

Bienvenido a la república independiente de mi bloque

Nuevos modos de habitar- Manzana verde

Bienvenido a la república independiente de mi bloque

Toda república debe tener un himno. Y una bandera.

Las leyes se deciden en el parlamento y a pesar de ser una república, puede tener un rey, o una reina. Los habitantes tienen la obligación de conservar su flora, y su fauna.

En la república el derecho a huelga es legítimo. Lo mismo que el derecho de reunión y por ley los invasores serán respetados.

Todas estas leyes pueden, por supuesto, cambiar en el momento en que te dé la gana.

Bienvenido a la república independiente de mi bloque.

Lo imprevisto, lo espontáneo, la potencia de vivir como se quiera es el *leitmotiv* de la propuesta. Sin obligación, sin rémora. Un bloque en el que poder vivir como lo hacías en tu pueblo o en tu "urba". Un bloque diferente.

¿Se puede proponer a los ciudadanos de hoy y de ahora, la vibrante posibilidad de vivir en un bloque de pisos en el que ocurra algo más que un dormitorio, una cocina y un salón?

¿Es preciso pensar en alternativas al cuarto de la basura, a la pista de pádel y a la piscina?

Sí, y sí.

Una arquitectura más contemporánea, menos rígida, más de nuestro tiempo, es la arquitectura por la que luchamos.

Bienvenido a la república independiente de mi bloque

JULIA - María!! ¿Tienes ya la maleta? Acuérdate que el AVE sale a las 9:00 de Atocha.

MARÍA - Si Julia sí, ya tengo todo listo. Que ganas de conocer nuestra nueva casa!!!

JULIA - ¿Has leído algo sobre ella? Si lo hubieras hecho llevarías arnés y cuerdas...

MARÍA - ¿Leer qué? ¿Para qué quieres cuerdas?

JULIA - El edificio al que vamos es una pasada! Tiene rocódromo y muchos espacios más deportivos!

MARÍA - ¿Pero no es un bloque de pisos? No entiendo nada María... Pero suena genial!!!!

Aunque yo lo que necesito es un sitio para estudiar alejada de ti después del trabajo.. Jajaja

JULIA - También tienes espacios de lectura y coworking! Seguro que allí hay más gente como tu estudiando a distancia! Yo creo que vamos a conocer a un montón de gente.

MARÍA - Lo que si había leído es que es de los edificios más sostenibles de Europa.. Pero no sé muy bien qué quieren decir con eso..

JULIA - Pues que no vamos a pagar prácticamente nada por los gastos de luz y gas!! Está diseñado para ahorrar energía con un montonazo de sistemas... Así que las que nos vamos a ahorrar algo somos nosotras!!!

MARÍA - ¡Qué bien!!! Eso sí que es una buena noticia.

JULIA - Mira descárgate la aplicación del edificio

MARÍA - ¿Hay aplicación del edificio?

JULIA - Claro ahí es donde puedes ver todos los espacios que hay disponibles y reservarlos con antelación.

MARÍA - Pues sí que es moderno el edificio..

JULIA - Hay salas de cine y salones para hacer cena con amigos!! ¿No te parece increíble? Claro que aún no conocemos a mucha gente .. Pero con los espacios comunes que hay seguro que pronto conocemos a medio bloque...

MARÍA - La verdad que ya me ha entrado la curiosidad por saber cómo es vivir ahí! Bueno yo me voy a dormir. Mañana nos vemos en Atocha.

JULIA - Siii mañana nos vamos a Málaga!!!!

Bienvenido a la república independiente de mi bloque

MEMORIA DESCRIPTIVA

La vivienda tradicional es una vivienda compartimentada. Con la vivienda propuesta no se pretende sustituir la función que desempeña la tradición, sino dar nuevas posibilidades a nuevos ciudadanos, a nuevas personalidades, a nuevas vidas.

Tras un exhaustivo estudio sobre cómo satisfacer a diferentes tipos de personalidades (jóvenes que quieren vivir solos, compartiendo piso, en pareja, familias con uno, dos, tres hijos, personas mayores de 65 años que viven solos, o emparejados, y personas de la tercera edad), y tras examinar los datos acerca de la población que habita en Málaga y acerca de la población activa en el terreno inmobiliario, se concluye con que la población que genera puestos de trabajo es aquella que va en aumento y por tanto la que busca formar una familia. Existe por tanto una tendencia por el crecimiento de este sector de la población, así como un notable descenso en la población de la tercera edad.

Es por esto que proponemos una vivienda joven, desnuda, una vivienda contemporánea adaptada a necesidades de cambio. La VPO del presente real.

¿Cuál es el punto fuerte? La impetuosa flexibilidad ya desde el temprano periodo de construcción de la misma. Con una estructura basada en forjados, muros, pilares y vigas de madera contra-laminada, la vivienda se levanta sobre un suelo rectangular o cuadrado, disponiendo la zona de día a sur y la zona de noche a norte. Cocina aseos e instalaciones se "compactan" en un núcleo central que resulta una estrategia fundamental a la hora de la construcción total del bloque ya que favorece la permutabilidad deseada en el proyecto. Salón-comedor se sitúan en el lado sur de la fachada, la cual a través de su sistema de sombreado propiciado por la capa textil separada a 1,50 metros de la fachada, hace que en su interior se disfrute de iluminación y ventilación natural a cualquier hora del día.

Todos los tabiques de la vivienda -excepto los adosados al núcleo de instalaciones y zona húmeda-, tienen la posibilidad de desplazarse en el sentido horizontal e incluso de girar 90° si se quisiera aislar una "porción" de la vivienda de manera sencilla y rápida. La posibilidad de realizar recorridos circulares dentro de la casa aumenta su capacidad flexible y proporciona a los que la disfrutan una mayor sensación de movimiento.

Derivado de conversaciones con jóvenes que opinan acerca de cómo podría ser la vivienda del futuro surge la necesidad difícil pero tentadora de construir la idea más adecuada a nuestro tiempo. Una idea que motive a sus participantes a continuar en este proceso y a llegar a definir un sistema que, por pretencioso que pareciera, bien satisface lo que se buscó desde el principio: la posibilidad del cambio, la adaptabilidad.

El gran reto al que nos hemos enfrentado ha sido conseguir la fórmula para que se pueda combinar cualquier tipo de vivienda en un solo cuadrado de 14x14 metros. Una profundidad máxima de vivienda de 14 metros y una crujía estructural de 7 metros hacen posible combinar cualquier vivienda propuesta en dicho cuadrado.

Estudios de 30 metros cuadrados (s), viviendas de 1 dormitorio de 60 metros cuadrados (1d), dos tipos de viviendas de dos dormitorios (2d), una más pequeña y otra más amplia sin llegar a pasar los 70 metros cuadrados, viviendas de 3 dormitorios (3d) de 90 metros cuadrados y por último viviendas de 4 dormitorios -cuya renta consideramos menos frecuente- de más de 90 metros cuadrados (4d).

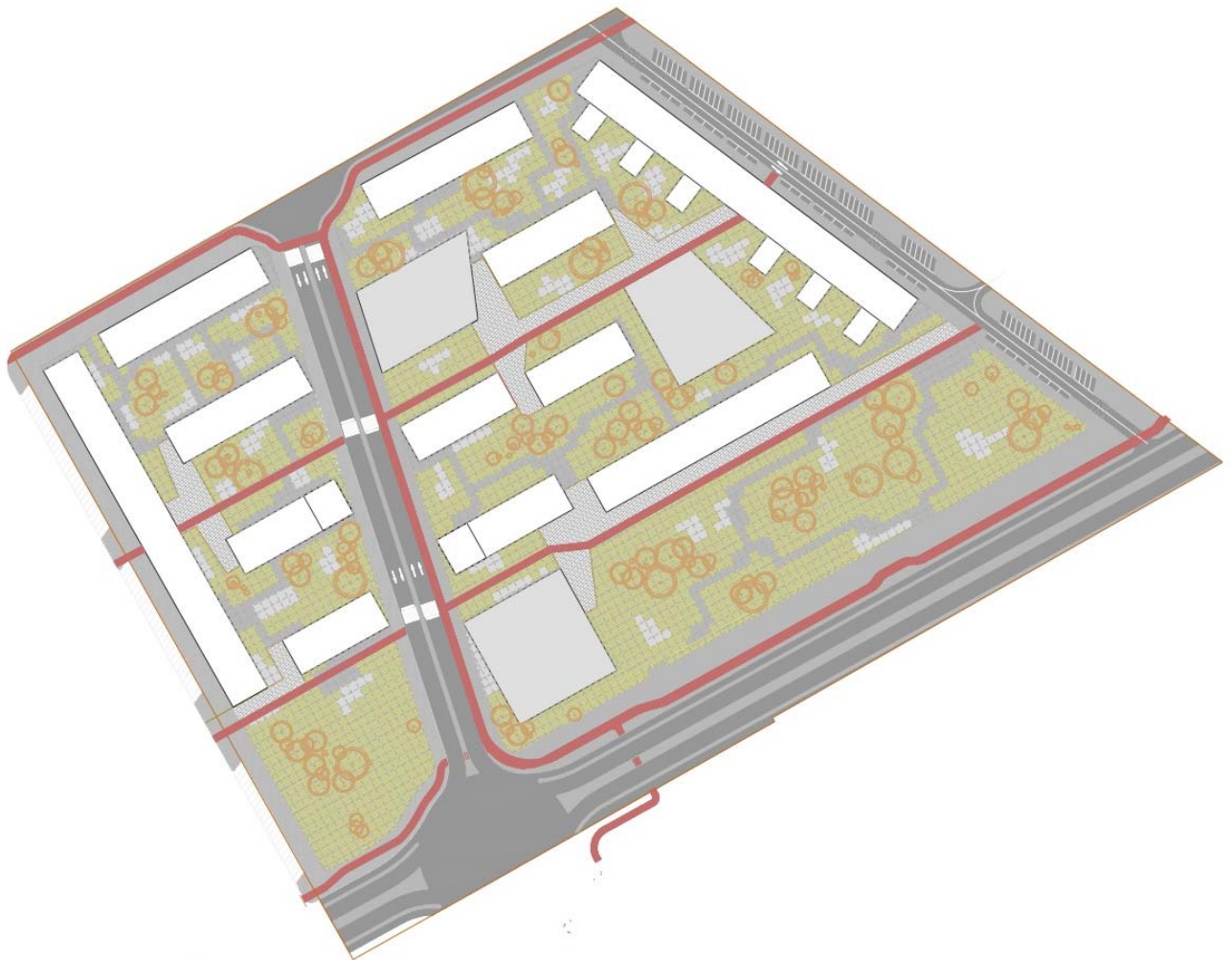
Bienvenido a la república independiente de mi bloque

Ayudada de una línea central de instalaciones que cruza el edificio de este a oeste, esta combinación de viviendas se realiza según se quiera: 2d+1d+1d / 1d+1d+1d+1d / 4d+3d / 1d+1d+s+s / 3d+3d / 2d+s+2d+s, y así sucesivamente.

La separación de las viviendas entre sí se complementa llevando las comunicaciones verticales comunes hacia el lado norte, dejando un patio al exterior que a veces se manifiesta en forma de jardín semi-exterior.

Existe el anhelo de amueblar y comercializar estas viviendas de protección oficial con los muebles dentro de las mismas. Las personas que adquieren este tipo de vivienda acuden a grandes almacenes de precios económicos en búsqueda de muebles sencillos pero resistentes.

Con esta solución, la parte económica proporcional al coste del mobiliario se incluiría en el precio de la vivienda, ya que en el proceso de construcción y en el posterior uso del inmueble los gastos se verán reducidos.



Bienvenido a la república independiente de mi bloque

ESTUDIO DE MERCADO RESIDENCIAL MÁLAGA

COSTA DEL SOL

El mercado de obra nueva consolida su recuperación en la costa del sol entre los años 2015 y 2016. Por primera vez desde 2007 se ha incrementado la oferta inicial de vivienda de obra nueva en un 4,87% con un número de viviendas ofertadas de 15.555 unidades. Del total de vivienda nueva se encuentra sin vender un 31,6% frente al 32,3% del periodo anterior.

Los datos sobre el tipo de vivienda media muestran una imagen de un piso de 133 m2 con un precio unitario de 1.680 €/m2; mientras que la vivienda unifamiliar cuenta con 425 m2 con un precio unitario de 2.372 €/m2.

La demanda de vivienda internacional ocupa un 15,4% siendo los británicos en nicho principal, seguido por Bélgica, Francia, Suecia y Alemania; La demanda Rusa cada día es más importante.

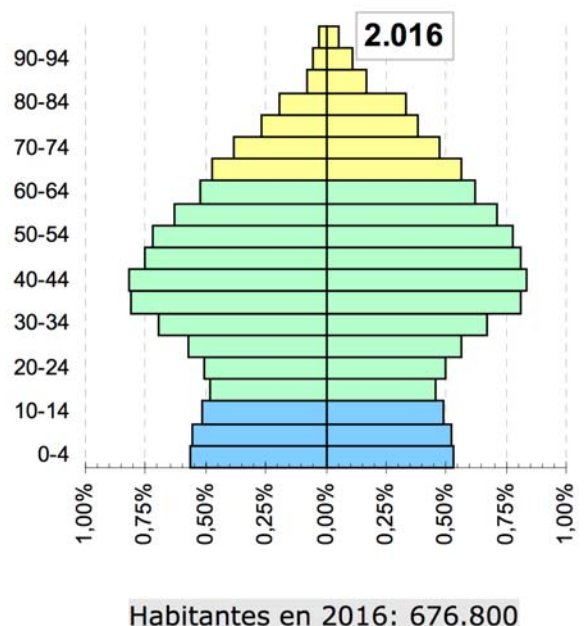
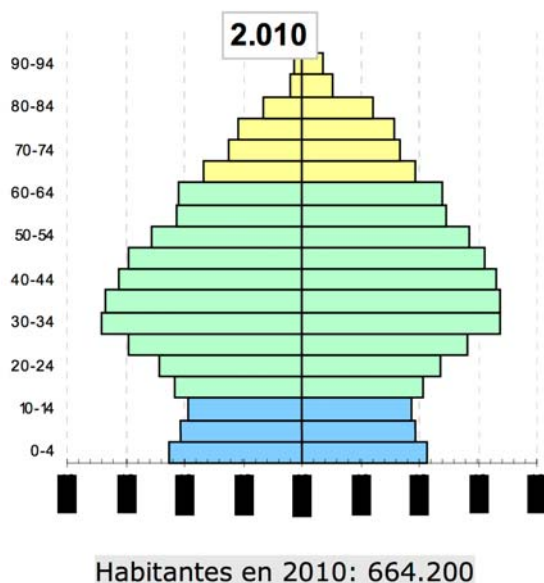
Los estudios apuntan a un aumento progresivo de la vivienda plurifamiliar en un 8-10%.

(Fuente: Aguirre Newman)

MÁLAGA

Recientemente Málaga ha sido reconocida como una de las mejores poblaciones de España para vivir sólo por debajo de Palma de Mallorca. El clima, los servicios, y la actividad económica creciente son algunos de los puntos fuertes de esta ciudad en auge.

Las pirámides de población entre los años 2010 y 2016 nos dejan datos de gran relevancia.



Bienvenido a la república independiente de mi bloque

El primer dato importante extraíble de estos gráficos es que la población de Málaga va en aumento, y dentro de ella la parte proporcional a la tercera edad sufre un descenso notable; Las personas entre 70 y 95 años cada vez son menos.

En la población de entre 0 - 18 años, se puede ver una estabilización con ligeros descensos debido a natalidades algo más bajas.

La población estudiante entre 18-25 años parece reducirse algunos puntos;

Y por tanto el gran aumento de población ha surgido en la parte media de la pirámide entre los 25-55 años. La población que genera puestos de trabajo y busca formar una familia.

(Fuente: Anejos del PGOU Málaga/Urbanismo)

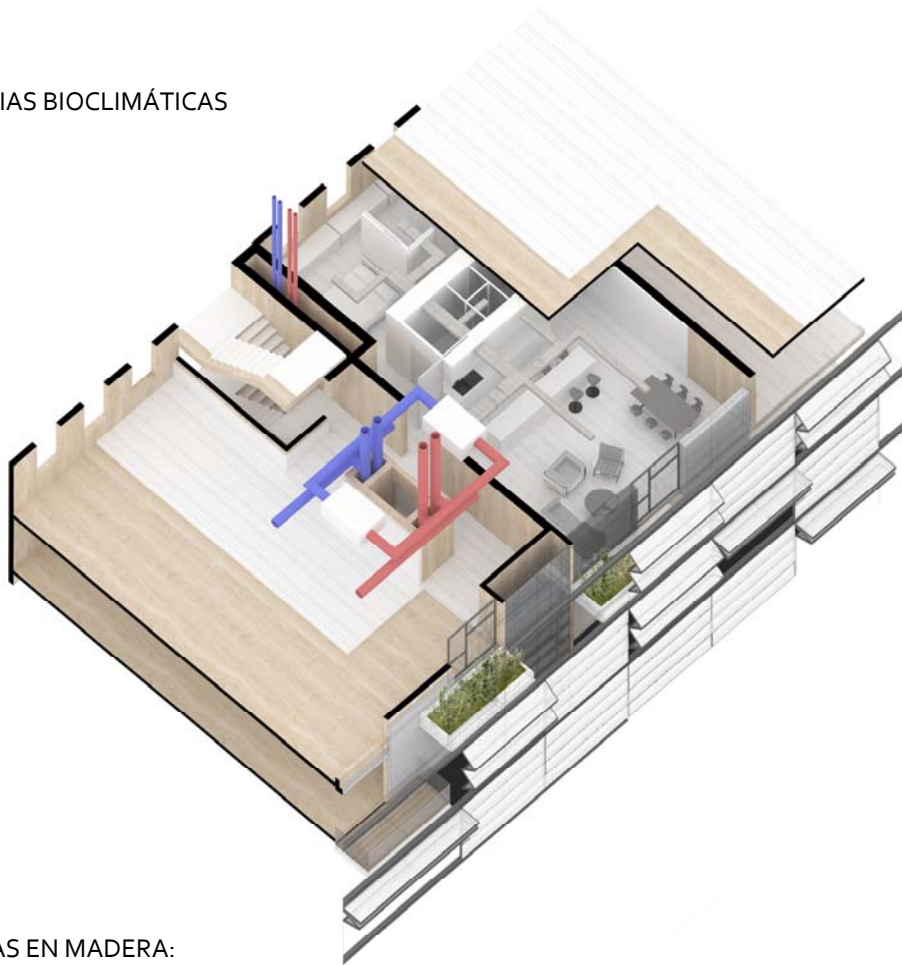
CONCLUSIONES

Los cambios en la ciudad de Málaga no son grandes pero puede verse una tendencia por el crecimiento en gente Joven que busca formar una familia.

La estabilidad en el mercado inmobiliario de la Costa del Sol y la creciente actividad económica ayudan al crecimiento de esta parte media de la pirámide de población.

Bienvenido a la república independiente de mi bloque

ESTRATEGIAS BIOCLIMÁTICAS



1 VIVIENDAS EN MADERA:

El edificio se concibe como un elemento sostenible no sólo por sus estrategias de ahorro energético sino también por sus materiales constructivos. La madera es el único material natural y renovable. El proceso de transformación de la madera para su utilización en la construcción es sencillo y necesita muy poca energía en comparación con los métodos de obtención de otros materiales.

El sistema constructivo se resuelve mediante paneles prefabricados de madera contralaminada que actúan como elementos portantes. Hay que puntualizar que para edificios de alturas mayores a 6 plantas hay que utilizar una estructura principal con pilares y vigas laminadas.

Los muros de 12 cm y forjados de 14 cm se unen mediante unos conectores que rigidizan la estructura.

Huella ecológica

La huella de carbono es la totalidad de los gases efecto invernadero (GEI) emitidos por efecto directo o indirecto en el proceso de construcción del edificio. Tal impacto ambiental es medido llevando a cabo un inventario de emisiones GEI o un análisis del ciclo de vida de los materiales según la tipología de huella, siguiendo normativas internacionales, reconocidas como la ISO 14064, PAS 2050 o GHG Protocol entre otras.

La huella de carbono se mide en masa de CO₂ equivalente.

Usar un sistema de paneles de madera en grandes cantidades afecta de tres formas a la huella de carbono del edificio. En primer lugar en la producción de cemento se producen 7,35 veces más Kg de carbono que es emitido a la atmósfera. Para la construcción de estos edificios hablamos de 24 toneladas de CO₂ emitidos a la atmósfera.

Bienvenido a la república independiente de mi bloque

Por otro lado la madera absorbe carbono durante toda su vida natural y continua guardando carbono una vez cortada.

En términos generales una vivienda construida en madera en vez de ladrillo reduce las emisiones de carbono en 10 toneladas y si solo un 10% de las viviendas europeas estuvieran construidas en madera, las emisiones se reducirían en 1,8 millones de toneladas, un 2% del total de emisiones europeas.

2 CHIMENEAS SOLARES :

Las chimeneas solares nos permiten atemperar el aire antes de introducirlo en la vivienda por medio de los recuperadores de calor. La chimenea solar consta de una primera piel de cerramiento de policarbonato y una segunda piel de pizarra negra capaz de almacenar el calor acumulado y cederlo al interior de las viviendas cuando no existe radiación pero sí una demanda pico de calefacción .

3 MURO DE INERCIA TÉRMICA

Todas las viviendas disponen de un muro de inercia térmica capaz de acumular la radiación solar recibida y cederla en forma de calor.

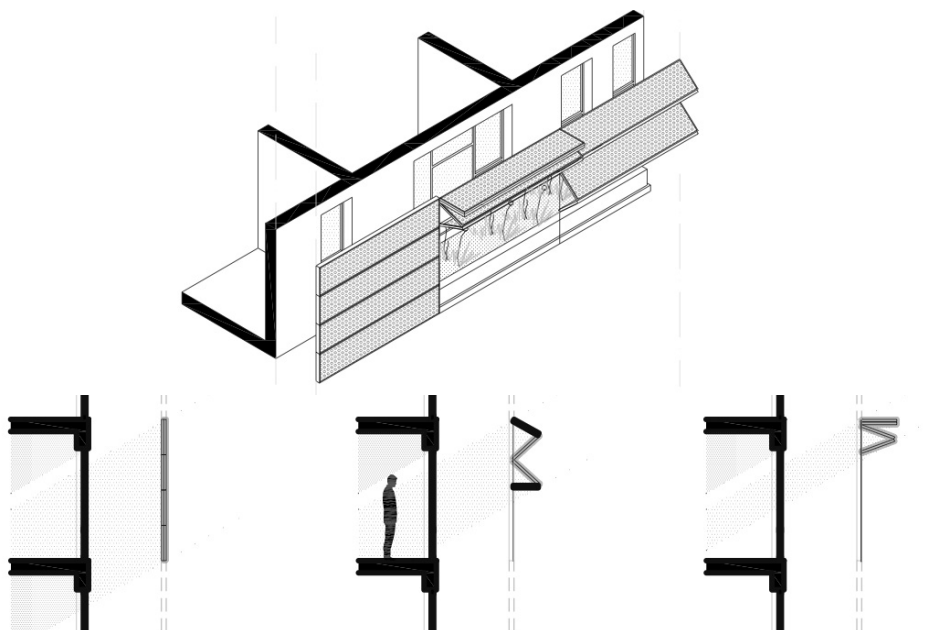
Recubierto de pizarra, un material oscuro y captador, este elemento en verano queda cubierto del sol por la piel textil que protege la fachada y expuesto en verano al recoger ese cubrimiento textil.

4 PIEL TEXTIL

La adaptabilidad de la piel textil del edificio permite poder seleccionar la demanda de calefacción dependiendo de la captación solar que queramos transmitir al interior.

Con ella plegada en los días de verano cuando el sol está más alto, el propio sistema modulado impide que la luz llegue al interior ya que queda recogido en forma de toldo impidiendo que entre el sol directamente a la vivienda pero si permitiendo el paso de la luz y de las vistas.

En invierno que el sol es más bajo si pasa la luz del sol al interior calentando el muro de inercia térmica.



Bienvenido a la república independiente de mi bloque

PRESUPUESTO

	€	m2	€/m2
Presupuesto ejecución bajo rasante	9.430.974,44	38.720,00	243,57
Presupuesto ejecución sobre rasante + terciario	63.379.291,15	106.200,00	596,79
Total PEM	72.810.265,59	144.920,00	502,42

01 BAJO RASANTE

CAPÍTULO	m2/ ud	€/m2	€
01.01 Vaciado por m2	10.750,60	28,00	301.016,80
01.02 Cimentación	10.750,60	76,00	817.045,60
01.03 Muros de contención perímetro	11.109,56	115,00	1.277.599,40
01.04 Saneamiento y drenaje			491.985,00
01.05 Impermeabilización muros	11.109,56	19,00	211.081,64
01.06 Solera y pavimentos	10.980,00	45,00	494.100,00
01.07 Estructura	36.970,00	100,00	3.697.000,00
01.08 Instalaciones			563.470,00
01.09 Ventilación y extracción			832.221,00
01.10 Pintura, carpintería y varios			745.455,00
Total Bajo rasante			9.430.974,44

02 SOBRE RASANTE

CAPÍTULO	m2/ ud	€/m2	€
02.01 Estructura paneles madera contralaminada	96.748,64	150,00	14.512.296,00
02.02 Cubierta no transitable	6.256,00	45,00	281.520,00
02.03 Cubierta vegetal	4.615,09	70,00	323.056,30
02.04 Casetones cubierta	1.271,59	80,00	101.727,20
02.05 Terrazas ajardinadas	4.615,09	50,00	230.754,50
02.06 Aislamientos	155.921,40	20,00	3.118.428,00
02.07 Impermeabilizaciones	3.851,00	50,00	192.550,00
02.08 Fachadas norte	16.234,00	85,00	1.379.890,00
02.09 Fachadas este-sur-oeste	28.400,00	85,00	2.414.000,00
02.10 Fachada textil	31.200,00	120,00	3.744.000,00
02.11 Tabiquerías y falsos techos	148.016,00	25,00	3.700.400,00
02.12 Tabiquerías y mapas espacios comunes	10.400,00	30,00	312.000,00
02.13 Solados	92.500,00	35,00	3.237.500,00
02.14 Alicatados	67.403,00	22,00	1.482.866,00
02.15 Carpinterías y vidrios fachada norte	3.643,11	150,00	546.466,50
02.16 Carpinterías y vidrios fachadas E-S-O	6.404,00	175,00	1.120.700,00
02.17 Cerrajería	824,00	400,00	329.600,00
02.18 Carpinterías madera	824,00	3.100,00	2.554.400,00
02.19 Muebles cocina y habitaciones	824,00	1.000,00	824.000,00
02.20 Mobiliario interior espacios comunes	200,00	800,00	160.000,00
02.21 Varios	200,00	50,00	10.000,00
02.22 Instalación solar térmica			951.381,25
02.23 Instalación gas			0,00
02.24 Instalación protección incendios			120.263,00
02.25 Instalación electricidad			4.627.602,00
02.26 Instalacion telecomunicaciones			828.385,00
02.27 Instalación fontanería			734.550,00
02.28 Instalación calefacción			0,00
02.29 Instalación climatización			1.955.829,00
02.30 Instalación ventilación			1.544.412,40
02.31 Instalación intercambiador aire-tierra			2.315.641,00
02.32 Instalación muro de inercia térmica	963,00	1.950,00	1.877.850,00
02.33 Ascensores	34,00	45.000,00	1.530.000,00
02.34 Aparatos sanitarios			1.009.200,00
02.35 Pintura y sñalética			802.345,00
02.36 Tratamiento de residuos			280.894,00
02.37 Control de calidad			597.119,00
02.38 Seguridad y salud			962.945,00
Total Sobre rasante			60.714.571,15

Bienvenido a la república independiente de mi bloque

03 ESPACIOS COMUNES				
CAPÍTULO	m2/ ud	€/m2	€	
03.01	Cubiertas transitables huecos urbanos	6.860,00	70,00	480.200,00
03.02	Mobiliario espacios comunes	300,00	800,00	240.000,00
03.03	Aseos	70,00	2.300,00	161.000,00
03.04	Zonas verdes sobre forjado	1.200,00	90,00	108.000,00
03.05	Pavimento zona común	6.860,00	55,00	377.300,00
03.06	Equipamientos deportivos			340.400,00
03.07	Barandillas vidrio	980,00	70,00	68.600,00
03.08	Escaleras exteriores	21,00	5.600,00	117.600,00
03.09	Iluminación			98.030,00
	Total Espacios comunes			1.991.130,00
04 LOCALES PLANTA BAJA				
CAPÍTULO	m2/ €	€/m2	€	
04.01	Tabiquería y falsos techos	1.600,00	25,00	40.000,00
04.02	Fachadas	2.014,00	85,00	171.190,00
04.03	Aseos	10,00	2.300,00	23.000,00
04.04	Solados	9.400,00	35,00	329.000,00
04.05	Iluminación			110.400,00
	Total Locales terciario			673.590,00