pedonal interior, facilitando o acesso. A criação desta rua pedonal interior, adaptada aos lotes e muros dos edifícios contíguos, permitiu diferenciar um espaço público de grandes dimensões de outro de dimensões mais reduzidas, em consonância com os pequenos edifícios que o compõem.

In all the design and building phases we employed what I call “invariants of the traditional architecture of the region of Las Vegas”, much influenced by the Manchegan *plaza mayor* squares and especially that of Chinchón, a peerless international treasure. Hence the extended overhanging balconies of those squares feature largely, along with many smaller details such as wrought-iron grilles, wooden eaves, or the facade rendering. The facades were coated with plaster applied traditionally but with new water-repellent additives, and with lime-cement mortar for the houses in the pedestrian street. A large

Durante todo el proceso de diseño y construcción se utilizaron lo que denomino “invariantes de la arquitectura tradicional en la Comarca de Las Vegas”. La influencia de las plazas mayores manchegas, en particular de la de Chinchón, una joya internacional incomparable, es decisiva en este enfoque. Así, sus balconadas de madera voladas se convirtieron en un referente clave, reforzado por numerosos detalles de escala más pequeña, como las rejas de forja, los aleros de madera y el tratamiento de las fachadas. Estas se revistieron con yeso aplicado de manera tradicional pero con nuevos aditivos hidrófugos,

Ao longo de todo o processo de concepção e construção, foram utilizados o que designo por “invariantes da arquitectura tradicional da Comarca de Las Vegas”. A influência das principais praças de La Mancha, nomeadamente a de Chinchón, uma jóia internacional incomparável, foi determinante nesta abordagem. Assim, as suas varandas de madeira em consola tornaram-se um ponto de referência fundamental, reforçado por numerosos pormenores de menor escala, como as grades de ferro forjado, os beirais de madeira e o tratamento das fachadas. Estas foram rebocadas com estuque aplicado à maneira tradicional, mas com novos

1: Balcony in the inner street 2: Detail of the continuous balcony over the square with separating elements
 | 1: Detalle de los balcones de la calle interior 2: Detalle de la balconada de la plaza con elementos de separación | 1: Detalhe das varandas da rua interior 2: Detalhe da varanda da praça com elementos de separação



1



2

exterior plinth was also created on the ground-floor facade of the apartment block to evoke the former factory wall that shielded the complex, as this one does, from nearby road traffic. The timbers of the continuous balcony structures were designed to receive leverage from wooden joists under the floors supporting a two-story balcony assembly.

o con mortero bastardo en las casas de la calle peatonal. Además, se recreó un gran zócalo exterior en la planta baja de la fachada exterior de la promoción de viviendas, que evocaba el muro de la antigua fábrica, y que protegía y sigue protegiendo la edificación del tráfico rodado circundante. Las estructuras de madera de las balconadas se diseñaron para funcionar como palancas, con viguetas de madera situadas bajo los forjados que se encargaban de sostener el almacén de las dos plantas de las balconadas.

aditivos hidrófugos, ou com argamassa bastarda nas casas da rua pedonal. Além disso, foi recriado um grande volume exterior no rés-do-chão da fachada do conjunto habitacional, evocando o muro da antiga fábrica, que protegia, e continua a proteger, o edifício do tráfego rodoviário circundante. As estruturas de madeira das varandas foram concebidas para funcionar como alavancas, com vigas de madeira sob as lajes de pavimento que suportam a estrutura dos dois pisos das varandas.

Square with the ensemble on completion | Plaza del conjunto recién construida | Praça do conjunto recentemente construída





Current state of the ensemble seen from the square | Estado actual del conjunto visto desde la plaza | Estado actual do conjunto visto a partir da praça (Alejandro García Hermida)

The ensemble was configured with 32 apartments with 2 or 3 bedrooms, 17 shop premises on the ground floor of the outer block, and 25 maisonettes in the inner sector. The basement of the outer volume was to contain a garage with enough spaces to cater for all the homes and shops.

The porticoed plaza was designed as a *corrala* arrangement of dwellings around a courtyard, while the pedestrian street, with its irregular layout and forms, was integrated with the plaza by means of large balconies allowing the ensemble to be perceived homogeneously. The blue coloring of the timbers was prompted by a thwarted initiative concerning Chinchón's Plaza Mayor, after remains of indigo were found in samples taken during its restoration of 1992. Following a highly public consultation, it was decided that the restoration would finally not include blue coloring.

El conjunto estuvo compuesto por 32 pisos de vivienda con 2 o 3 dormitorios, 17 locales comerciales en las plantas bajas del bloque exterior y 25 viviendas dúplex en la zona interior. La planta sótano del volumen exterior incluyó un garaje con plazas suficientes para cubrir la demanda de todas las viviendas y locales.

La plaza porticada se concibió como una gran corrala de viviendas, mientras que la calle peatonal, con su trazado y forma irregular, se integra con las balconadas corridas de las viviendas cercanas a la plaza. Esto permite que el conjunto se entienda de manera homogénea. El uso del color azul en las maderas se inspiró en una iniciativa que nunca llegó a materializarse en la Plaza Mayor de Chinchón, tras haberse encontrado restos de añil en las estructuras de madera durante las catas realizadas en su restauración en 1992. A pesar de estos hallazgos, y tras una famosa encuesta popular, se decidió no recuperar el color azul en la restauración de la misma.

O complexo era composto por 32 apartamentos com dois ou três quartos, 17 estabelecimentos comerciais nos pisos térreos do bloco exterior e 25 apartamentos duplex na zona interior. O piso da cave do volume exterior incluía uma garagem com lugares de estacionamento suficientes para cobrir a procura de todos os apartamentos e estabelecimentos comerciais.

A praça com arcadas foi concebida como um grande pátio de casas, enquanto que a rua pedonal, com a sua forma e traçado irregulares, foi integrada nas varandas das casas próximas da praça, permitindo que o conjunto seja percebido de forma homogénea. A utilização da cor azul na carpintaria foi inspirada numa iniciativa que nunca se concretizou na Plaza Mayor de Chinchón, depois de terem sido encontrados vestígios de índigo nas estruturas de madeira durante as provas realizadas durante o seu restauro em 1992. Apesar destas constatações, e na sequência de uma famosa sondagem popular, foi decidido não repor a cor azul no restauro.

The works began on June 29, 2000 and were completed on September 2, 2003, with the project being handed over in two phases. The first residents cohabited with ongoing building work for a full year. The builders and craftspeople were mostly local or at least from the area. Reclaimed materials were also used in the roofing along with the cast-iron pillars relocated by the old chimney.

Las obras comenzaron el 29 de junio de 2000 y finalizaron el 2 de septiembre de 2003, con la entrega del proyecto en dos fases. Durante todo un año los residentes convivieron con los trabajos de construcción. Los albañiles y demás artesanos implicados en la obra fueron en su mayoría locales o, en su defecto, provenientes de la comarca. Además, se emplearon materiales recuperados en las cubiertas, al igual que las columnas de fundición, que se recolocaron junto a la antigua chimenea.

As obras tiveram início em 29 de junho de 2000 e foram concluídas em 2 de setembro de 2003, tendo o projecto sido entregue em duas fases. Durante um ano inteiro, os habitantes conviveram com as obras. Os pedreiros e outros artesãos envolvidos na obra eram maioritariamente locais ou, na sua falta, da região. Para além disso, foram utilizados materiais recuperados para os telhados, bem como colunas de ferro fundido, que foram reposicionadas junto à antiga chaminé.



Portico and balconies over the square | Pórtico y balconada de la plaza | Pórtico e varanda da praça (Alejandro García Hermida)

The regulations of the time imposed restrictions as to the bearing structure, which had to be of more “modern” materials, although as the Spanish building standards did not yet apply, we were able to build the balcony framework of natural wood. At the time there was a misconception about the fire behavior of wood due to a lack of understanding of its charring time as compared to the behavior of materials such as steel or concrete, resulting in concern about its bearing capacity in fire conditions.

La normativa vigente en aquel momento impuso limitaciones que afectaron a la estructura portante, la cual tuvo que ejecutarse con materiales considerados más “modernos”. Sin embargo, al no estar aún en vigor el Código Técnico de la Edificación (CTE), fue posible realizar la estructura de las balconadas en madera natural. En aquel entonces existía una percepción errónea sobre el comportamiento de la madera en caso de incendio, debido al desconocimiento de su tiempo de carbonización comparado con el de materiales como el acero o el hormigón, lo que generaba preocupación respecto a su capacidad portante bajo esas condiciones.

Os regulamentos em vigor na altura impunham limitações que afectavam a estrutura de suporte de carga, que tinha de ser construída com materiais considerados mais “modernos”. No entanto, como o Código Técnico da Edificação (CTE) ainda não estava em vigor, foi possível construir a estrutura da varanda em madeira natural. Nessa altura, havia uma percepção errada do comportamento da madeira em caso de incêndio, devido ao desconhecimento do seu tempo de carbonização em comparação com o de materiais como o aço ou o betão, o que suscitava preocupações quanto à sua capacidade de carga nessas condições.

Current state of the ensemble viewed across the square | Estado actual del conjunto visto desde la plaza | Estado actual do conjunto visto a partir da praça (Alejandro García Hermida)



The natural ventilation of the garage, which today would have to be through mechanical means, posed a challenge which was resolved by means of large masonry benches in the plaza with limestone seats. On their sides, toward the cobbled paving, ventilation grilles allow smoke out in the event of a fire.

I think what best defines this job is the relationship between the old distillery chimney, saved from imminent demolition so that it remained a feature of the town, and the continuous balconies, conceived as vantage points for residents over a plaza or agora—an expansive space contrasting with a street on a smaller scale. Thus the ensemble fills out the fringe of the

La ventilación natural del garaje, que hoy en día requeriría ser “forzada”, planteó un desafío importante en su momento. Este problema se resolvió mediante el diseño de grandes bancos de obra en la plaza, con asientos de piedra caliza. Así, en los laterales de estos bancos, hacia la zona de rodadura, se integraron amplias rejillas de ventilación, lo que permite evacuar humos en caso de incendio.

Creo que lo que mejor define este trabajo es la relación establecida entre la antigua chimenea —salvada de una demolición inminente para convertirse en un elemento singular del municipio— y las balconadas, concebidas como espacios donde los residentes actúan como espectadores de una plaza o ágora, un gran

A ventilação natural da garagem, que atualmente teria de ser forçada, constituía um grande desafio na altura. Este problema foi resolvido através da concepção de grandes bancos de alvenaria na praça, com assentos em pedra calcária. Assim, foram integradas grandes grelhas de ventilação nos laterais destes bancos, em direção à zona de corrida, permitindo a saída de fumo em caso de incêndio.

Creio que o que melhor define esta obra é a relação estabelecida entre a antiga chaminé — salva da demolição iminente para se tornar um elemento singular do município — e as varandas, concebidas como espaços onde os moradores actuam como espectadores de uma praça ou ágora, um grande espaço aberto em contraste



Portico and balconies over the square | Pórtico y balconada de la plaza | Pórtico e varanda da praça (Alejandro García Hermida)

old town. This duality of urban spaces appears in the sketches made for the design, envisaging buildings conceived on the principles of local traditional architecture of the same significance as the setting that defines them.

Currently the development is in a rather unkempt state due to the difficulty of managing a large complex with a range of owners and various categories including business premises, apartment blocks, and individual houses. But I like to think the considerable rise in sale prices over recent years is due in part to the unusual design of this residential ensemble, not just to inflation.

espacio abierto en contraste con una calle de menor escala. Así, todo el conjunto sirve como límite del Casco Histórico. Esta dualidad de espacios urbanos queda reflejada en los croquis realizados a lo largo del proceso de diseño, donde se buscaba que las edificaciones, concebidas bajo los principios de la arquitectura tradicional propia de la región, tuvieran la misma relevancia que el espacio que las rodea y las define.

En la actualidad la obra presenta cierto descuido en su mantenimiento, debido a la complejidad que supone gestionar un espacio de gran tamaño con una gran diversidad de propietarios, organizados en distintas tipologías que incluyen locales comerciales, portales de pisos y viviendas unifamiliares. A pesar de ello, me complace pensar que el notable incremento en los precios de venta en los últimos años se deba, en parte, al diseño singular de este conjunto residencial, más que a una simple consecuencia de la inflación.

com uma rua de menor escala. Deste modo, todo o conjunto serve de limite à Cidade Velha. Esta dualidade de espaços urbanos reflecte-se nos esboços realizados ao longo do processo de concepção, onde se procurou que os edifícios, concebidos segundo os princípios da arquitectura tradicional da região, tivessem a mesma relevância que o espaço que os envolve e define.

Actualmente, a manutenção do local está um pouco descuidada, devido à complexidade da gestão de um espaço de grandes dimensões com um vasto leque de proprietários, organizados em diferentes tipologias, incluindo espaços comerciais, blocos de apartamentos e habitações unifamiliares. Apesar disso, apraz-me pensar que o aumento notável dos preços de venda nos últimos anos se deve em parte à concepção única deste complexo residencial, e não apenas à consequência da inflação.

Biography | Biografia | Biografia

Juan Luis Camacho

Juan Luis graduated in Architecture at the School of Architecture of the Polytechnic University of Madrid (ETSAM-UPM) in 1992 and has for over 30 years been refurbishing historic buildings and erecting new ones and urban ensembles using the same types and traditional materials, as a result of in-depth research and understanding of the field. His diverse work in both rehabilitation and new building includes interventions on historic ensembles, stately houses, chapels, castles, fountains, hotels, rural guesthouses, restaurants, family houses, and built ensembles of new traditional architecture. This philosophy stems from his way of understanding the relationship between humans and their built environment, seeking to preserve the invariant characteristics that characterize each place. Since 2021 he has led *Arquitectura y Tradición*, an innovative real estate and heritage management concept in the municipality of Chinchón. The aim of this project is to consolidate a space to promote “encounters” between ideal owners and remarkable homes, thereby facilitating a new life for both.

Arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid desde 1992, su trayectoria profesional abarca más de 30 años dedicados a la restauración de edificios históricos, así como a la construcción de nuevos edificios y entornos urbanos que emplean tipologías y materiales tradicionales, fruto de una investigación y una comprensión profundas de los mismos. La diversidad de su trabajo, tanto en rehabilitación como en obra nueva, incluye intervenciones en conjuntos históricos, casas señoriales, ermitas, castillos, fuentes, hoteles, casas rurales, restaurantes, viviendas unifamiliares y conjuntos edificatorios de nueva arquitectura tradicional. Esta filosofía responde a su manera de entender la relación del ser humano con su entorno construido, que busca conservar los invariantes que definen el lugar. Desde 2021 es director de *Arquitectura y Tradición*, un innovador concepto inmobiliario y de gestión del patrimonio en el municipio de Chinchón. Este proyecto tiene como objetivo consolidar un espacio donde se promueve el “encuentro” o las “citas” entre propietarios ideales y casas singulares, lo que facilita una nueva vida para ambos.

Arquitecto pela ETSAM desde 1992, o seu percurso profissional estende-se por mais de 30 anos dedicados à recuperação de edifícios históricos, bem como à construção de novos edifícios e ambientes urbanos que utilizam as mesmas tipologias e materiais tradicionais, fruto de uma profunda pesquisa e conhecimento dos mesmos. A diversidade do seu trabalho, tanto no restauro como na construção nova, inclui intervenções em edifícios históricos, casas senhoriais, capelas, castelos, fontes, hotéis, casas rurais, restaurantes, casas unifamiliares e nova arquitectura tradicional. Esta filosofia responde à sua forma de entender a relação entre o ser humano e o seu ambiente construído, e procura preservar as invariantes que definem o lugar. Desde 2021, é director de *Arquitectura y Tradición*, um conceito inovador de gestão imobiliária e patrimonial no município de Chinchón. Este projeto visa consolidar um espaço onde se promovem “encontros” ou “compromissos” entre proprietários ideais e casas únicas, facilitando assim uma nova vida para ambos.