

FLEXIBILI
VERSATILI
COMPLEJI

D
AD



Entendemos la convocatoria del Ayuntamiento de Málaga (OMAU), como la ocasión de **EXPLORAR LOS NUEVOS RETOS DE HABITAR EN LA CIUDAD**

Hemos vivido tiempos de esplendor en la actividad edificatoria. Los arquitectos han propuesto un variado muestrario de propuestas tipológicas y técnicas, explorando lenguajes basados en una industria de la construcción en permanente evolución todo lo cual ha sido posible al disponer de unos recursos económicos prácticamente sin límites.

Hoy se ha iniciado un periodo de reflexión basado en el axioma del “menos es mas”, bienvenido sea. La asunción de la búsqueda de modelos sostenibles junto a la crisis financiera pueden ayudar a que la sociedad entronice este nuevo paradigma.

Pero algo mas se ha olvidado, que es necesario afrontar en los próximos años: **fixar la atención al vacío que generamos cuando construimos, el espacio de encuentro y relación, el espacio generador de la vida en comunidad, el espacio público en contraposición al privado contenido en lo edificado y el espacio intermedio entre ambos, el umbral que formaliza la transición entre lo público y lo privado.**

Hoy el reto es volver a entender que cualquier acción edificatoria transforma el espacio en el que se asienta generando tres espacios de igual trascendencia, el lleno (lo privado), el vacío (lo público) y el umbral que los separa (lo intermedio). Hoy debemos concentrar nuestros esfuerzos en recuperar el protagonismo de estos espacios públicos como generadores de los valores esenciales de la vida en comunidad.

EL ESPACIO PRIVADO.

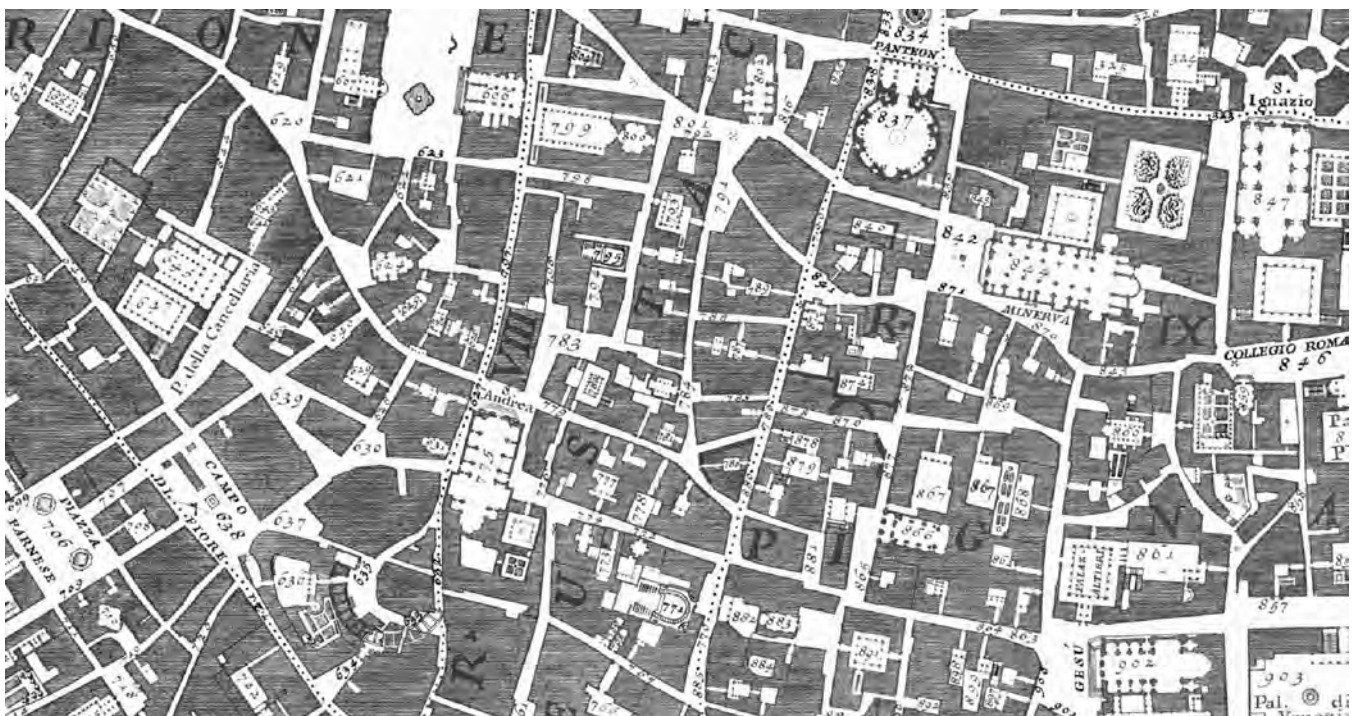
La estancia íntima - Flexibles y variadas

EL ESPACIO COMUNITARIO.

El espacio compartido - Usos comunes.

EL ESPACIO PÚBLICO.

El espacio urbano - Barrio, complejidad y continuidad.



Mapa Nolli (Roma 1736-1748). Primer plano iconográfico de la historia, que representa los tres espacios: el público, el privado y el intermedio o comunitario (patios)

EL ESPACIO PÚBLICO

BARRIO, COMPLEJIDAD Y CONTINUIDAD

Entendemos el interior de la Manzana Verde como un gran parque sobre el que se posan las edificaciones, dejando en planta baja grandes **soportales**, con el fin de conseguir una mayor **transparencia**, y por tanto, favorecer la continuidad visual y funcional del espacio público.

Este espacio **se ordena mediante una superposición de ejes peatonales acotados por una variedad de especies vegetales**, que liberan y acotan diferentes subespacios dotados de diversos usos y funciones.

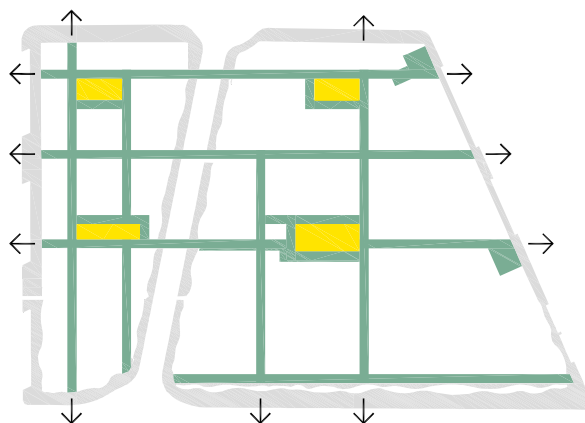
Con el fin de **garantizar la conectividad con el resto de la ciudad**, se establecen unos **ejes principales** que se conectan con las calles perimetrales existentes.

Este parque será, fundamentalmente, **UN JARDÍN HORIZONTAL** arropado por la masa vegetal de sus plantaciones, sobre las que **EMERGEN JARDINES VERTICALES** de las calles elevadas de los edificios.

Con este modelo, se consigue **crear un barrio con identidad propia**, que permite implantar **complejidad espacial** mediante la combinación de elementos urbanos sostenibles, que organizan el espacio.

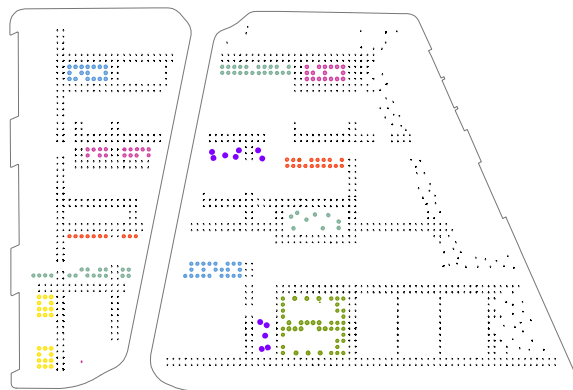
Orden estructurante

- Plazas
- Ejes principales

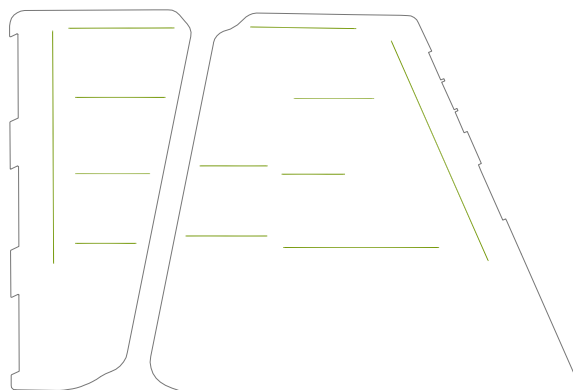


Arbolado y vegetación

- Palmeras
- Chorisia
- Mimosa
- Palo verde
- Hibisco
- Lavanda
- Naranja amargo
- Olivo



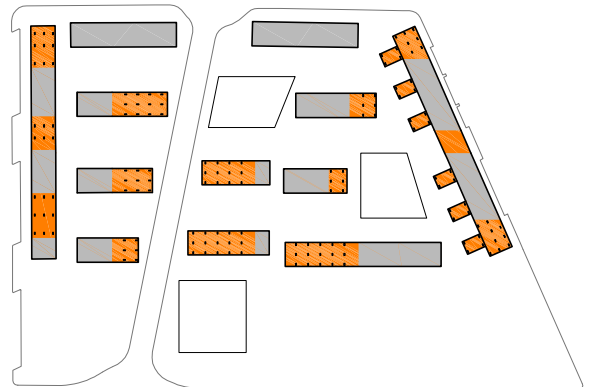
Jardines verticales



EL ESPACIO PÚBLICO

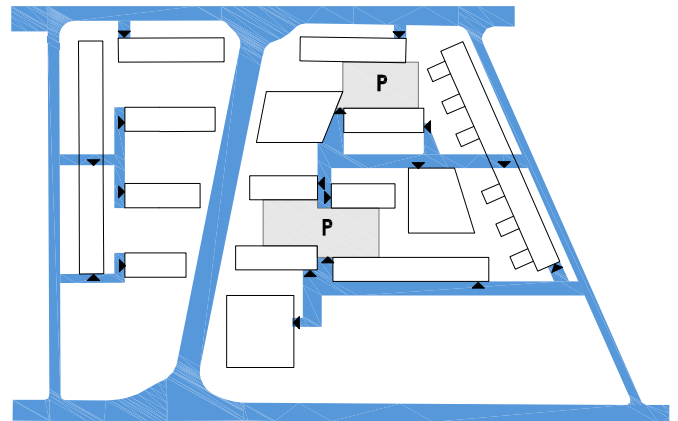
Planta baja edificación y soportales

- Planta baja edificada. Locales, portales y espacios comunes
- Planta baja soportales integrados en el parque



Accesos de vehículos

- Calles de coexistencia
- P Aparcamientos subterráneos



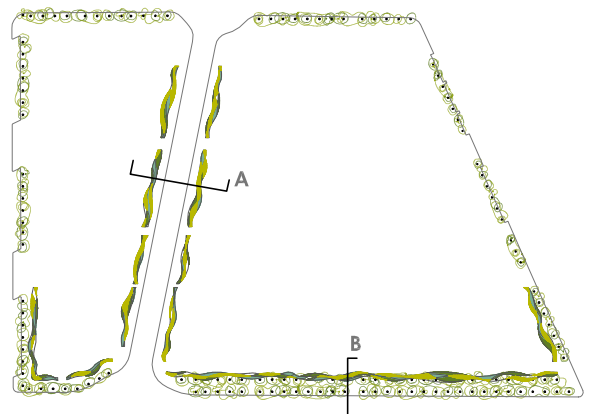
Elementos perimetrales



A. Sección calle central



B. Sección calle perimetral



EL ESPACIO COMUNITARIO

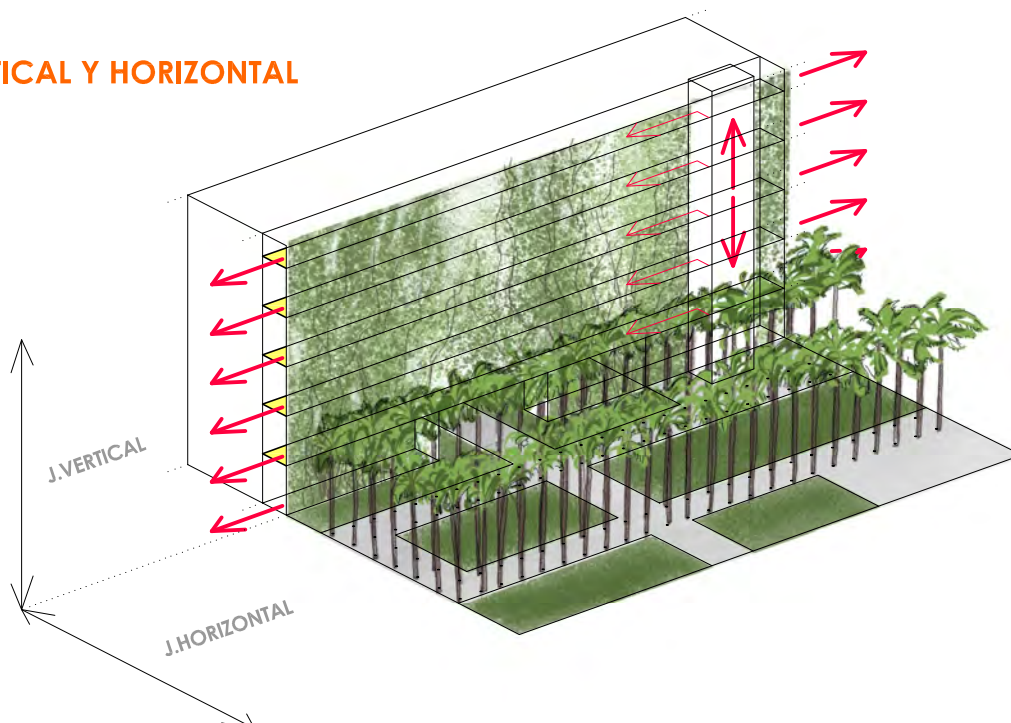
ESPACIO COMPARTIDO, USOS COMUNES

Proponemos implementar en la Manzana Verde un **recorrido continuo que enhebre el gran parque** que conforma el espacio público con lo mas privado, **la vivienda, a través de un espacio intermedio** formalizado mediante **calles elevadas** que generan un camino atractivo hasta la casa, presidido por la vegetación, horizontal en el parque, vertical en las calles y la luz natural.

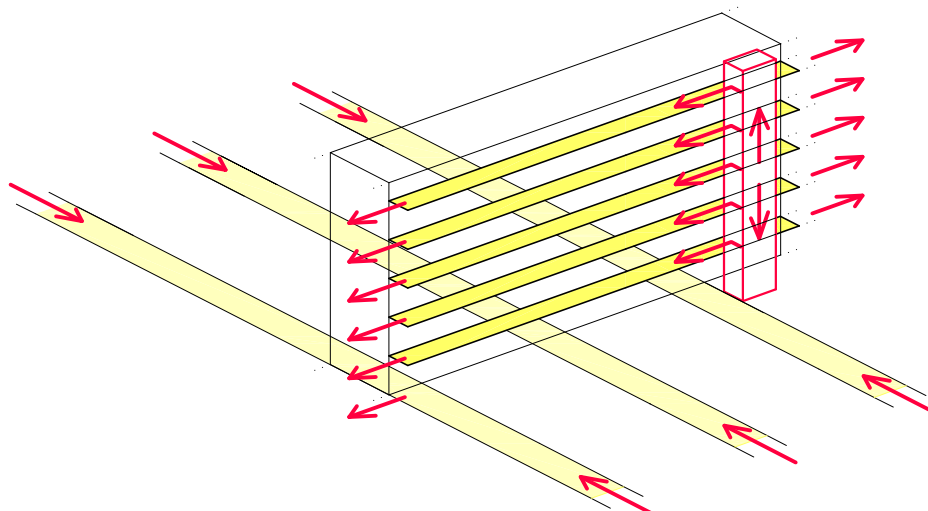
Esta estrategia de generación de calles verticales **consigue la máxima flexibilidad tipológica** ya que permite implantar cualquier tipo de viviendas alternando con dotaciones para la comunidad, guarderías, juegos locales...como ocurre en cualquier calle de nuestras ciudades.

Estas calles **se arropan con un jardín vegetal formalizado con un entramado vegetal de parras vírgenes** y están conectadas verticalmente mediante unos núcleos de escaleras y ascensores .

JARDÍN VERTICAL Y HORIZONTAL



ESTRUCTURA DE CALLES HORIZONTALES Y ELEVADAS



EL ESPACIO INTERMEDIO

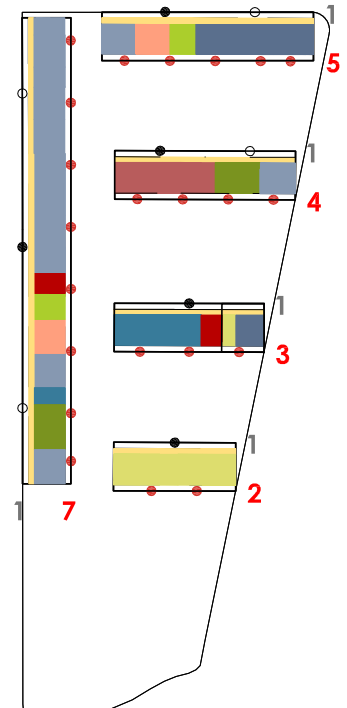
COMPARATIVO TIPOLOGIAS DE LAS CIRCULACIONES COMUNITARIAS, ESCALERAS, ASCENSORES Y PORTALES

Partiendo de la base del clima de Málaga y de las condiciones climáticas las viviendas, deben asegurarse la **ventilación natural cruzada** y la **iluminación natural**. Teniendo en cuenta el dimensionamiento preestablecido de los bloques, el programa inmobiliario se puede resolver con dos modelos de circulaciones

MODELO DE CALLE ELEVADA SERVIDORA DE MÚLTIPLES VIVIENDAS Y POCOS NÚCLEOS VERTICALES

Un modelo ABIERTO FLEXIBLE Y ECONÓMICO

- Ofrece la **máxima flexibilidad** para implantar diferentes tipos de viviendas y dotaciones comunitarias
- Se **reduce considerablemente** el **numero de escaleras y ascensores**. **5 FRENTE A 21**
- Se **reducen drásticamente** los **costos de construcción y sobre todo de mantenimiento**
- Salvo un bloque que necesitaría **dos portales**, el resto de los bloques se resuelven con **un solo portal**



MODELO DE UN NÚCLEO VERTICAL SERVIDOR DE DOS VIVIENDAS POR PLANTA.

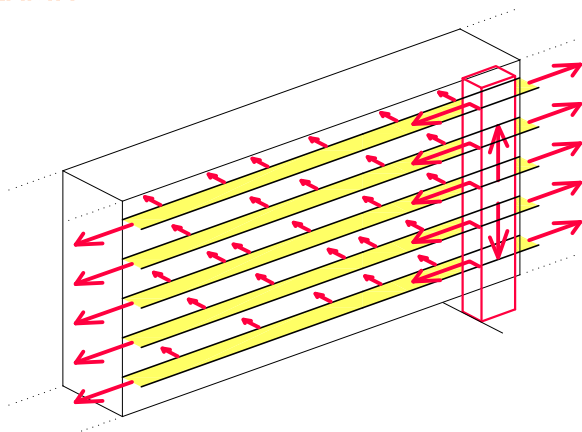
Un modelo CERRADO RÍGIDO Y CARO

- **No es flexible** de cara la implantación de diferentes tipologías de viviendas y dotaciones comunes
- Reclama una **multitud de núcleos** de escaleras y ascensores **21 FRENTE A 5**
- Necesita la implantación de **numerosos portales**
- Los **costos** de construcción y mantenimiento son **elevados** que se reparten entre pocas familias

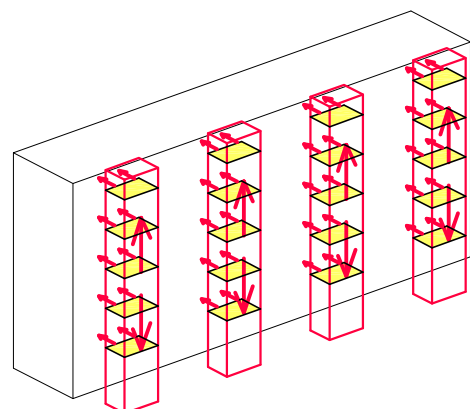
- Núcleos en modelo calle **5**
- Escaleras de evacuación **4**
- Núcleos en modelo dos viviendas por núcleo **21**

NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN

IMPLANTACIÓN EN GALERÍA 1 NÚCLEO POR PLANTA



IMPLANTACIÓN CON 2 VIVIENDAS POR NÚCLEO



PROGRAMA INMOBILIARIO

IMPRESINDIBLE CONSEGUIR FLEXIBILIDAD EN LA CONFORMACIÓN DE LOS PROGRAMAS TIPOLOGICOS, ACORDES CON LA BUSQUEDA DE COMPLEJIDAD SOCIAL

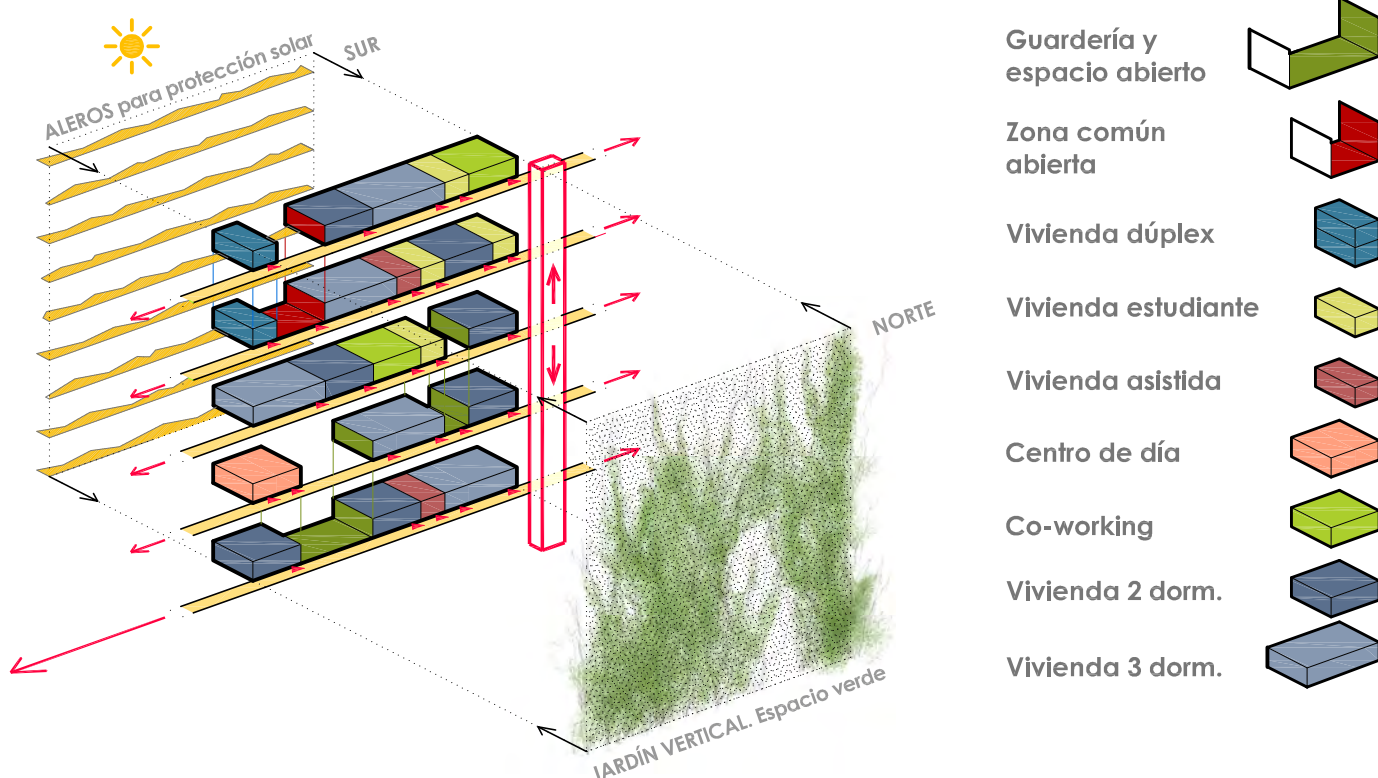
El modelo de desarrollo de la Manzana Verde reclama **tipologías presididas por la flexibilidad**, que permitan **configurar diferentes modelos inmobiliarios**, desde el punto de vista de la **combinatoria de diferentes tipos de viviendas**, 3Dº, 2Dº, Duplex, etc..., como del **tipo de usuario**, 3ªEdad, Jóvenes, Estudiantes... sin olvidar la oferta de **espacios comunes** como guarderías, espacios de trabajo... Todo ello haciendo compatible la vivienda protegida con la libre.

Hoy estamos en confrontación de ideas, mañana se desarrollaran los proyectos y por ultimo aparecerán los operadores inmobiliarios privados.

Para garantizar la **viabilidad de este método**, la **flexibilidad debe ser total** desde el origen del proyecto de tal forma que el **programa inmobiliario pueda ir acomodándose** a las distintas fases de desarrollo con facilidad, sin el orden del conjunto.

Las **calles elevadas** permiten ir conformando el modelo inmobiliario desde el inicio, el concurso, hasta la fase del proyecto inmobiliario del operador privado e incluso durante las obras.

ESQUEMA DE CALLES ELEVADAS



CATÁLOGO DE TIPOLOGÍAS

Flexibilidad total en la composición de los programas inmobiliarios (viviendas 2-3 dormitorios, estudiantes, asistidas, guarderías...)



PROGRAMA INMOBILIARIO. VIVIENDAS TIPO DE REFERENCIA

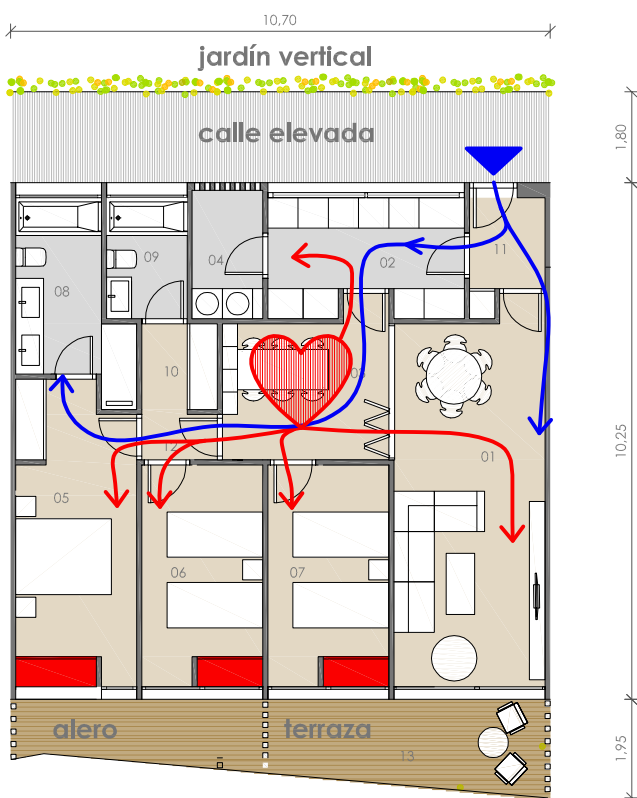
En nuestro país **la vivienda** no ha evolucionado a la par que en otros países, aunque si se **ha evolucionado en la forma de utilizarla**.

Nuestra amplia experiencia residencial nos ha conducido a **incorporar un espacio clave en la organización de la vida familiar, EL CORAZÓN DE LA VIVIENDA**, el espacio de encuentro entre padres e hijos en todas las actividades diarias, desayunos, comidas, deberes, cenas etc...

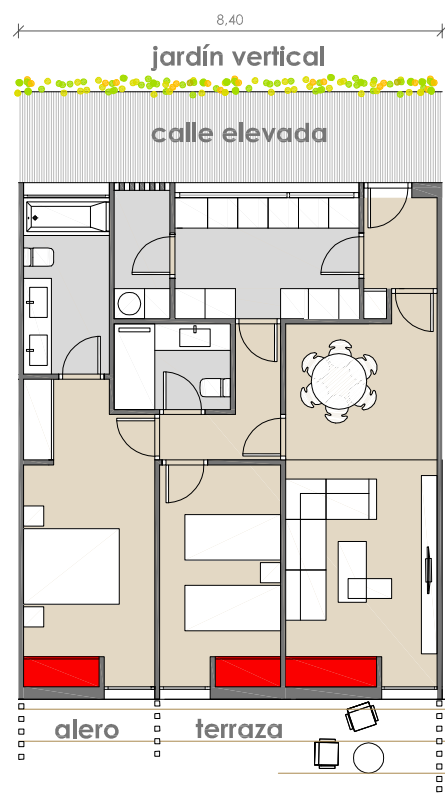
Como todo corazón, **se sitúa en el centro de gravedad**, conectado con la cocina, el estar comedor y los dormitorios.

Este nexo se formaliza en las viviendas dúplex en el vacío generado.

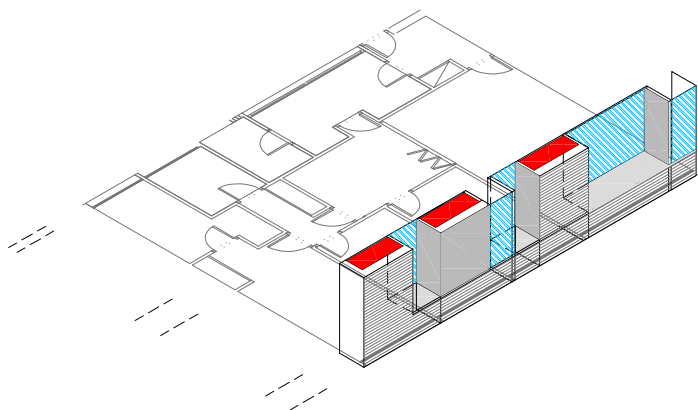
VIVIENDA TIPO TRES DORMITORIOS



VIVIENDA TIPO DOS DORMITORIOS

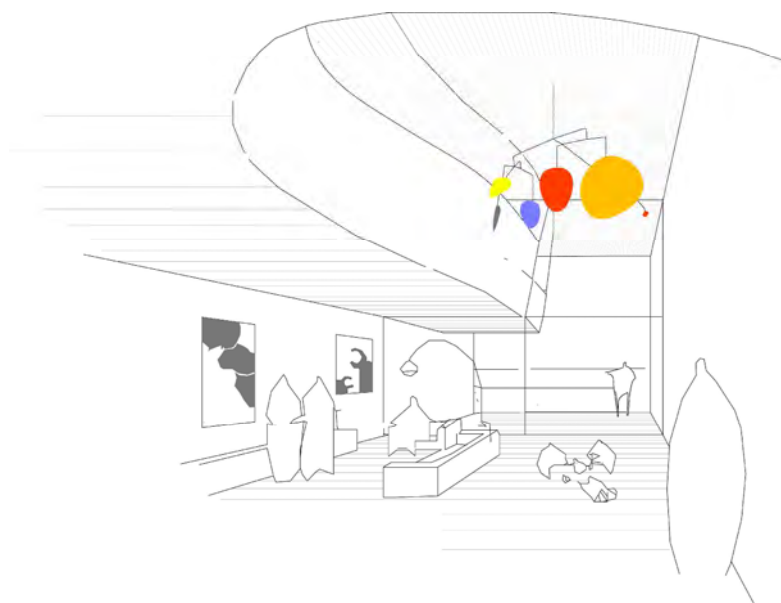
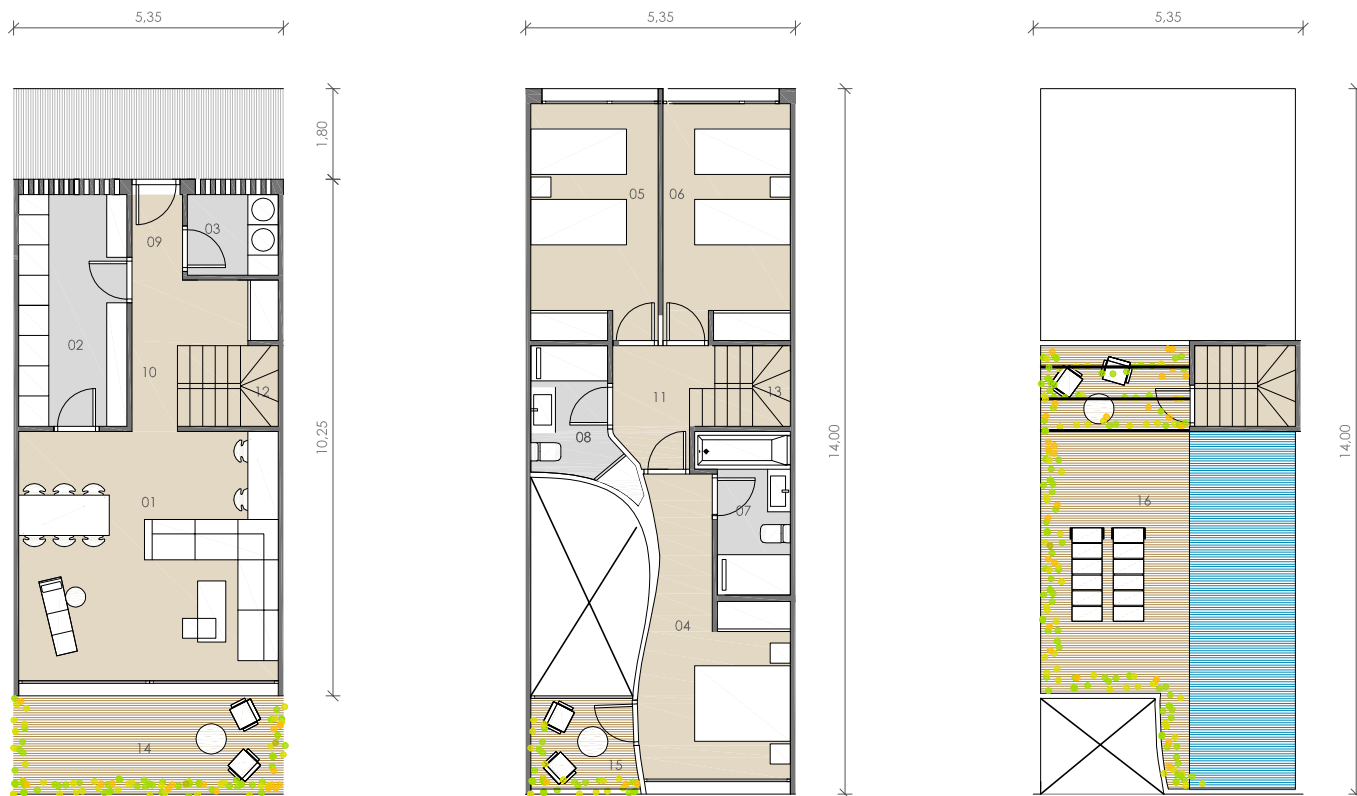


ARMARIOS EN FACHADA SUR. COLCHÓN CLIMÁTICO



PROGRAMA INMOBILIARIO. VIVIENDAS TIPO DE REFERENCIA

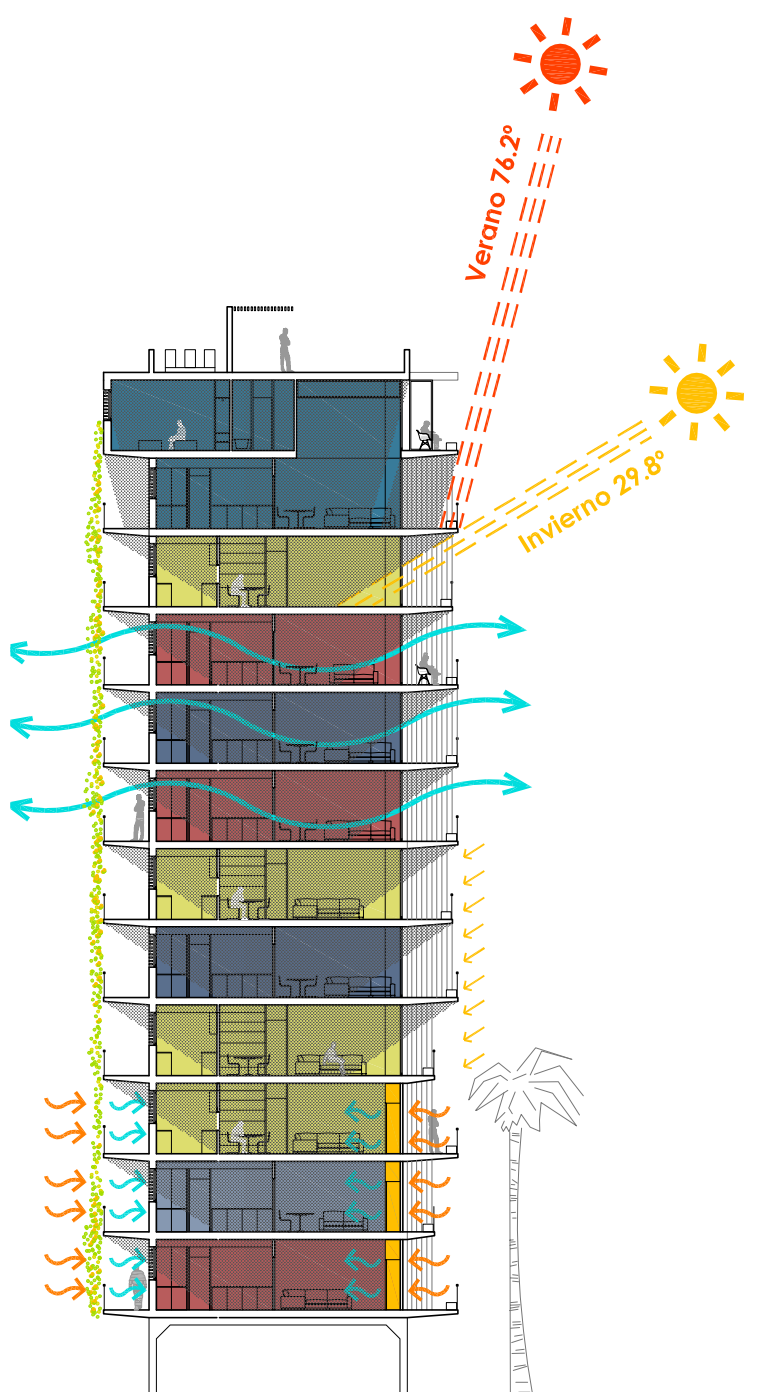
VIVIENDA TIPO DUPLEX



PROGRAMA INMOBILIARIO. MEDIDAS PASIVAS

CONSEGUIR ECONOMÍA DE MEDIOS (SOSTENIBILIDAD) EN CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, MEDIANTE MEDIDAS PASIVAS Y OPTIMIZACIÓN DE SERVICIOS COMUNES COMPARTIDOS

Optimizar la economía de medios afecta tanto al proceso constructivo como al de mantenimiento. En ambos casos, hay que separar las tecnologías de gestión, cuyo continuo proceso de desarrollo da pie a una continua implantación a lo largo de la vida del edificio, mientras que las medidas pasivas que se incorporan en el proceso de diseño y construcción estarán asociadas al edificio durante toda su vida.



MEDIDAS PASIVAS

1.AHORRO: mantenimiento de espacios y servicios comunes

En la edificación residencial los costos de mantenimiento de la comunidad se centra en la optimización de los elementos comunes, escaleras, portales, ascensores.... Proponemos reducir al máximo los portales....., escaleras y ascensores organizando las comunidades alrededor de calles verticales.

Además, teniendo en cuenta el clima de Málaga, los espacios comunes cuentan con iluminación y ventilación natural lo que representa unos gastos mínimos de mantenimiento, teniendo una repercusión importante en los gastos de comunidad.

2.EL ALERO: el mejor controlador de la radiación solar en nuestras latitudes

Su dimensión permite dejar pasar la radiación solar cuando hace frío e impedirla cuando hace calor, proporcionando protección solar en verano.

3.VENTILACIÓN CRUZADA

Imprescindible poder generar flujos de aire entre las fachadas frías, a Norte, y las Cálidas a Sur. En nuestra propuesta el envolver las fachadas frías con un jardín vertical además del gradiente térmico se aporta control de humedad.

4.VENTILACIÓN Y LUZ NATURAL 100% de los espacios comunes, calles elevadas y portales y de todas las piezas de las viviendas.

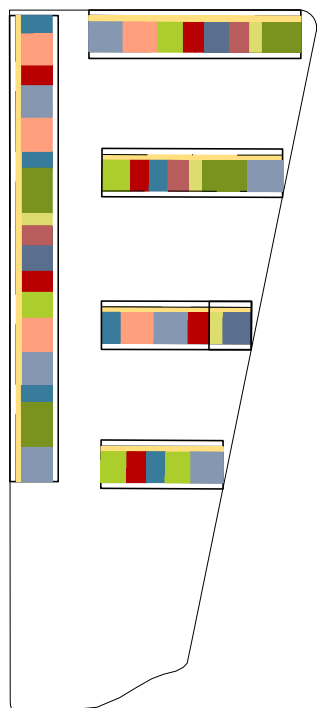
5.COLCHÓN CLIMÁTICO

Con el simple desplazamiento de los armarios a las fachadas se consigue envolver la vivienda en un edredón regulador climático.

6.MATIZAR LA LUMINOSIDAD EXCESIVA de Málaga creando jambas profundas que se generan por la profundidad de los armario.

PROGRAMA INMOBILIARIO. FRENTE A SOLUCIONES CERRADAS, SOLUCIONES ABIERTAS

Un sistema que posibilita cumplir con facilidad el **objetivo DE COMPLEJIDAD** demandado por las Bases
ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN MULTI TIPOLOGIAS + cuadro edificabilidades



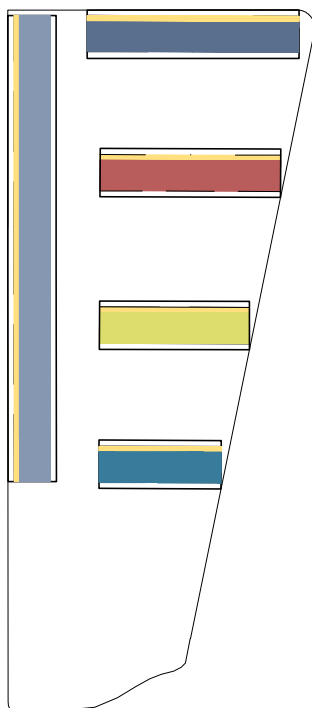
Implantación combinando tipologías y usos

EDIFICABILIDAD

Vivienda:	32.054 m ²
Locales:	4.319 m ²
Social:	1.320 m ²
TOTAL:	37.693 m²

PRESUPUESTO

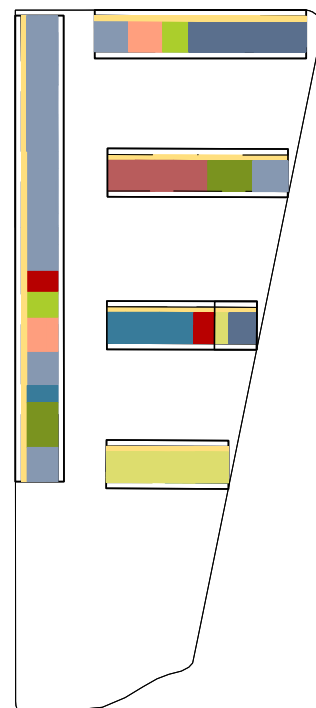
Edificación	22.768.833 €	(600 €/m ²)
Parque	6.000.000 €	(165 €/m ²)



Implantación de tipologías y usos por plantas o bloques

Nº DE VIVIENDAS Variable

Dependiendo del programa inmobiliario elegido entre viviendas de 2 y 3 dormitorios, vivienda asistida, vivienda estudiante y la inclusión de dotaciones como co-working, centro de día, guardería...



Implantación de tipologías mixta

ALTERNATIVAS DE ESPONJAMIENTOS DEL VOLUMEN CONSTRUIDO 26 %

De la lectura de las bases y de las consultas, la base de partida es el volumen generado por la envolvente generada por las dimensiones de las parcelas de una anchura de 16 ml

Analizando los datos suministrados:

- Base de partida Envolvente de la parcela 16 ml = 100%
- Envolvente reducida por alineaciones máximas 14 ml = 13%
Espacio que se incorpora al parque y al aumento de las distancias entre bloques favoreciendo el soleamiento.
- Vacíos y alternancia de altura en los bloques 14%,
Solo sirve para fines estéticos, ya que todos los vacíos utilizables como dotaciones computarán como edificabilidad y restarán superficie residencial
- Total Vacíos 14+13 = 27%
- Envolvente reducida 12 ml = 26 %
Espacio que se incorpora al parque y al aumento de las distancias entre bloques favoreciendo el soleamiento

AMBAS ESTRATEGIAS LIBERAN POR IGUAL ESPACIO NO CONSTRUIDO

Estas dos estrategias deberán **dilucidarse en la fase de proyecto**, OPTANDO POR MAS espacio público, mas separación entre bloques O mas vacíos DE COMPONENTE ESTÉTICA o una solución mixta

FLEXIBILI
VERSATILI
COMPLEJI

