



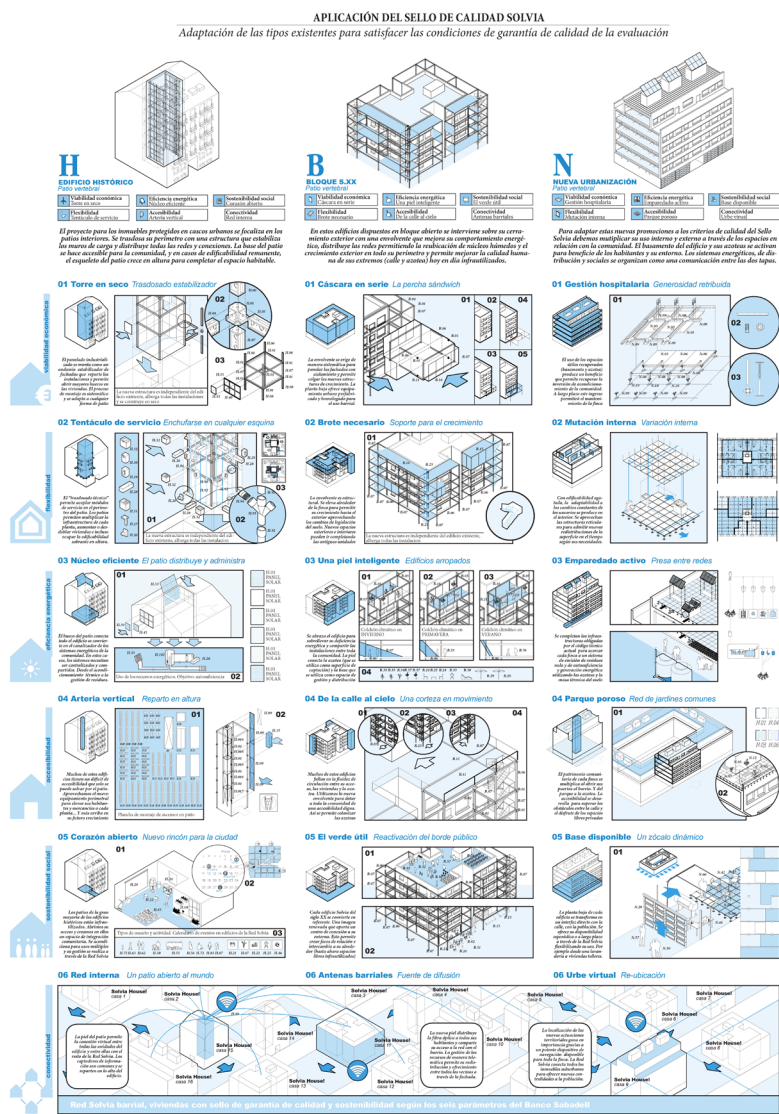
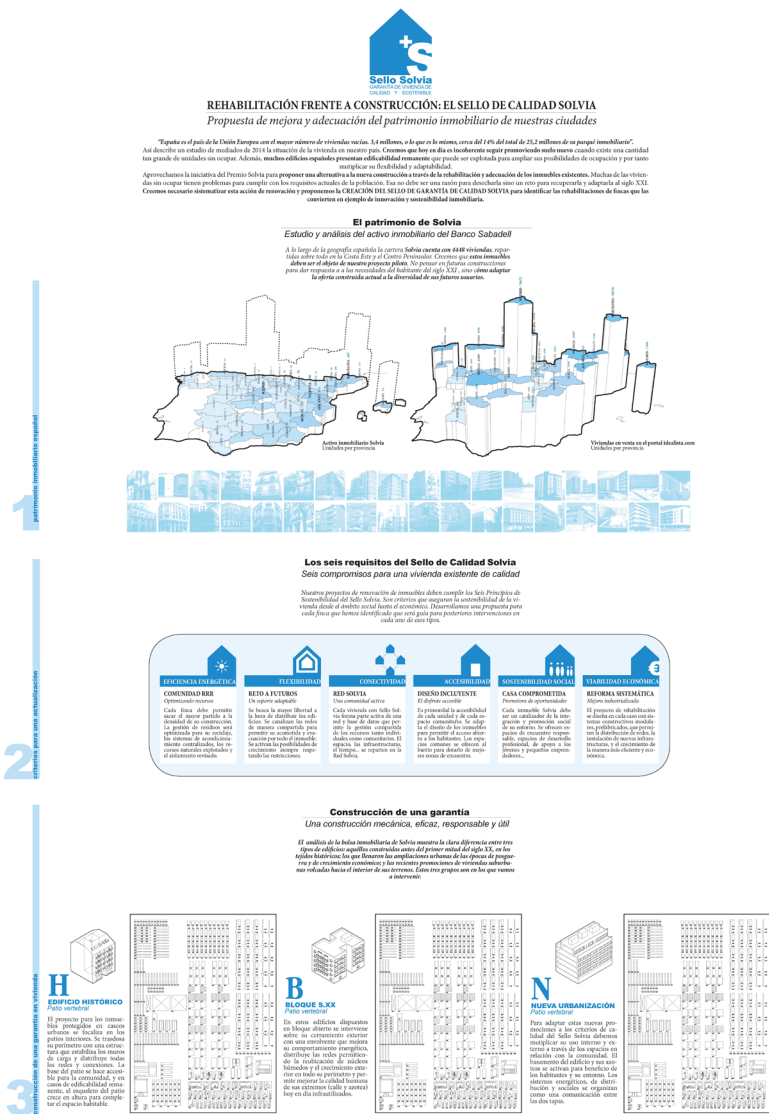


REHABILITACIÓN FRENTE A CONSTRUCCIÓN: EL SELLO DE CALIDAD SOLVIA

Propuesta de mejora y adecuación del patrimonio inmobiliario de nuestras ciudades

“España es el país de la Unión Europea con el mayor número de viviendas vacías. 3,4 millones, o lo que es lo mismo, cerca del 14% del total de 25,2 millones de su parque inmobiliario”. Así describe un estudio de mediados de 2014 la situación de la vivienda en nuestro país. Creemos que hoy en día es incoherente seguir promoviendo suelo nuevo cuando existe una cantidad tan grande de unidades sin ocupar. Además, muchos edificios españoles presentan edificabilidad remanente que puede ser explotada para ampliar sus posibilidades de ocupación y por tanto mutiplicar su flexibilidad y adaptabilidad.

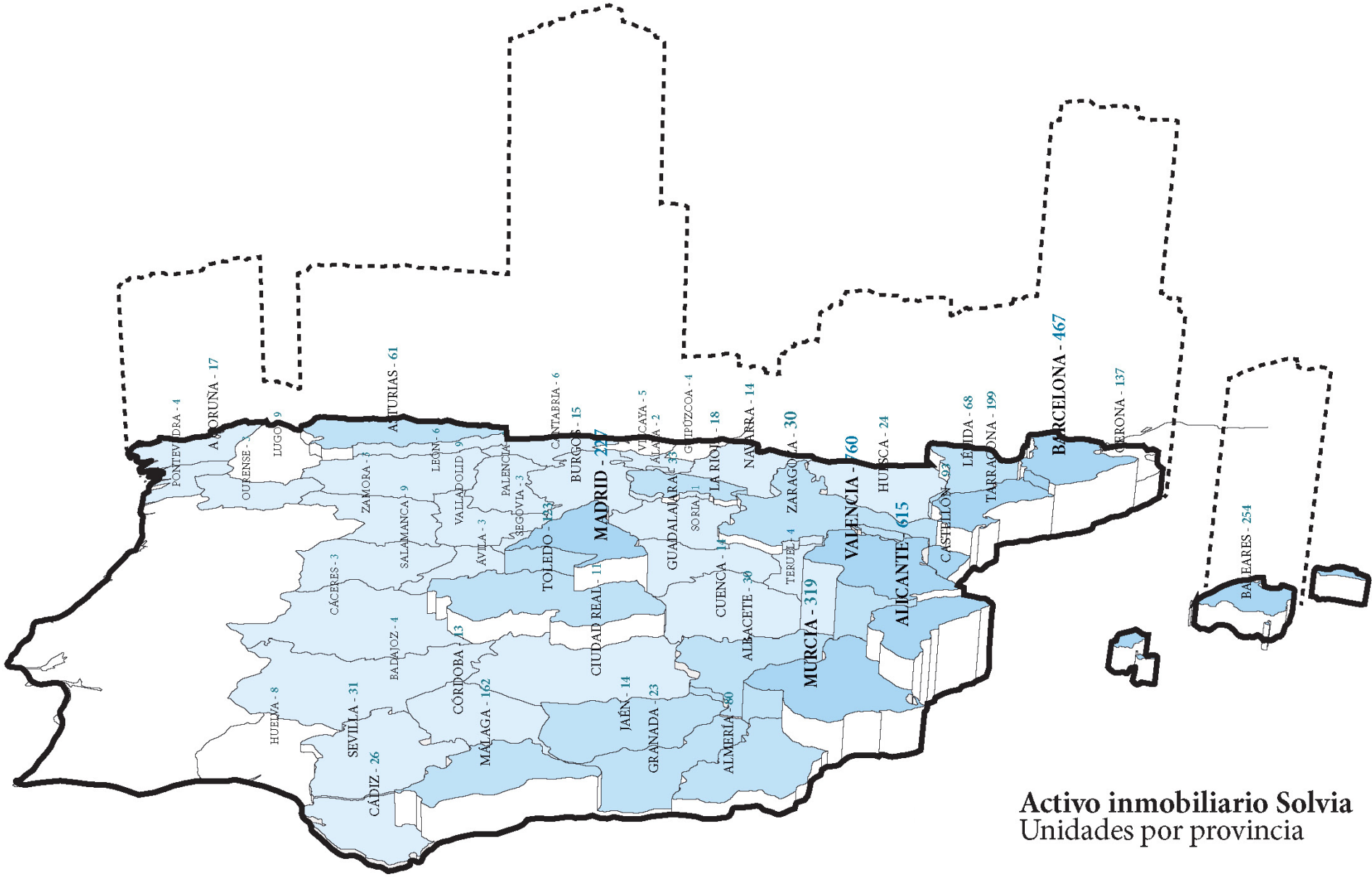
Aprovechamos la iniciativa del Premio Solvia para proponer una alternativa a la nueva construcción a través de la rehabilitación y adecuación de los inmuebles existentes. Muchas de las viviendas sin ocupar tienen problemas para cumplir con los requisitos actuales de la población. Esa no debe ser una razón para desecharla sino un reto para recuperarla y adaptarla al siglo XXI. Creemos necesario sistematizar esta acción de renovación y proponemos la CREACIÓN DEL SELLO DE GARANTÍA DE CALIDAD SOLVIA para identificar las rehabilitaciones de fincas que las convierten en ejemplo de innovación y sostenibilidad inmobiliaria.



El patrimonio de Solvia

Estudio y análisis del activo inmobiliario del Banco Sabadell

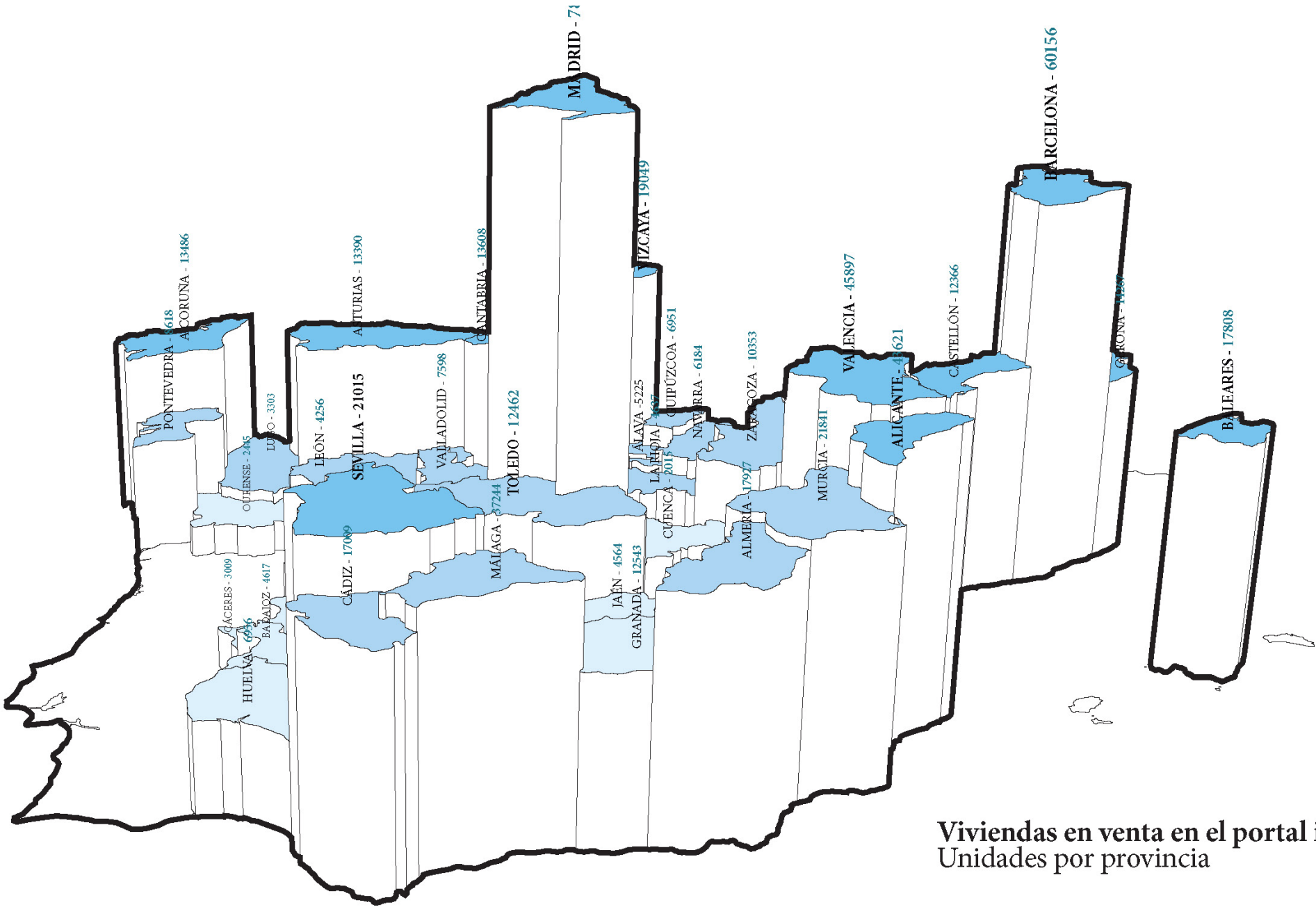
A lo largo de la geografía española la cartera **Solvia cuenta con 4448 viviendas**, repartidas sobre todo en la Costa Este y el Centro Peninsular. Creemos que **estos inmuebles deben ser el objeto de nuestro proyecto piloto**. No pensar en futuras construcciones para dar respuesta a a las necesidades del habitante del siglo XXI, sino **cómo adaptar la oferta construida actual a la diversidad de sus futuros usuarios**.



El patrimonio de Solvia

Estudio y análisis del activo inmobiliario del Banco Sabadell

A lo largo de la geografía española la cartera **Solvia cuenta con 4448 viviendas**, repartidas sobre todo en la Costa Este y el Centro Peninsular. Creemos que **estos inmuebles deben ser el objeto de nuestro proyecto piloto**. No pensar en futuras construcciones para dar respuesta a a las necesidades del habitante del siglo XXI, sino **cómo adaptar la oferta construida actual a la diversidad de sus futuros usuarios**.



Viviendas en venta en el portal idealista.com
Unidades por provincia

Los seis requisitos del Sello de Calidad Solvia
Seis compromisos para una vivienda existente de calidad

Nuestros proyectos de renovación de inmuebles deben cumplir los Seis Principios de Sostenibilidad del Sello Solvia. Son criterios que aseguran la sostenibilidad de la vivienda desde el ámbito social hasta el económico. Desarrollamos una propuesta para cada finca que hemos identificado que será guía para posteriores intervenciones en cada uno de esos tipos.



EFICIENCIA ENERGÉTICA
COMUNIDAD RRR
Optimizando recursos
Cada finca debe permitir sacar el mayor partido a la densidad de su construcción. La gestión de residuos será optimizada para su reciclaje, los sistemas de acondicionamiento centralizados, los recursos naturales explotados y el aislamiento revisado.

FLEXIBILIDAD
RETO A FUTUROS
Un soporte adaptable
Se busca la mayor libertad a la hora de distribuir los edificios. Se canalizan las redes de manera compartida para permitir su acometida y evacuación por todo el inmueble. Se activan las posibilidades de crecimiento siempre respetando las restricciones.

CONECTIVIDAD
RED SOLVIA
Una comunidad activa
Cada vivienda con Sello Solvia forma parte activa de una red y base de datos que permite la gestión compartida de los recursos tanto individuales como comunitarios. El espacio, las infraestructuras, el tiempo... se reparten en la Red Solvia.

ACCESIBILIDAD
DISEÑO INCLUYENTE
El disfrute accesible
Es primordial la accesibilidad de cada unidad y de cada espacio comunitario. Se adapta el diseño de los inmuebles para permitir el acceso abierto a los habitantes. Los espacios comunes se ofrecen al barrio para dotarlo de mejores zonas de encuentro.

SOSTENIBILIDAD SOCIAL
CASA COMPROMETIDA
Promotora de oportunidades
Cada inmueble Solvia debe ser un catalizador de la integración y promoción social de su entorno. Se ofrecen espacios de encuentro responsable, espacios de desarrollo profesional, de apoyo a los jóvenes y pequeños emprendedores...

VIABILIDAD ECONÓMICA
REFORMA SISTEMÁTICA
Mejora industrializada
El proyecto de rehabilitación se diseña en cada caso con sistemas constructivos modulares, prefabricados, que permiten la distribución de redes, la instalación de nuevas infraestructuras, y el crecimiento de la manera más eficiente y económica.

Construcción de una garantía

Una construcción mecánica, eficaz, responsable y útil

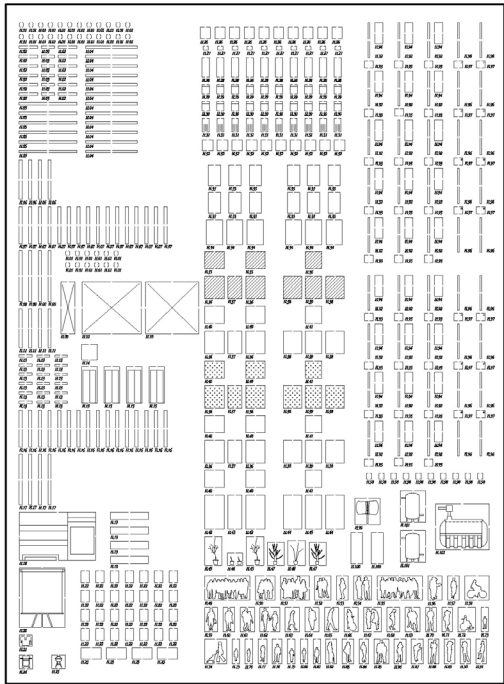
El análisis de la bolsa inmobiliaria de Solvia muestra la clara diferencia entre tres tipos de edificios: aquéllos construidos antes del primer mitad del siglo XX, en los tejidos históricos; los que llenaron las ampliaciones urbanas de las épocas de posguerra y de crecimiento económico; y las recientes promociones de viviendas suburbanas volcadas hacia el interior de sus terrenos. Estos tres grupos son en los que vamos a intervenir.

H

EDIFICIO HISTÓRICO

Patio vertebral

El proyecto para los inmuebles protegidos en cascos urbanos se focaliza en los patios interiores. Se trasdosa su perímetro con una estructura que estabiliza los muros de carga y distribuye todas las redes y conexiones. La base del patio se hace accesible para la comunidad, y en casos de edificabilidad remanente, el esqueleto del patio crece en altura para completar el espacio habitable.

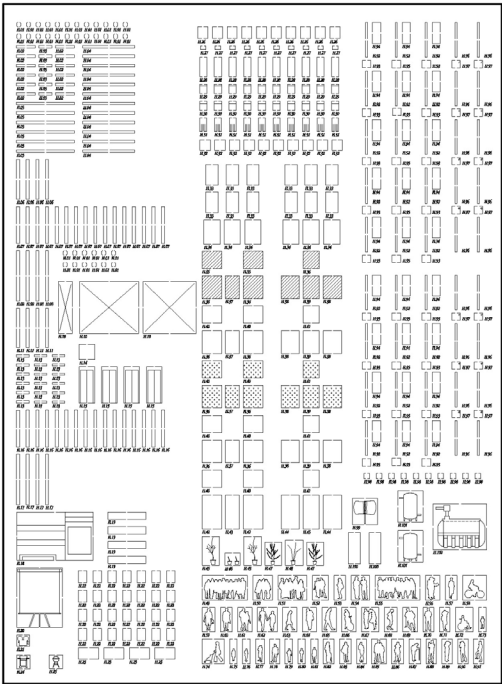


B

BLOQUE S.XX

Patio vertebral

En estos edificios dispuestos en bloque abierto se interviene sobre su cerramiento exterior con una envolvente que mejora su comportamiento energético, distribuye las redes permitiendo la reubicación de núcleos húmedos y el crecimiento exterior en todo su perímetro y permite mejorar la calidad humana de sus extremos (calle y azotea) hoy en día infrautilizados.

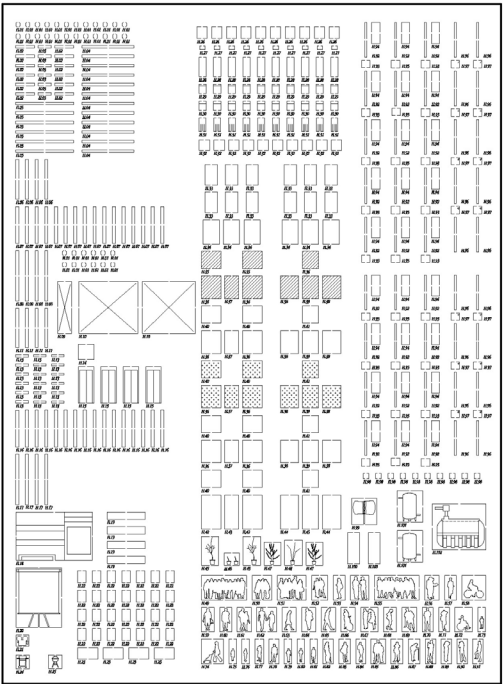


N

NUEVA URBANIZACIÓN

Patio vertebral

Para adaptar estas nuevas promociones a los criterios de calidad del Sello Solvia debemos multiplicar su uso interno y externo a través de los espacios en relación con la comunidad. El basamento del edificio y sus azoteas se activan para beneficio de los habitantes y su entorno. Los sistemas energéticos, de distribución y sociales se organizan como una comunicación entre las dos tapas.



H

EDIFICIO HISTÓRICO

Patio vertebral

 Viabilidad económica Torre en seco	 Eficiencia energética Núcleo eficiente	 Sostenibilidad social Corazón abierto
 Flexibilidad Tentáculo de servicio	 Accesibilidad Arteria vertical	 Conectividad Red interna

El proyecto para los inmuebles protegidos en cascos urbanos se focaliza en los patios interiores. Se trasdosa su perímetro con una estructura que estabiliza los muros de carga y distribuye todas las redes y conexiones. La base del patio se hace accesible para la comunidad, y en casos de edificabilidad remanente, el esqueleto del patio crece en altura para completar el espacio habitable.

B

BLOQUE S.XX

Patio vertebral

 Viabilidad económica Cáscara en serie	 Eficiencia energética Una piel inteligente	 Sostenibilidad social El verde útil
 Flexibilidad Brote necesario	 Accesibilidad De la calle al cielo	 Conectividad Antenas barriales

En estos edificios dispuestos en bloque abierto se interviene sobre su cerramiento exterior con una envolvente que mejora su comportamiento energético, distribuye las redes permitiendo la reubicación de núcleos húmedos y el crecimiento exterior en todo su perímetro y permite mejorar la calidad humana de sus extremos (calle y azotea) hoy en día infrautilizados.

N

NUEVA URBANIZACIÓN

Patio vertebral

 Viabilidad económica Gestión hospitalaria	 Eficiencia energética Emparedado activo	 Sostenibilidad social Base disponible
 Flexibilidad Mutación interna	 Accesibilidad Parque poroso	 Conectividad Urbe virtual

Para adaptar estas nuevas promociones a los criterios de calidad del Sello Solvia debemos multiplicar su uso interno y externo a través de los espacios en relación con la comunidad. El basamento del edificio y sus azoteas se activan para beneficio de los habitantes y su entorno. Los sistemas energéticos, de distribución y sociales se organizan como una comunicación entre las dos tapas.

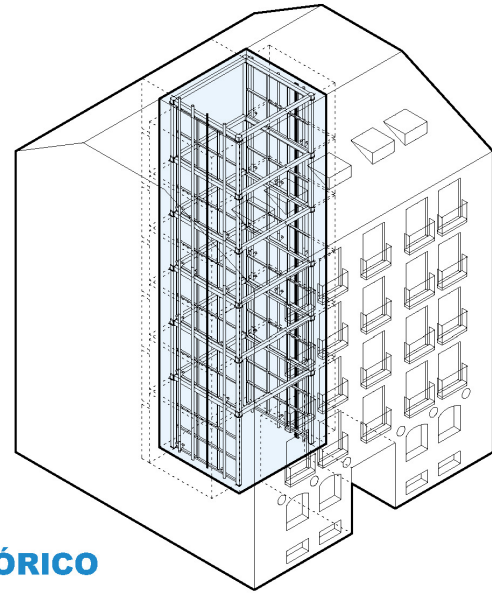
H

EDIFICIO HISTÓRICO

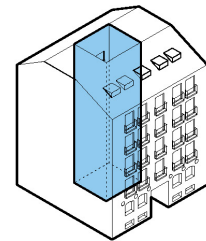
Patio vertebral

 Viabilidad económica Torre en seco	 Eficiencia energética Núcleo eficiente	 Sostenibilidad social Corazón abierto
 Flexibilidad Tentáculo de servicio	 Accesibilidad Arteria vertical	 Conectividad Red interna

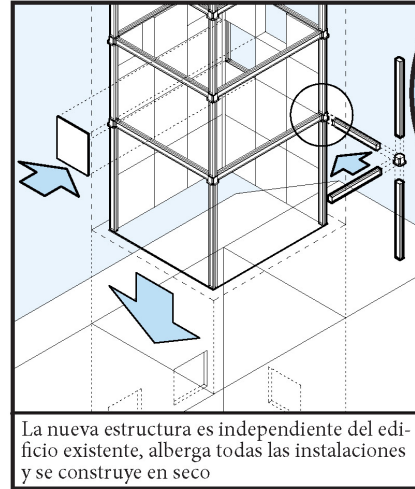
El proyecto para los inmuebles protegidos en cascos urbanos se focaliza en los patios interiores. Se trasdosa su perímetro con una estructura que estabiliza los muros de carga y distribuye todas las redes y conexiones. La base del patio se hace accesible para la comunidad, y en casos de edificabilidad remanente, el esqueleto del patio crece en altura para completar el espacio habitable.



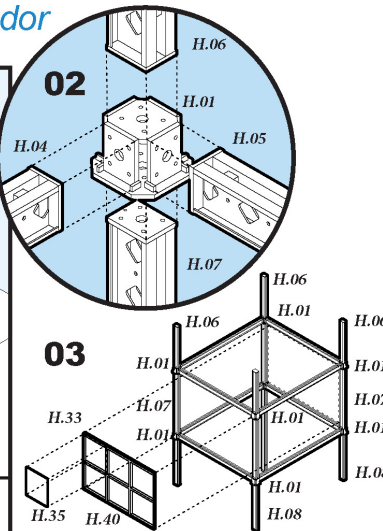
01 Torre en seco *Trasdoso estabilizador*



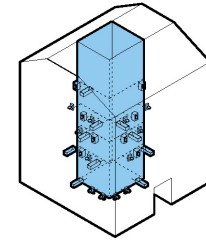
El panelado industrializado se monta como un andamio estabilizador de fachadas que reparte las instalaciones y permite abrir mayores huecos en las viviendas. El proceso de montaje es sistemático y se adapta a cualquier forma de patio



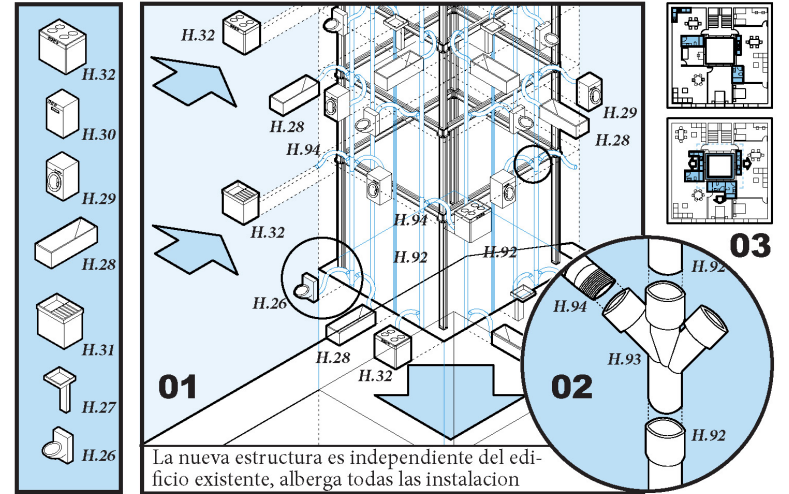
La nueva estructura es independiente del edificio existente, alberga todas las instalaciones y se construye en seco



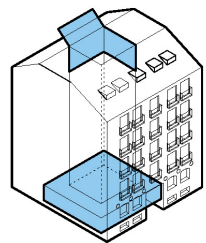
02 Tentáculo de servicio *Enchufarse en cualquier esquina*



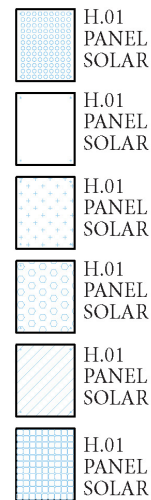
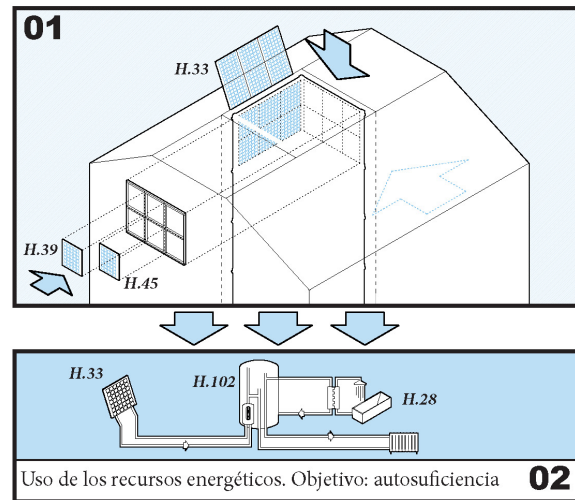
El “trasdosado técnico” permite acoplar módulos de servicio en el perímetro del patio. Los patios permiten multiplicar la infraestructura de cada planta, aumentar o desdoblarse viviendas e incluso ocupar la edificabilidad sobrante en altura.



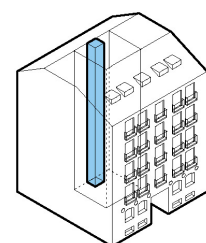
03 Núcleo eficiente *El patio distribuye y administra*



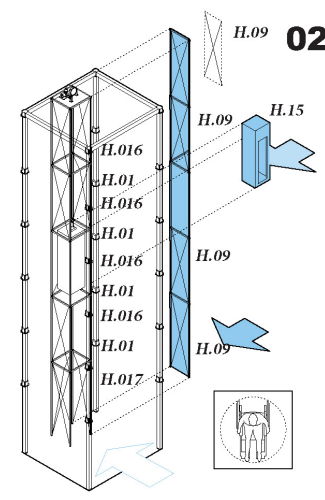
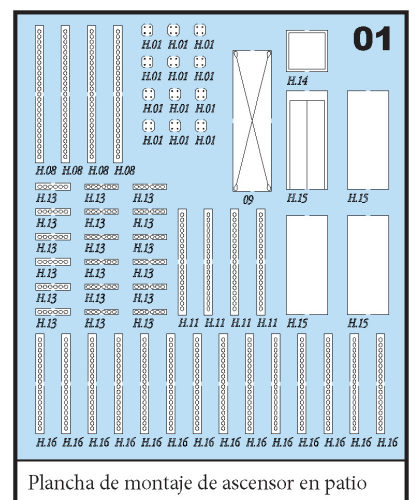
El hueco del patio conecta todo el edificio se convierte en el canalizador de los sistemas energéticos de la comunidad. En estos casos, los sistemas necesitan ser centralizados y compartidos. Desde el acondicionamiento térmico a la gestión de residuos.



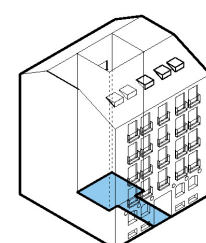
04 Arteria vertical *Reparto en altura*



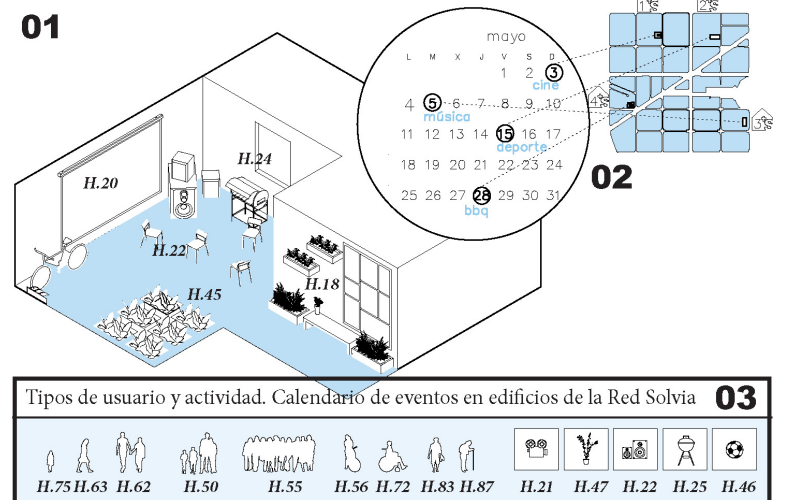
Muchos de estos edificios tienen un déficit de accesibilidad que solo se puede salvar por el patio. Aprovechamos el nuevo equipamiento perimetral para elevar sus habitantes y mercancías a cada planta... Y más arriba en su futuro crecimiento



05 Corazón abierto *Nuevo rincón para la ciudad*



Los patios de la gran mayoría de los edificios históricos están infrautilizados. Abrimos su acceso y creamos en ellos un espacio de integración comunitaria. Se acondiciona para usos múltiples y su gestión se realiza a través de la Red Solvia



B

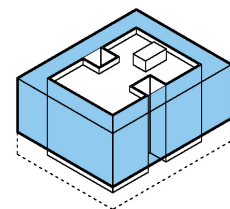
BLOQUE S.XX

Patio vertebral

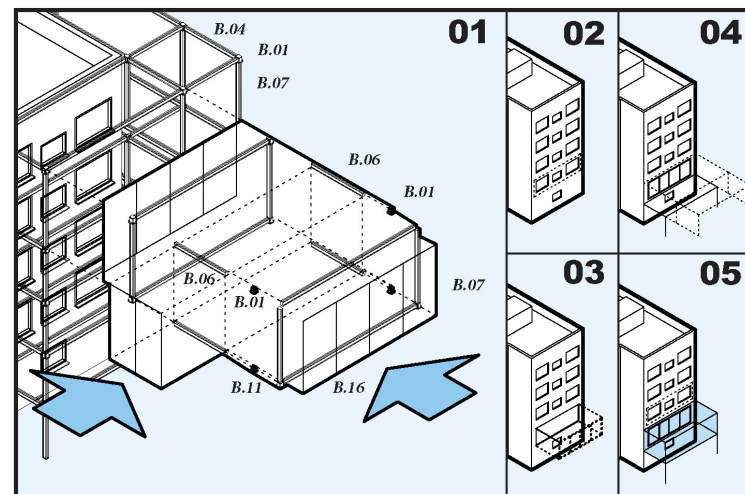
 Viabilidad económica Cáscara en serie	 Eficiencia energética Una piel inteligente	 Sostenibilidad social El verde útil
 Flexibilidad Brote necesario	 Accesibilidad De la calle al cielo	 Conectividad Antenas barriales

En estos edificios dispuestos en bloque abierto se interviene sobre su cerramiento exterior con una envolvente que mejora su comportamiento energético, distribuye las redes permitiendo la reubicación de núcleos húmedos y el crecimiento exterior en todo su perímetro y permite mejorar la calidad humana de sus extremos (calle y azotea) hoy en día infrautilizados.

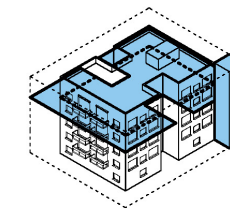
01 Cáscara en serie La percha sándwich



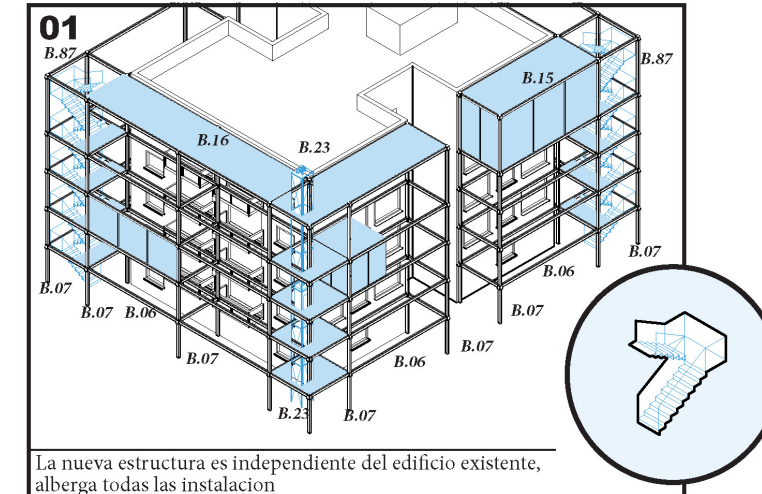
La envolvente se erige de manera sistemática para panelar las fachadas con aislamiento y permite colgar las nuevas estructuras de crecimiento. La planta baja ofrece equipamiento urbano prefabricado y homologado para el uso barrial.



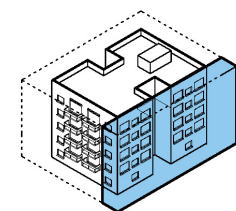
02 Brote necesario Soporte para el crecimiento



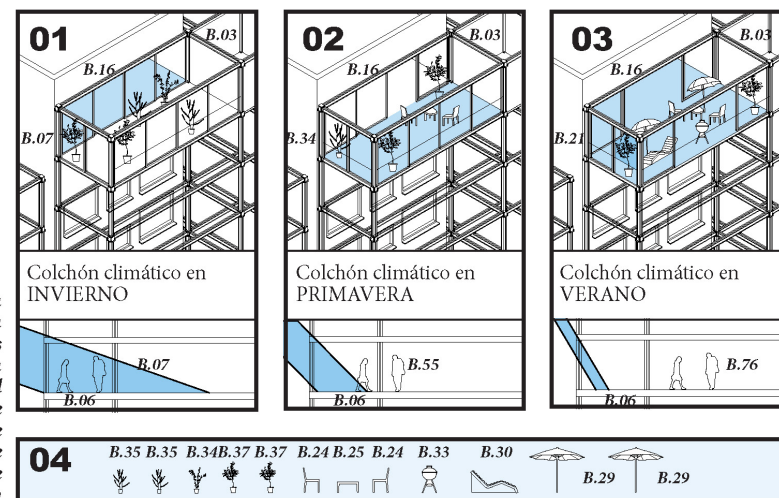
La envolvente es estructural. Se eleva alrededor de la finca para permitir su crecimiento hacia el exterior aprovechando los cambios de legislación del suelo. Nuevos espacios exteriores e interiores pueden ir completando las antiguas unidades



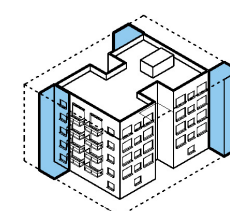
03 Una piel inteligente Edificios arropados



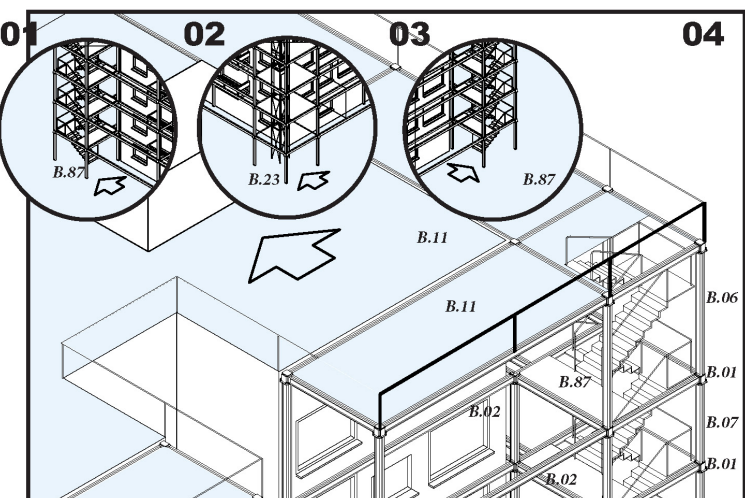
Se abraza el edificio para sobrellevar su deficiencia energética y compartir las instalaciones entre toda la comunidad. La piel conecta la azotea (que se utiliza como superficie de captación) y la base que se utiliza como espacio de gestión y distribución



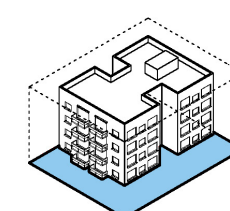
04 De la calle al cielo Una corteza en movimiento



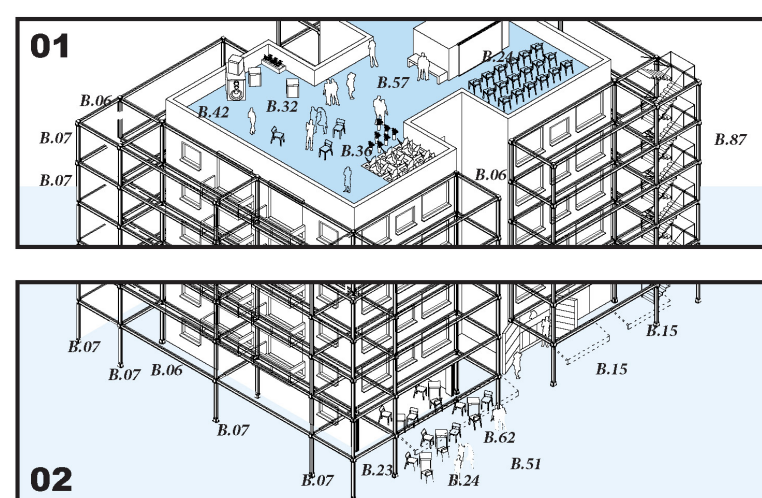
Muchos de estos edificios fallan en la fluidez de circulación entre su acceso, las viviendas y la azotea. Utilizamos la nueva envolvente para dotar a toda la comunidad de una accesibilidad digna. Así se permite colonizar las azoteas



05 El verde útil Reactivación del borde público



Cada edificio Solvia del siglo XX se convierte en referente. Una imagen renovada que aporta un centro de conexión a su entorno. Esto permite crear focos de relación e intercambio a su alrededor (hasta ahora espacios libres infrautilizados)



N

NUEVA URBANIZACIÓN

Patio vertebral

 **Viabilidad económica**
Gestión hospitalaria

 **Eficiencia energética**
Emparedado activo

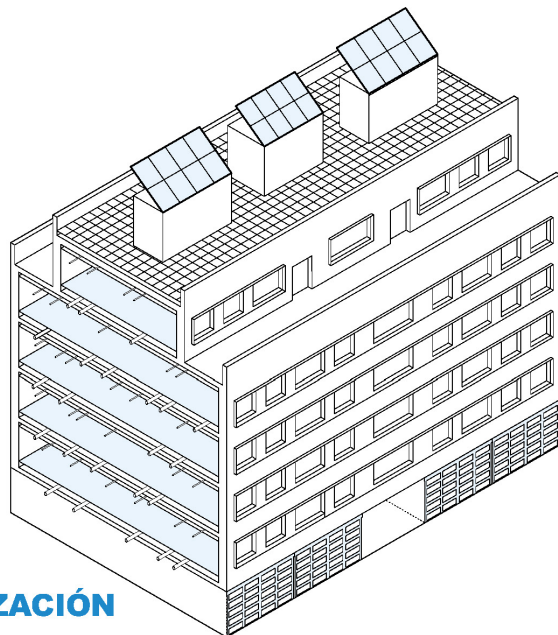
 **Sostenibilidad social**
Base disponible

 **Flexibilidad**
Mutación interna

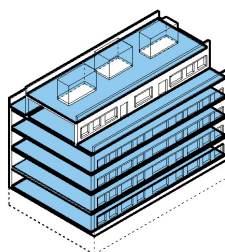
 **Accesibilidad**
Parque poroso

 **Conectividad**
Urbe virtual

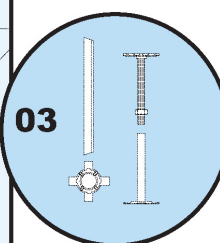
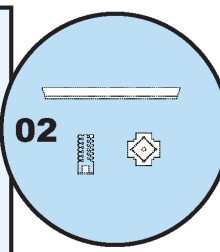
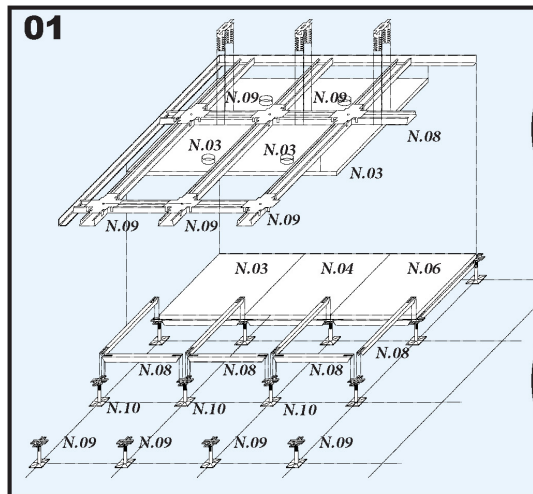
Para adaptar estas nuevas promociones a los criterios de calidad del Sello Solvia debemos multiplicar su uso interno y externo a través de los espacios en relación con la comunidad. El basamento del edificio y sus azoteas se activan para beneficio de los habitantes y su entorno. Los sistemas energéticos, de distribución y sociales se organizan como una comunicación entre las dos tapas.



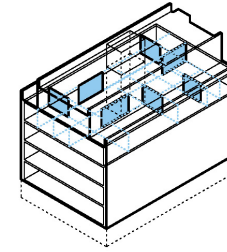
01 Gestión hospitalaria Generosidad retribuida



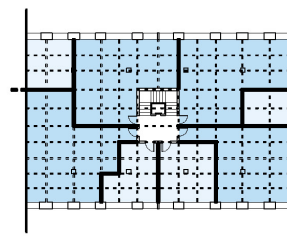
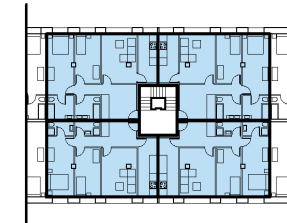
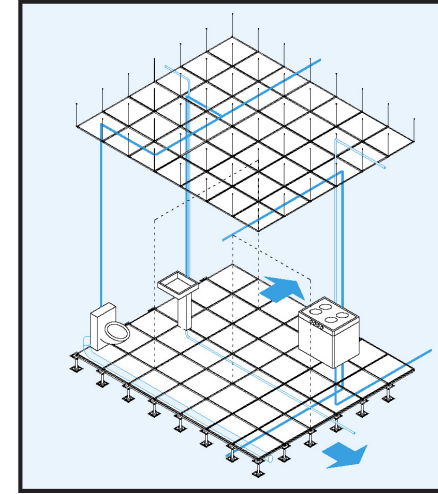
El uso de los espacios útiles recuperados (basamento y azotea) produce un beneficio que permite recuperar la inversión de acondicionamiento de la comunidad. A largo plazo este ingreso permitirá el mantenimiento de la finca



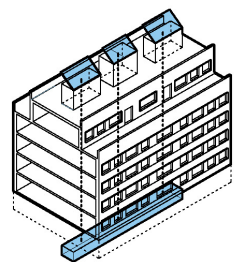
02 Mutación interna Variación interna



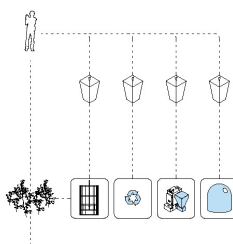
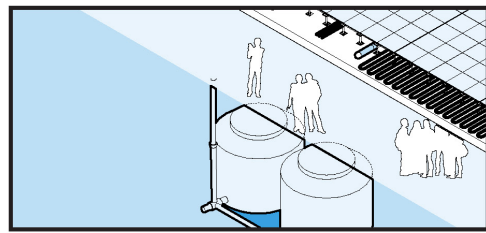
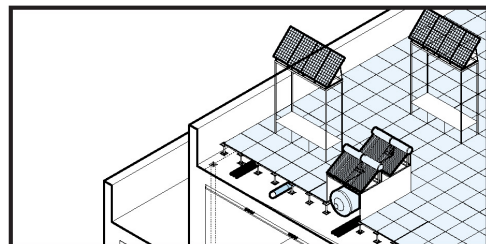
Con edificabilidad agotada, la adaptabilidad a los cambios constantes de los usuarios se produce en el interior. Se aprovechan las estructuras reticulares para admitir nuevas redistribuciones de la superficie en el tiempo según sus necesidades.



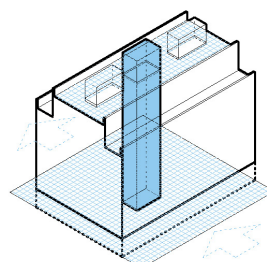
03 Emparedado activo Presa entre redes



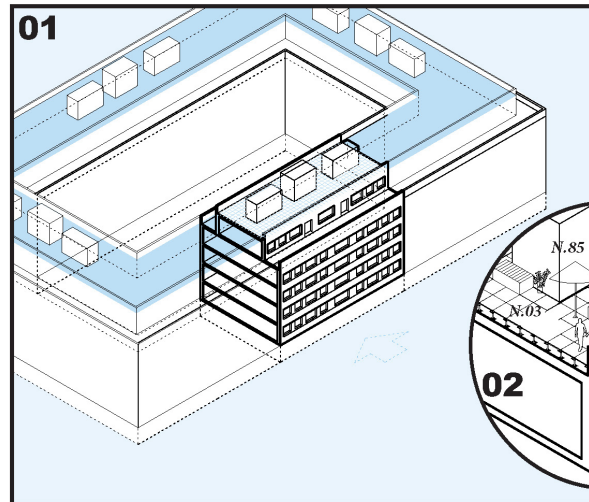
Se completan las infraestructuras obligadas por el código técnico actual para acercar cada finca a un sistema de emisión de residuos nula y de autosuficiencia y generación energética utilizando las azoteas y la masa térmica del suelo



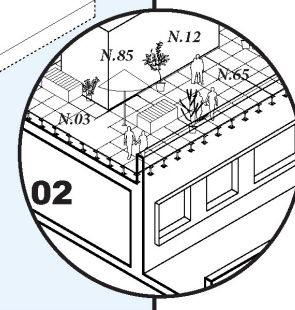
04 Parque poroso Red de jardines comunes



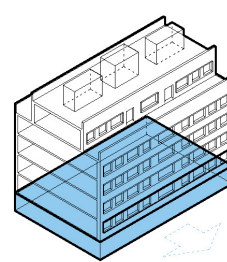
El patrimonio comunitario de cada finca se multiplica al abrir sus puertas al barrio. Y del parque a la azotea. La accesibilidad se desarrolla para superar los obstáculos entre la calle y el disfrute de los espacios libres privados



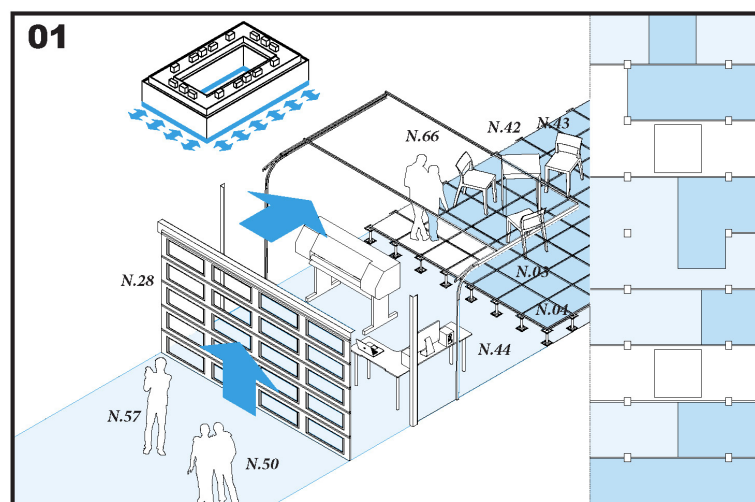
N.01 N.04
N.03 N.06



05 Base disponible Un zócalo dinámico



La planta baja de cada edificio se transforma en un interfaz directo con la calle, con la población. Se ofrece su disponibilidad esporádica o a largo plazo a través de la Red Solvia flexibilizando su uso. Por ejemplo desde una lavandería a viviendas talleres.

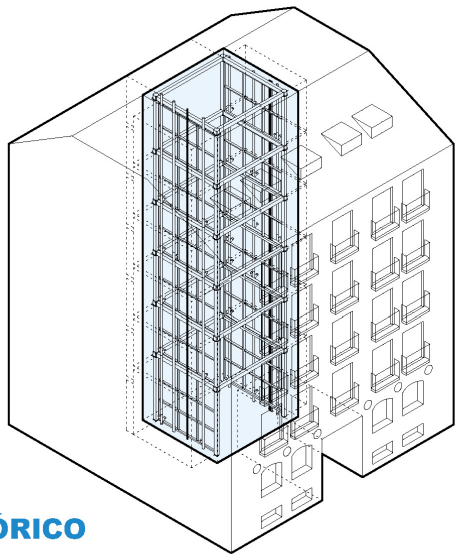


APLICACIÓN DEL SELLO DE CALIDAD SOLVIA

Adaptación de las tipos existentes para satisfacer las condiciones de garantía de calidad de la evaluación

H

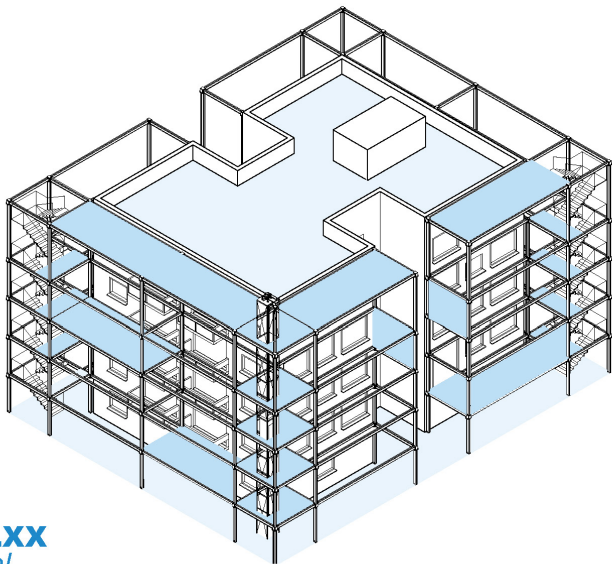
EDIFICIO HISTÓRICO



Viabilidad económica Torre en seco	Eficiencia energética Núcleo eficiente	Sostenibilidad social Corazón abierto
Flexibilidad Tentáculo de servicio	Accesibilidad Arteria vertical	Conectividad Red interna

B

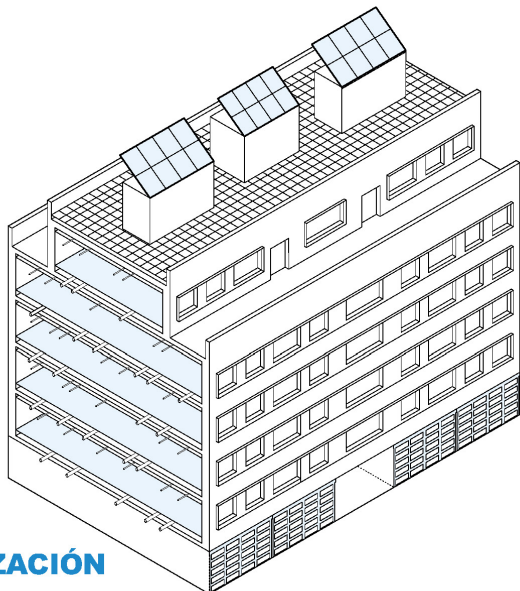
BLOQUE S.XX



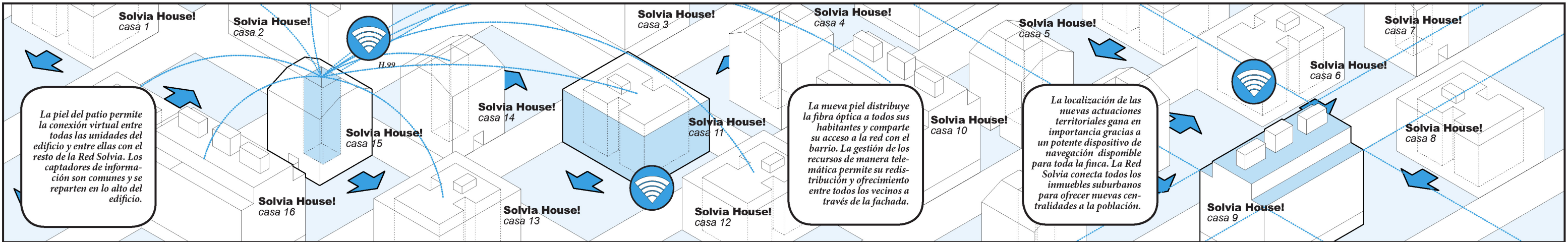
Viabilidad económica Cáscara en serie	Eficiencia energética Una piel inteligente	Sostenibilidad social El verde útil
Flexibilidad Brote necesario	Accesibilidad De la calle al cielo	Conectividad Antenas barriales

N

NUEVA URBANIZACIÓN



Viabilidad económica Gestión hospitalaria	Eficiencia energética Emparedado activo	Sostenibilidad social Base disponible
Flexibilidad Mutación interna	Accesibilidad Parque poroso	Conectividad Urbe virtual



Red Solvia barrial, viviendas con sello de garantía de calidad y sostenibilidad según los seis parámetros del Banco Sabadell

