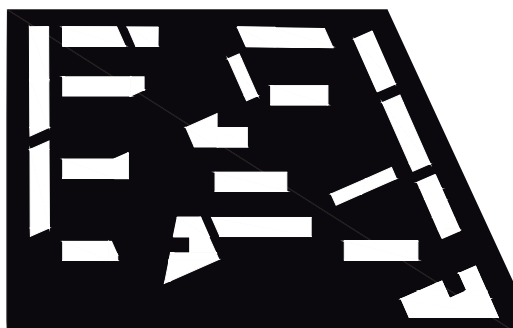


MEMORIA DESCRIPTIVA - Dossier escrito

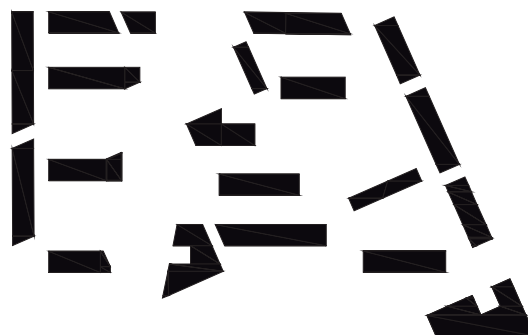
La propuesta se basa en la creación de un **principio director** a partir de la **superposición de dos tramas** y de sus espacios resultantes :

Trama 1. La trama de los edificios residenciales ya indicada por el PERI, paralela al parque de borde, ligada intrínsecamente a los espacios a nivel de peatón, el suelo.

Trama 2. La trama de equipamientos (comercios, tranportes públicos, etc) ligados a las circulaciones principales y secundarias, así como a todos los espacios de uso público, plazas, jardines y jardincillos y los árboles (trama girada en un ángulo no ortogonal a la anterior, la de la edificación).



Esquema de negativos



Esquema de positivos

Estas tramas definen los lotes, y de su superposición nacen situaciones espaciales diferentes, sugerentes para el trabajo y desarrollo de cada arquitecto/urbanista/paisajista encargado. Así mismo, una buena métrica favorece el máximo aprovechamiento del garaje así como el del resto de elementos. Cada estudio de detalle, sin embargo, tiene que regirse por unas pautas de disposición establecidas de antemano en nuestra propuesta, la cual resumimos mediante las siguientes premisas:

1. Distanciar los edificios residenciales en su planta baja, haciendo mayor incapié en las orientaciones sur y oeste, de las circulaciones públicas, con ayuda de un espacio vegetal dispuesto en planta baja.

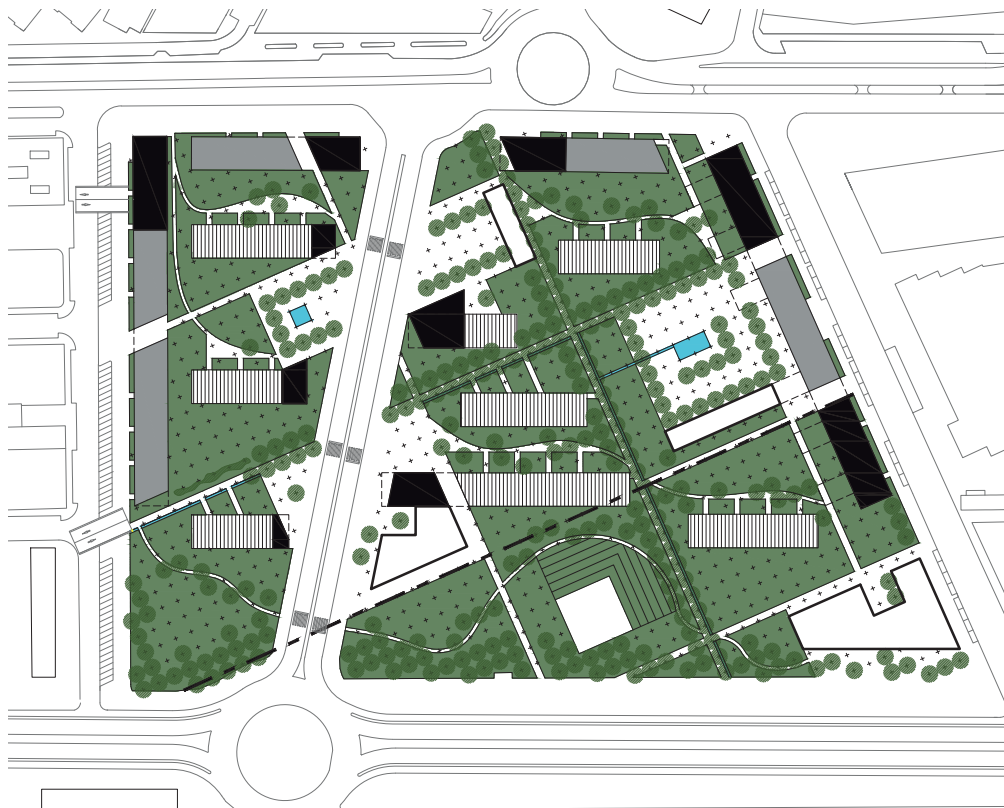
- 2 Distanciar los bloques residenciales entre sí, según las secciones que estudian el soleamiento, para que su aprovechamiento en términos de energía solar (y por tanto, sostenibilidad), sean las mayores posibles. Todo esto sin perder de vista la edificación mínima y máxima a cumplir según datos aportados por el concurso.

Lorem ipsum

3. Respetar la orientación y el espaciamiento entre árboles de la trama, la cual queda regulada, a su vez, por la trama de equipamientos.

4. Trabajar de manera individualizada todos aquellos edificios (todos según programa) que reúnen en su envolvente residencial y equipamientos, según su propia trama directriz, permitiendo al arquitecto/urbanista/paisajista encargado generar una intervención parcial coherente y adecuada con el entorno y el conjunto.

5. Ventilacion cruzada forzada, mediante la apertura de huecos en bloques.



Viviendas
 Equipamiento
 Comercial/terciario
 Social
 Espacio verde

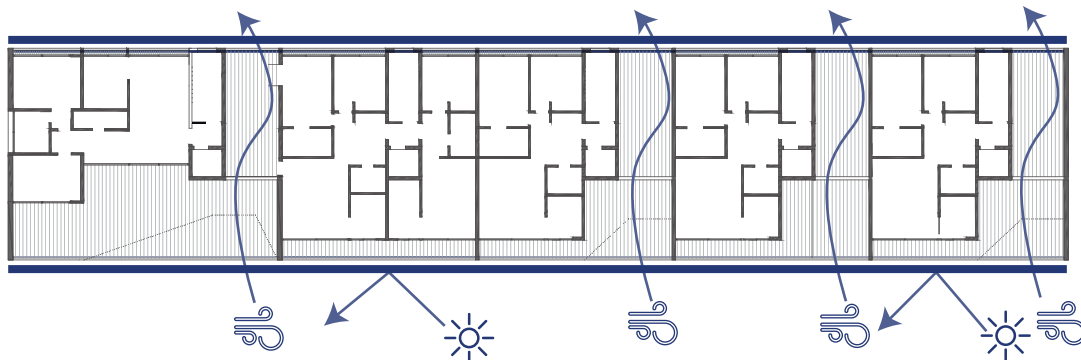
Planta baja

Plantación arbolado

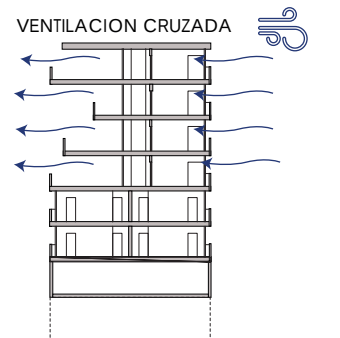
Fachada norte- distancia entre 9-10m, según la altura del edificio fachadas este y Sur- distancia de unos 5m (la luz de sur en verano es muy vertical, no suele dar sombra en fachada a no ser que los arboles estén pegados a fachada y eso tb puede dar problemas. Se puede pensar en dejar una franja de pradera u otra vegetacion de porte bajo, arbustos entre la fachada y la línea de arboles. edificio+franja de 3m arbustos+arbolado porte alto a una distancia a partir de 5m de fachada.

Fachada oeste- Esta si sería muy bueno tener arbolado de porte alto muy pegado a fachada para dar sombra en verano. Distancia entre 2-3m de fachada.

En la zona sur pegada al boulevard, dejaría una gran franja sin arbolado, solo con pradera y arbustos, como hablamos en el inicio del proceso. Hay que clarear un poco el bosque para crear un contraste visual abriendo la perspectiva y y promoviendo otro tipo de actividades.



Planta de análisis de soleamiento y vientos predominantes: los huecos entre los edificios crean flujos de ventilación hacia el interior de la propuesta.



Todas las salas se climatizan de forma natural.

Un buen principio director sugiere múltiples y diversas soluciones, precisamente por la capacidad que tiene de sugerir. Nuestra propuesta se basa en establecer un principio director, marcar una sola directriz de todo el conjunto, un concepto urbano; generar una serie de pautas, esquemas y croquis que integren un cuaderno de especificaciones obligatorias para los futuros intervinientes (promotores, arquitectos-urbanistas, paisajistas) con la intención de enriquecer el proyecto base.

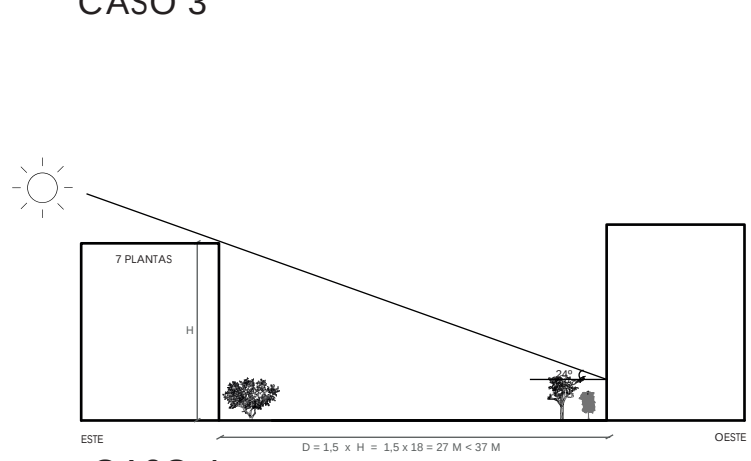
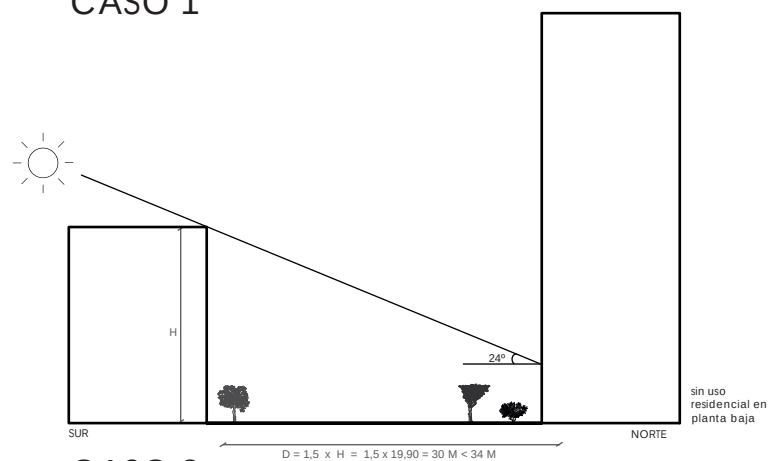
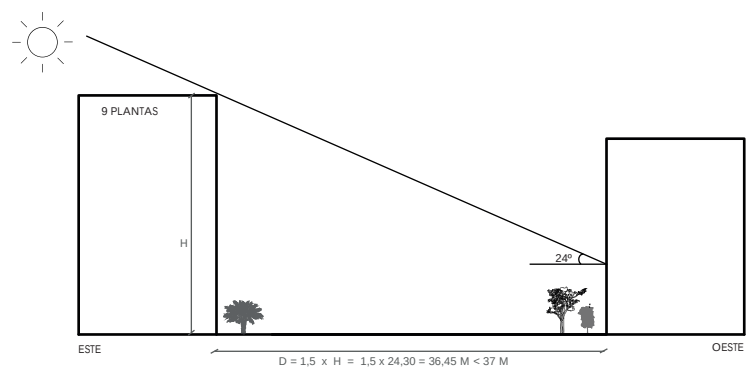
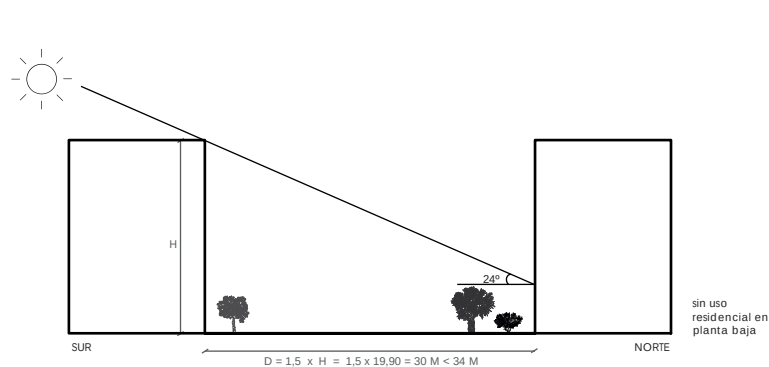
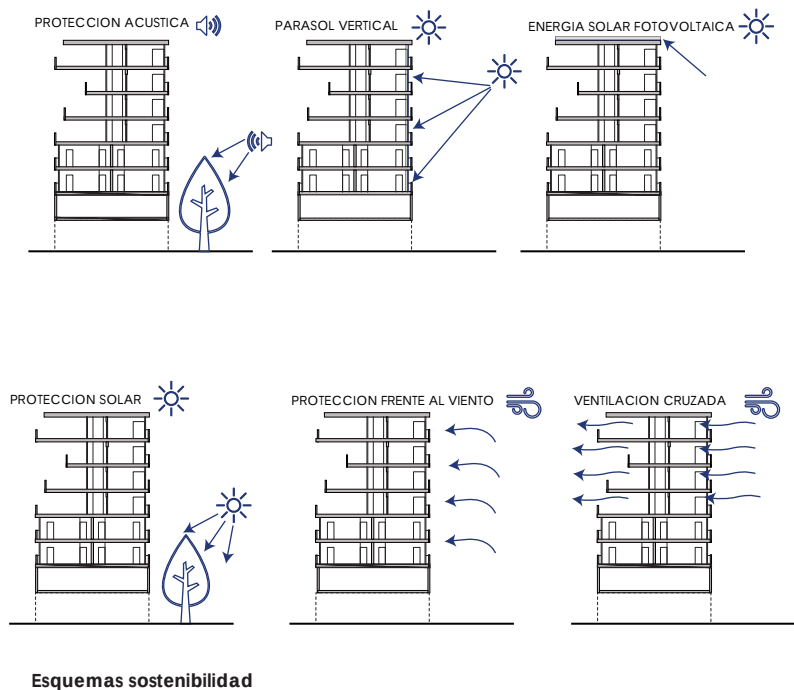
Esta declaración de intenciones, es la hipótesis más razonable si tenemos en cuenta que la totalidad del proyecto se desarrollará en un tiempo indefinido, permitiendo al jurado elegir, en las distintas ocasiones que se presenten, una propuesta flexible, abierta y adaptable a las distintas coyunturas.

Atendiendo a cuestiones de urbanismo bioclimático, se realiza un estudio de las condiciones de soleamiento de las diferentes fachadas enfrentadas.

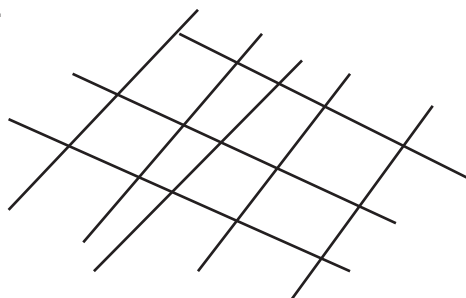
Mediante este estudio justificamos el espaciamiento y el reparto de plantas en los diferentes bloques de viviendas. En el primer y segundo caso, vemos que el espaciamiento óptimo entre bloques debería ser 30 metros.

En el tercer caso, se propone una reducción en la altura del bloque, permitiendo el soleamiento de las fachadas enfrentadas, para una separación de 37 metros.

En el cuarto caso, se plantea una reducción de altura más acentuada que en el caso anterior, justificada por la proximidad a una vía publica de anchura reducida. Esta intervención permitiría una distancia mínima entre fachadas enfrentadas de 27 metros.

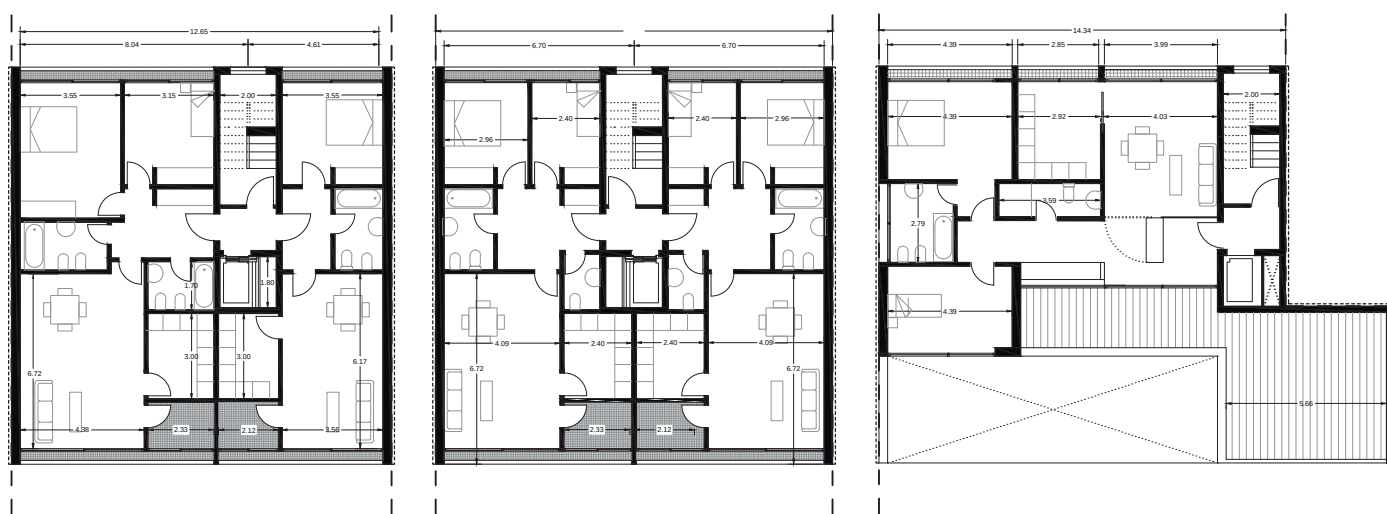


Por todo ello, nos parecía interesante generar una propuesta de distribución y diseño de los propios espacios públicos marcados por una composición única, generatriz de los diseños. Presentamos así una opción de composición general de principios a seguir: 1 vía/ 2 ejes + propuesta de trama superpuesta, todo ello complementado con opciones de principios sencillos de diseño que tienen por objetivo reforzar las cualidades urbanas, respetando a su vez la máxima flexibilidad.



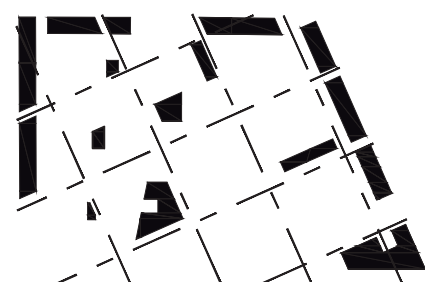
En términos de composición, con la ubicación de los bloques ya establecida de antemano, quedan por determinar los ejes y la jerarquización de los recorridos en función de los distintos usos con respecto a los entornos inmediatos. El resto, vegetación, los distintos tipos de suelo, materiales de fachadas, elementos de mobiliario urbano, iluminación vial, etc, con toda su importancia, se conforma como un dibujo definitivo, preciso y formal, resultante de la imaginación de cada actor-arquitecto que aprovecha al máximo y pone en valor la base de tramas superpuestas.

Una trama debe permanecer flexible y es fundamental que este aspecto no se pierda puesto que, siendo la trama misma un principio regulador, es a la vez un principio rígido que contradice en imagen la jerarquización de recorridos en cuanto a las actividades periféricas que se puedan suceder. Para añadirle valor y reforzar la idea de la trama verde, hemos propuesto **dos ejes dominantes, opuestos**, evidenciando así las interrelaciones subsistentes y acentuando su presencia. No sólo no hay que olvidar, sino que hay que marcar las salidas y entradas de los transportes públicos (metro/bus) situadas en la diagonal de la parcela que nos ocupa; porque en sí mismo son una arteria vital en la parcela, permitiendo que su acceso y relaciones con el exterior sean fluidas. Esta incentivación al usuario del transporte público como principio de sostenibilidad en el futuro de las ciudades, convive y se nutre de otra relación que es aquella que mantiene con el pulmón verde propuesto.

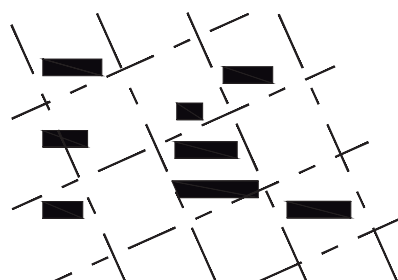


Plantas tipos viviendas

Hay dos argumentos que condicionan la trama verde propuesta: en primer lugar, los umbráculos que se dispersan por toda la manzana, haciendo de estas tramas estancias de sombra, que unidas al diseño de planos de agua, hacen de ellas lugares ricos en relaciones al exterior (fundamental potenciador de la vida social); y un segundo, con todos los aspectos funcionales y de mantenimiento propios al discurso «verde» en términos de sostenibilidad. Son zonas de sombras que con una menor temperatura refuerzan brisas internas en la manzanas. Al estar situados estratégicamente enfrentadas a «huecos» horadados en las volumetrías (potenciadores de ventilaciones cruzadas), aumentan la biodiversidad de la manzana y en sí mismas son importantes barreras acústicas.



Equipamientos, comercio y social



Viviendas



Vegetación

Por tanto, estamos hablando en nuestra propuesta de trama verde, de dos dibujos superpuestos:

1. El dibujo de una vista general y geométrica del dosel arbóreo con los recorridos estructurantes.
2. El dibujo de la vegetación rasante del suelo con elementos urbanos, recorridos, láminas de agua, focos de luz, etc.

El primero forma parte del concurso, el segundo, queda inducido por los puntos expresados en la propuesta como parte de la declaración de intenciones pero esperando ser el embrión imaginario que podrían superponer cada arquitecto designado.

La presencia de la Historia

Málaga es una ciudad cargada de Historia. No es posible introducir en el dibujo urbano o en los ajardinamientos una referencia a la historia de la ciudad. Estatuas, monumentos, objetos arqueológicos, esculturas etc; uno o varios elementos cualificativos o simbólicos, hitos urbanos que en un espacio abierto o una perspectiva, pudieran ser elementos de referencia. Un dibujo de pavimento que correspondiese a un parcelario griego u otro...algún tipo de referente sistematizado que pudiera dar las pistas a una matriz.

La intensidad urbana

El ideal es siempre estructurar actividades y comercios lo más cercanos posible a los transportes públicos colectivos. Esto dinamiza la vida interna de la manzana y la exterior a ella. Se puntualizan una serie de aspectos:

- Nuestra propuesta busca generar una planta baja mutable, con cambios de actividad (de social a comercial principalmente, incluso de viviendas inicialmente si fuera necesario) a medida que la manzana se vaya desarrollando y consolidando.

- Se propone incluso pequeñas superficies de productividad para incitar un mixto habitat/laboral en el seno de la manzana, barrio

- La introducción de tejidos terciarios y de lo social en los propios edificios, lo absorbemos en la propuesta por lo acertado de su fin: salas de bricolage, lavanderías, salas de juegos, salas de reuniones, etc. Así como espacios que «obligen» a la gente a encontrarse e interrelacionarse. (espacios que fuercen los encuentros y relaciones interpersonales).

Este mismo principio se puede dejar pautado para los recorridos. Canalizar ciertos recorridos y forzar cruces cercanos, obligan a los usuarios a la convivencia ordenada: umbráculos, zonas de sombra de distintas densidades, cenadores, pasos más estrechos de uso incondicional (por ejemplo pasos de puentes sobre agua), salidas de garage reuniendo «bolsas» importantes de usuarios, zonas de espera cómodas y de gusto al esparcimiento (bancos bien orientados, esculturas, jardinería..).

- El valor intrínseco de los lugares, en la propuesta se hace un análisis de las especies arbóreas con su ubicación, respondiendo a condicionantes de talla, densidad, hoja caduca o perenne, coloración, etc (adjunto en el dossier). Se da una gestión del patrimonio arbóreo y vegetal, gestión de aguas pluviales y gestión de espacios.

- La gestión del agua con la introducción de jardines acuáticos, «charcos», láminas de agua, fuentes, zonas de evaporación, siempre conexas al manto vegetal, serán un añadido al valor de confort del conjunto. Es posible gestionar los flujos de agua por gravedad estudiando en detalle las distintas secciones urbanas de la calle.

- La gestión temporal de los espacios en el devenir de las temporadas: con o sin agua, evolución de las especies vegetales.

- Los espacios públicos

El proyecto se compone de un gran espacio verde (el parque), espacios públicos periféricos y espacios urbanos de «proximidad» entre los edificios.

La mayoría de los pisos tendrán una vista cercana/media/lejana sobre las cubiertas de los edificios residenciales y de equipamiento. Tratar todas estas cubiertas como un conjunto armonioso maximizando las superficies de cubiertas verdes.

Como regla general, estudiar cada zona comercial y de equipamiento con pavimentos específicos que inviten con amabilidad a la vida en el entorno de estas edificaciones.

Viarios principales:

- Melia Azedarach L., Cinamomo
- Schinus Molle L., Falso Pimentero
- Acacia cyanophylla lindl, Acacia azul, (flor amarilla)
- Ficus benamina
- Brachinton acerifolius, arbol del fuego (floración roja)

Viarios secundarios

- Cercis siliquastrum L., arbol del amor (flor rosa)
- Melia Azedarach L., Cinamomo
- Schinus Molle L., Falso Pimentero
- Brachinton acerifolius, árbol del fuego (floración roja)
- Jacaranda Mimosifolia, Jacaranda (flores lilas)
- Tipuana tipu, Palo rosa (flor amarilla)
- Acacia cyanophylla lindl, Acacia azul, (flor amarilla)
- Washintonia robusta, Palmera Mejicana

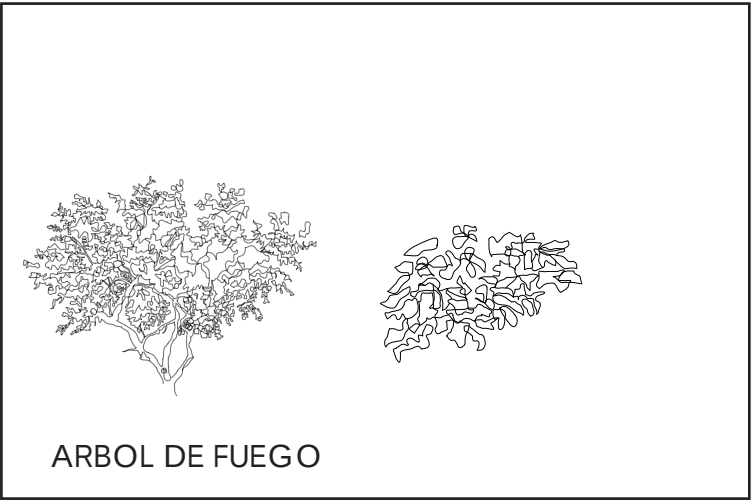
CAPITULO	PARTIDA DE LA OBRA A REALIZAR	PRECIO TOTAL
Estructura	Movimiento de tierras	2.464.400
	Cimentación y muro de contención	10.399.768
	Estructura	20.245.046
Obra de albañilería	Cerramientos	6.777.100
	Cubiertas	3.203.720
	Particiones interiores	3.080.500
	Impremeabilización	
	Aislamiento	
Revestimientos y acabados	Revestimiento exterior	5.298.460
	Enyesados y falsos techos	4.682.360
	Pavimentos	9.241.500
	Alicatados	5.298.460
Instalaciones	Saneamiento	961.116
	Instalación eléctrica	6.777.100
	Instalación de fontanería	3.696.600
	Sanitarios	3.450.160
	Telecomunicaciones y otras instalaciones	2.464.400
Acabados	Carpintería exterior	5.544.900
	Carpintería interior	4.460.564
	Mueble de cocina	2.464.400
	Vidriería	1.688.114
	Pintura	3.462.482
Otros	Seguridad y salud	1.478.640
	Control de calidad	2.217.960
	Gestión de residuos	1.232.200
Urbanización	jardinería	985.760
	arbolado	739.320
	acerado y pavimentación	1.971.520
	acometidas e instalaciones	1.478.640
	mobiliario urbano	1.848.300
		117.613.490,00

Viarios, en fachadas a oeste:

- Platanus hispanica, Platano
- Celtis Australis, Almez
- Grandes avenidas(Boulevard)**
- Phoenix canariensis,
- Palmera Canaria
- Phoenix Dactilifera,
- Palmera datilera
- Ficus benamina

Conjuntos trama árboles en zonas verdes

- Cercis siliquastrum L., árbol del amor (flor rosa)
- Brachinton acerifolius, árbol del fuego (floración roja)
- Jacaranda Mimosifolia, Jacaranda (flores lilas)
- Tipuana tipu, Palo rosa (flor amarilla)
- Acacia cyanophylla lindl, Acacia azul, (flor amarilla)
- Citrus aurantium, naranjo amargo (Olor)

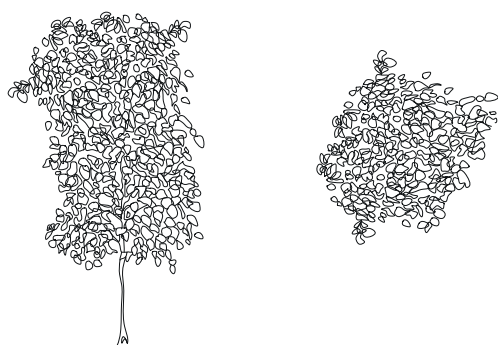




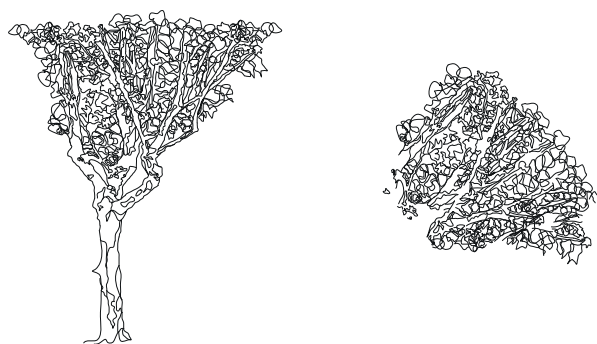
NARANJO AMARGO



PALMERA DATILERA



FICUS BENJAMINA



PLATANO



PALMERA MEXICANA



MELIA (CINAMOMO)



ALMEZ

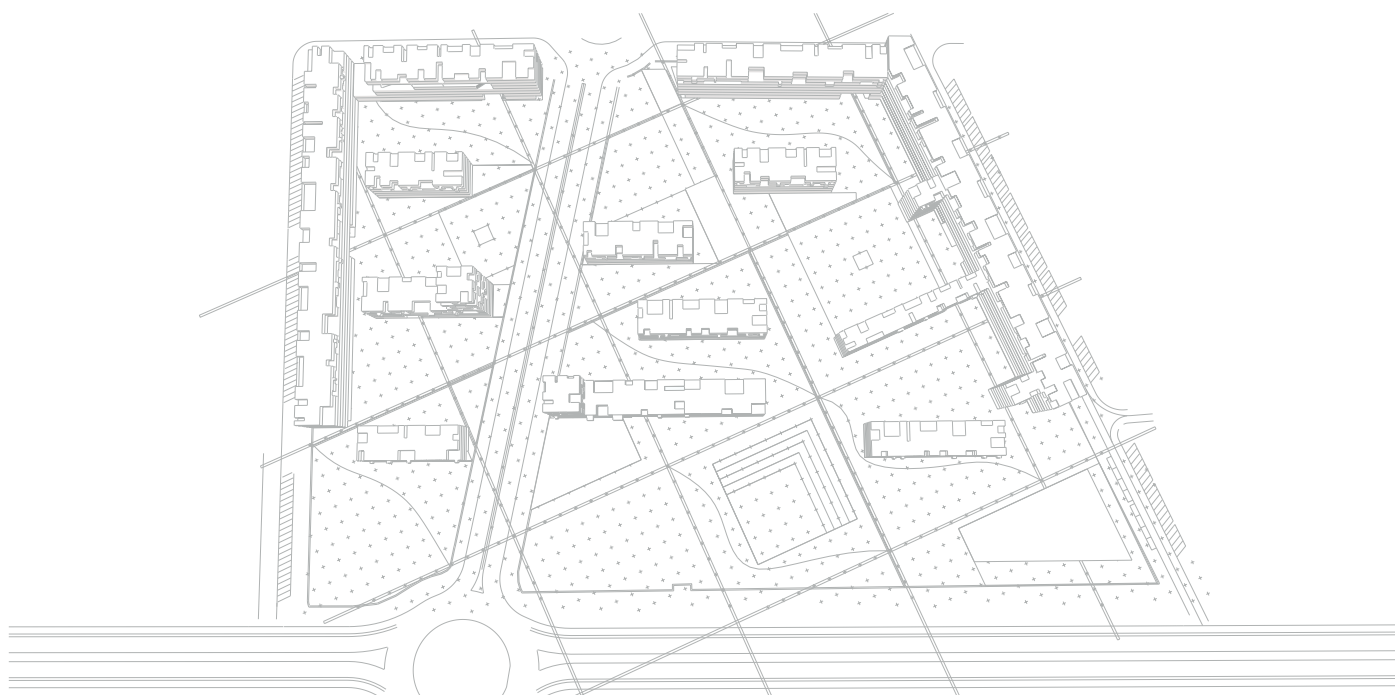


ACACIA AZUL

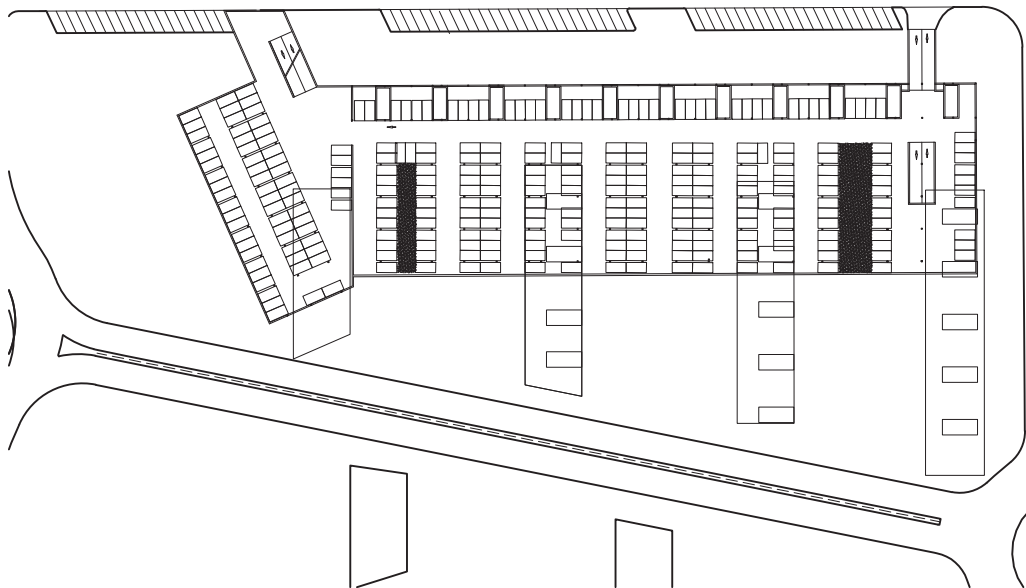
El parque

No sólo es posible, también conveniente, reunir en el parque un conjunto de usos urbanos:

- Áreas de juego infantil, como el de la propuesta que presentamos.
- Zonas recreativas al aire libre : mayores con juegos de mesa , pistas de tenis (similares), parques de skate.
- Teatro al aire libre acogiendo todas las manifestaciones similares como cine, mimo o conciertos. El tratamiento de los suelos posibilita la formación puntual de estrados de asientos y montaje de escenas.
- Vías de skate, bici, patines, etc.
- Huertas urbanas , « jardines del conocimiento ».
- Estudiar en cada segregación y en el conjunto, las posibilidades de crear un espacio tipo «Tiers Paysage» en el medio urbano. Podrían explotarse con el objetivo de incentivar a los usuarios urbanos a un comportamiento eco-responsable, saliéndonos del esquema establecido de especies vegetales en los espacios urbanos : entender el manto vegetal de la manzana como un « jardín en movimiento », rechazando el encajonamiento de las plantas a un medio preciso de diseño organizado en base a líneas y no a la naturaleza : cada floración rediseña un jardín.
- Los espacios públicos periféricos trabajando con mestizaje vegetal las superposición de tramas.
- Los espacios urbanos de proximidad: nuestra propuesta se basa, como directriz del proyecto, en las dos tramas superpuestas; en la vegetal, que recrea este tipo de espacios, además se pueden desdibujar uno o dos ejes constituidos por pérgolas ajardinadas (sombras y descenso sutil de temperaturas), una vía de agua que marque la umbría y genere evaporación y funcionasen por gravedad o incluso varios como si de un jardín acuático se tratase por su seriación, y que drenarían los usuarios con destino al espacio abierto del parque.



Parking Oeste



Lucernario parking

