

VILLAS VERTICALES

NUEVOS MODOS DE HABITAR – MANZANA VERDE DE MALAGA



El objetivo del proyecto tiene como prioridad mejorar la calidad de la vivienda. No nos preocupan tanto los materiales o la tecnología sino el espacio, las vistas, la calidad del aire, el viento. Son estas las materias primas de las que está hecha la vivienda

ESTRATEGIAS

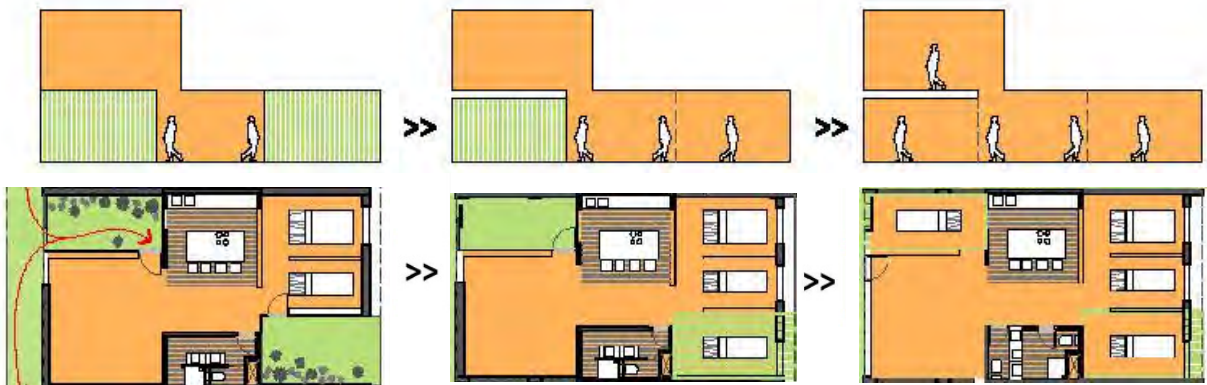
1. Aumentar el volumen y la amplitud de las viviendas respecto a los estándares habituales.
2. Ofrecer espacios intermedios adicionales diferentes a las habitaciones tradicionales que mejoren las posibilidades de uso, la diversidad de espacios y las condiciones climáticas
3. Implementar en vivienda colectiva las cualidades de las villas individual desarrollando espacios exteriores generosos de terraza o jardín como extensión de los espacios de habitación interiores
4. Optimizar el número de viviendas minimizando los espacios de circulación vertical para desarrollar un conjunto con un coste eficiente que permita desarrollar viviendas más amplias

ACCIONES

1. Aumentar la altura libre al máximo que concede la ordenanza y crear dobles alturas en las zonas de estancia tanto interiores como exteriores. De esta manera, sin aumentar las superficies convencionales del mercado, se aumenta considerablemente la densidad espacial de sus interiores, mejorando además su comportamiento en épocas de calor, al alejar la capa de aire caliente.

Se trata de producir con aire, con volumen, un espacio nuevo, que de lugar a la expansión de la vivienda en el futuro dividiendo ese volumen.

Evitar la asociación de vivienda de protección a espacios mínimos, ofreciendo al usuario el máximo de espacio entendido como volumen

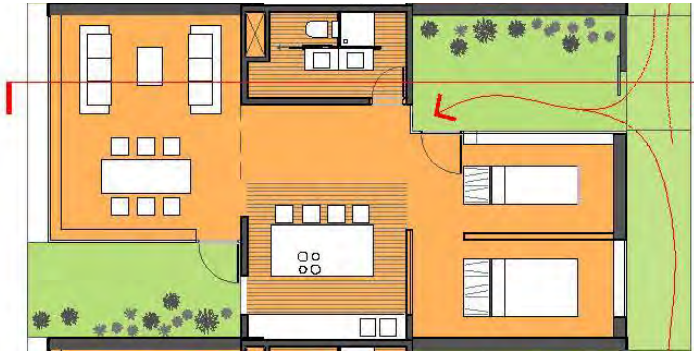


2. Crear una tipología aplicable a toda la actuación que sea la base de un sistema abierto que no se circunscribe en el espacio mínimo estricto, sino sobre su capacidad de desarrollarse, de extenderse. El espacio debe ser generoso, económico, acogedor, apropiable, flexible, evolutivo y combinable

La familia no tiene un modelo único de vivienda. Nunca sabemos los hijos que va a tener, ni con quien va a compartir la casa, ni si va a necesitar utilizar la casa como espacio de trabajo. El espacio debe adaptarse a estas necesidades futuras, proponiendo un sistema de tipología abierta que solucione los posibles cambios de la vivienda



3. Todas las viviendas incorporan espacios exteriores en sus dos fachadas. Uno es un patio, o un porche por el que se accede, y el otro, una terraza o un jardín, se sitúa en la esquina opuesta de la vivienda. Ambos tienen una dimensión suficiente como para constituir espacios en sí mismos, como si cada vivienda reprodujera una condición de casa con jardín delantero y también trasero, en cada vivienda, en cada planta.



Se trata de considerar que cada vivienda es una casa con jardín y situación de esquina, no vivir en un bloque de viviendas con los vecinos pegados sino en una casa decampo y con una amplitud de dobles alturas que evoque la vida en una villa



4. Acceso por corredor exterior, espaciando los núcleos verticales lo más posible y aprovechando la cualidad de brise-soleil natural para las viviendas



LA VIVIENDA

Todas las viviendas tienen doble fachada, todos los espacios estanciales tienen un ancho de 7.8m abierto a una terraza que puede ser completamente cerrada en invierno. Estos jardines de invierno, totalmente abiertos en verano, definen un sistema bioclimático con un uso extensivo de la ventilación natural. También son una extensión de los espacios estanciales, como un jardín privado

ZONAS DENTRO DE LA VIVIENDA

1. Espacio habitable y cerrado de la máxima altura posible, dobles alturas en salones y terrazas que permiten su ocupación en caso de necesidad

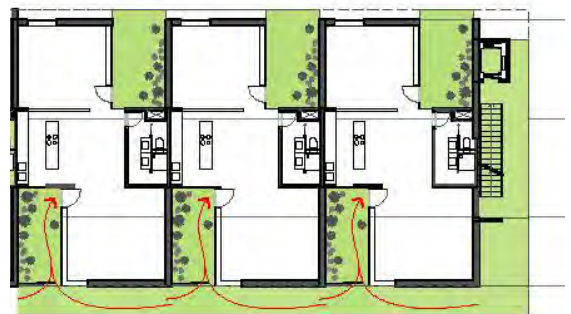
- 1a. espacio inacabado, sin definición precisa y coste mínimo, neutro, diáfano, abierto, y susceptible a la apropiación personal, tanto en su uso como en sus acabados



- 1b. espacio altamente equipado, muy definido, compacto, cerrado, tecnológico, industrializado y producido en serie donde se ubican los cuartos húmedos. Basado en la eficiencia de la producción hotelera, es siempre una misma caja prefabricada que viene perfectamente acabada a insertarse en el edificio. Estandarización y optimización de recursos y costes



2. Espacios semi abiertos de transición entre el espacio privado y el público, de tamaño suficiente como para ser un espacio en sí mismos. Esta habitación exterior, es patio o porche cuando da acceso a la vivienda y también aparece en la fachada opuesta, generando una diagonal visual que da más amplitud al espacio, como huerta privada, muy importante dentro del estilo de vida del clima mediterráneo



Las zonas verdes dentro del volumen lo excavan a la imagen del interior de un pueblo mediterráneo, generando zonas exteriores y recovecos de sombra dentro del bloque, como si se tratara de un pequeño fragmento de ciudad en sí mismo. Se recrea el espíritu laberíntico de esas calles sombreadas, que generan sorpresa en el cambio de perspectiva, rompiendo la escala y alejándola del bloque lineal de viviendas de largas fachadas y corredores uniformes

USOS COMUNES

Desarrollar en cada planta el uso social de la edificabilidad de cada bloque mediante locales para asociaciones, lavandería, gimnasio, invernadero, local de exposiciones, reuniones, presentaciones, salas de trabajo..., favoreciendo la mezcla de usos y un entorno de actividad atractivo para una forma de vivienda de gran expansión futura en un mundo donde todo puede suceder por internet que es la oficina en casa

DISTRIBUCION DE TIPOLOGIAS. EN EL BLOQUE. LA PLANTA DOBLEMENTE ESPONJADA

La creación de una tipología que incorpora espacios abiertos privados en cada planta tiene también la voluntad de esponjar los niveles inferiores con menor luz. Tal y como se especifica en el PERI, "se procurará que el "esponjamiento" se distribuya también en el volumen edificable total propiciándose el diseño de diferentes "ventanas urbanas", que proponemos en estos espacios exteriores de transición.



El objetivo es crear diversidad y mezcla social en el conjunto de la habitación, un esquema de distribución de viviendas en el área de la manzana verde donde hay una voluntad manifiesta de cuidar el aspecto relacional tanto en los bloques como en el espacio libre entre ellos

Las viviendas, a partir de la misma base tipológica, abarcan desde 0 a 4 dormitorios en los apartamentos de una planta y de 2 a 6 dormitorios en los dúplex

La viviendas ofrecen volúmenes de habitación casi el doble de amplios que una vivienda tradicional y sin embargo con el mismo presupuesto. Ofrece en un entorno urbano de gran densidad, espacios de habitación con la amplitud y el espaciamiento de una casa de campo



LA MACLA DE TIPOLOGIAS

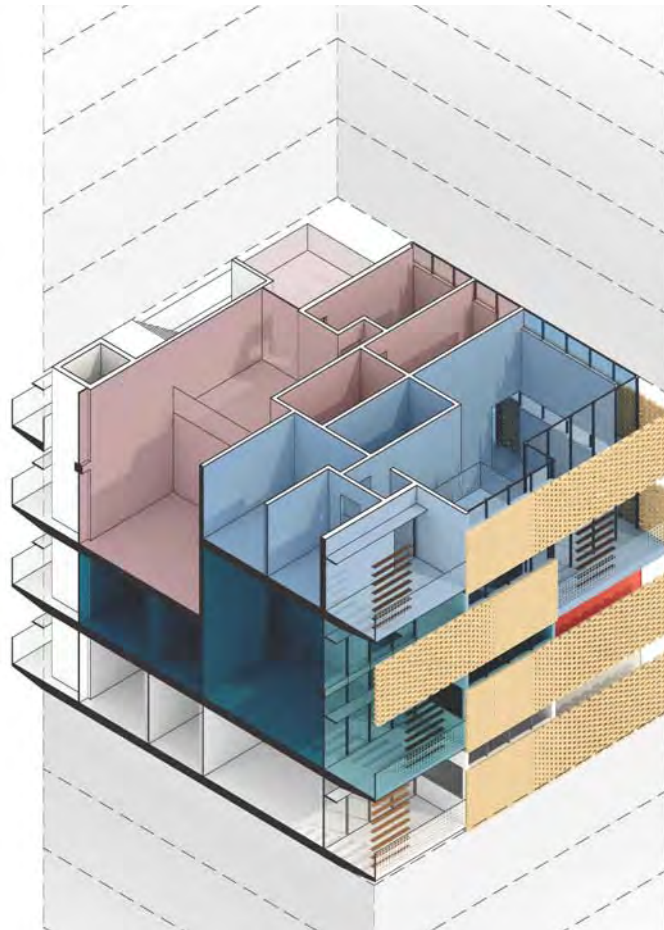
La búsqueda de espacios puntualmente de mayor volumen y dobles alturas nos lleva a maclar los volúmenes como si de un juego de tetris se tratara, para ser lo más compactos posibles, una eficiencia volumétrica necesaria para ser competitivos económicamente

1. MACLA EN BLOQUE HORIZONTAL



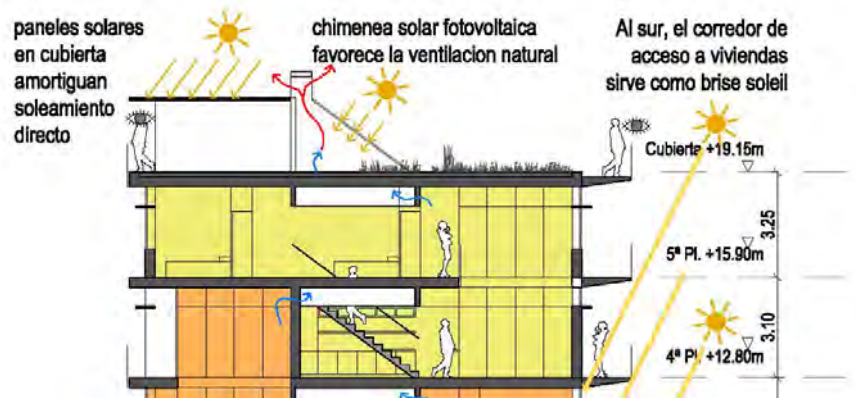
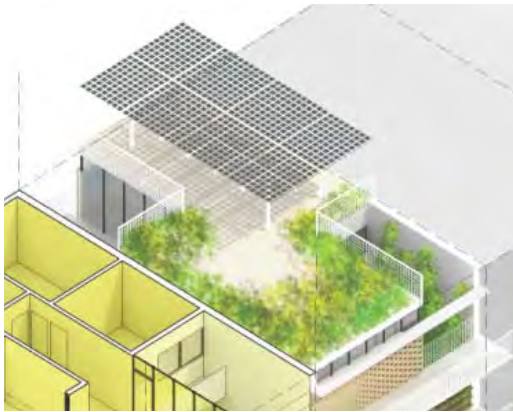
2. MACLA EN BLOQUE VERTICAL

Se aplica a las falsas torres que resultan de reducir la ocupación de las plantas superiores, y especialmente en las zonas designadas como tales en los bloques BL-1.4 y BL-2.6



CUBIERTA VERDE Y SOSTENIBILIDAD

Jardín de uso colectivo en cubierta, lo que mejora su rendimiento térmico, alternado con colectores solares en forma de marquesina. En cubierta emergen también chimeneas solares, que situadas sobre la zona de cuartos húmedos contribuyen a la ventilación natural de todos los espacios, asegurando un flujo continuo de aire sin necesidad de ventilación mecánica, lo que supone un gran ahorro energético. Aunque el código técnico no las favorece y el sistema de ventilación será híbrido, la eficacia del sistema hará que la ventilación forzada en las viviendas apenas necesite entrar en funcionamiento



Todas las viviendas son pasantes, ofreciendo una mayor superficie posible de fachada para recoger la luz solar y aprovechar la luz natural. Los espacios exteriores de la vivienda permiten la acumulación de calor en las estancias en invierno y su apertura en verano para la ventilación. En verano, la galería exterior de acceso funciona como brise-soleil, protegiendo contra la incidencia directa del sol. El problema del calor interior se resuelve extrayendo la capa de aire caliente de la parte superior a través de las aperturas practicadas en lo alto de los núcleos húmedos, impulsado por el movimiento ascensional, la ventilación cruzada y la ventilación natural con chimeneas solares. El patio de acceso y el jardín trasero son pues espacios intermedios no calefactados que juegan un papel muy importante. Mejoran y moderan las condiciones climáticas externas creando un espacio tampón, muy favorable para el ahorro energético

MATERIALES. CONSTRUCCION

Las fachadas consisten en ventanas correderas, de suelo a techo en las zonas que dan al patio de entrada o al jardín posterior. Las partes sólidas son de ladrillo cara vista de gran formato, que permite una paleta de colores variada dentro de una gama terrosa y que admite creación de filtros con el mismo método constructivo, espaciando los ladrillos en el aparejo como una manera de filtrar la luz. Sin embargo la fachada está pensada para admitir cualquier material que permita esta transparencia, que garantiza la privacidad respecto a los corredores exteriores de acceso a las viviendas y al mismo tiempo la máxima penetración solar.



ESTRUCTURA

Luces determinadas por la óptima distribución de las plantas de aparcamiento en todos los bloques, 7.80m que nos lleva a utilizar tecnología de prefabricación de grandes luces, prelosas o losas alveolares para minimizar estructura vertical y lograr una continuidad vertical sin elementos de transferencia entre el aparcamiento y las viviendas



La eficiencia de la estructura es el punto crítico de la economía del proyecto porque es lo que permite crear superficies más amplias de vivienda sin aumentar el coste de la construcción.

Todos los bloques están concebidos con los mismos principios básicos estructurales y constructivos: estructura de pórticos de hormigón y forjado de losas alveolares pretensadas que salvan fácilmente grandes luces con cantos tradicionales. La trama de 7.8m sin apoyos intermedios define el ancho de las viviendas y permite la creación de grandes espacio sin las limitaciones de una estructura tradicional

COMERCIO EN PLANTA BAJA

Rem Koolhaas afirma que ir de compras es la última actividad pública que nos queda y por si acaso tuviera razón, se trata de dar la vuelta a los comercios para que al ser pasantes vitalicen la zona interna de las manzanas como fachada comercial

LOS ESPACIOS LIBRES. EL PAISAJE RIZOMA



Un rizoma es una raíz que se extiende bajo tierra en sentido horizontal y saca sus retoños a la superficie. Describe redes no jerárquicas de diversos tipos y es el concepto del espacio público de la manzana verde, un patrón orgánico sin jerarquías predeterminadas que contrasta con las directrices muy claras de circulación del PERI. Es un sistema que entiende los caminos peatonales como una deriva por el espacio verde



Se trata de crear una zona verde con una riqueza topográfica que permita una gran multiplicidad de actividades, y que estos gestos conformen además los caminos de acceso a los bloques alejándose de geometrías rígidas y lineales. Es un sistema de dunas y vaguadas que conforman espacios susceptibles de albergar desde actividades deportivas a favorecer el encuentro casual y la conversación, pues lomas y valles crean de manera natural un paisaje ondulante con laderas para sentarse y reposar. Hay un mundo de posibilidades en jugar con mínimos desniveles del terreno y evitar la imagen de desierto plano que necesita innumerable accesorios para resultar atractivos. Permite también generar espacios entre los bloques de diferente carácter, algunos mas domésticos y otros de más entidad de espacio público-plaza, mas conectados con los equipamientos, que tendrán un rol más principal de articular otros espacios a su alrededor. El diseño incorpora pues elementos de diferentes tamaños, que traerán consigo esa jerarquización necesaria en todo sistema complejo



Los accesos a garajes se entierran antes de llegar a los bloques para minimizar su impacto en la manzana y no romper la fluidez del conjunto de espacios públicos. Sin embargo, se incorporan pozos de luz natural en los puntos de entrada a los edificios, que apenas tienen impacto visual en el conjunto de la propuesta de espacios verdes



CUADRO DE SUPERFICIES Y ESTIMACION DEL PRESUPUESTO

FASE 1

bloque	ocup.	ocup. max.	pl.	edificabilidad			total	techo		total	no VP	no VL	max	no ap.	max	P m ² C	PEM
				ocup. max. %	libre	social		res. max.	ter. min.								
BL-1.1	2,464.00	1,971.20	0	80%			2002.2		2002.2		0						
		1,971.20	1	80%			1801.98		967.68		11						
		2,464.00	2	100%			2002.2				16						
		2,464.00	3	100%			2002.2				15	1					
		2,464.00	4	100%			2002.2				15	2					
		2,464.00	5	100%			2002.2				8	8					
		2,464.00	6	100%			1801.98				0	15					
		2,464.00	7	100%			1601.76				0	14					
		18,726.40					15,216.72	11,694.84	2,969.88	14,664.72	65	40					
total					14,684.72	532.00	15,216.72				105		116		173		173
BL-1.2	1120	1,008.00	0	90%			901.87		901.87		0						
		1,008.00	1	90%			901.87		448.07		5						
		1,120.00	2	100%			1,002.07				9						
		1,120.00	3	100%			1,002.07				9						
		1,120.00	4	100%			1,002.07				9						
		1,120.00	5	100%			1,002.07				9						
		1,120.00	6	100%			1,002.07				9						
		1,120.00	7	100%			1,002.07				9						
		1,120.00	8	100%			1,002.07				9						
		672.00	9	60%			601.24				6						
		672.00	10	60%			601.24				6						
		672.00	11	60%			601.24				6						
		672.00	12	60%			601.24				6						
		12,544.00					11,223.23	9,480.28	1349.94	10,830.22	92		94		71		78
total					10,830.23	393.00	11,223.23										
BL-1.3	955.04	859.54	0	90%			769.03				7						
		859.54	1	90%			769.03				8						
		955.04	2	100%			854.48				8						
		573.02	3	60%			512.69				5						
		573.02	4	60%			512.69				5						
		573.02	5	60%			512.69				5						
		4,393.18					3,930.59	3,792.59	0.00	3,792.59	38		38		69		67
total					3,792.59	138.00	3,930.59										
BL-1.4	793.28	713.95	0	90%			598.24				6						
		713.95	1	90%			598.24				6						
		793.28	2	100%			664.71				6						
		475.97	3	60%			398.83				6						
		475.97	4	60%			398.83				6						
		475.97	5	60%			398.83				5						
		277.65	6	35%			232.65				2						
		277.65	7	35%			232.65				2						
		277.65	8	35%			232.65				1						
		277.65	9	35%			232.65				1						
		277.65	10	35%			232.65				2						
		277.65	11	35%			232.65				1						
		277.65	12	35%			232.65				1						
		5,592.62					4,686.22	4,522.22	0.00	4,522.22	45		45		53		55
total					4,522.22	164.00	4,686.22										
BL-1.5	645.76	713.95	0	90%			519.97				5						
		713.95	1	90%			519.97				5						
		793.28	2	100%			577.74				5						
		475.97	3	60%			346.64				4						
		475.97	4	60%			346.64				4						
		475.97	5	60%			346.64				3						
		3,649.09					2,657.60	2,564.40	0.00	2,564.40	26		26		41		45
total					2,564.60	93.00	2,657.60										
total manzana M-1											266	40	319	407	418		
total M-1 edificacion																665	24,188,809.75
espacios libres publicos + viario interior manzanas																90	1,079,445.60
total																	25,268,255.35

				edificabilidad			techo											
bloque	ocup.	ocup. max.	pl.	ocup. max. %	libre	social	total	res. max.	ter. min.	total	no VP	no VL	max	no ap.	max	P m² C	PEM	
BL-2.1	3,246.00	2,759.10	0	85%			2,578.63		2,578.63			9						
		2,759.10	1	85%			2,578.63		1,151.61			17	3					
		3,246.00	2	100%			3,033.68					18	9					
		3,246.00	3	100%			3,033.68					18	9					
		3,246.00	4	100%			3,033.68					18	9					
		3,246.00	5	100%			3,033.68					18	9					
		3,246.00	6	100%			3,033.68					18	9					
		3,246.00	7	100%			3,033.68					18	9					
		3,246.00	8	100%			3,033.68					18	9					
		3,246.00	9	100%			3,033.68					18	9					
		3,246.00	10	100%			3,033.68					20	9					
		3,246.00	11	100%			3,033.68					20	9					
		3,246.00	12	100%			3,033.68					20	9					
		973.80	13	30%			910.11					0	9					
		973.80	14	30%			910.11					0	9					
	43,171.80						40,348.00	35,205.76	3,730.24	38,936.00	230	120	350	306	340			
total					38,936.00	1,412.00	40,348.00				350							
BL-2.2	1120.00	952.00	0	85%			859.44		859.44			0						
		952.00	1	85%			859.44		490.50			5						
		1,120.00	2	100%			1,011.10					9						
		1,120.00	3	100%			1,011.10					9						
		1,120.00	4	100%			1,011.10					9						
		1,120.00	5	100%			1,011.10					9						
		1,120.00	6	100%			1,011.10					9						
		1,120.00	7	100%			1,011.10					9						
		1,120.00	8	100%			1,011.10					8						
		672.00	9	60%			606.66					6						
		672.00	10	60%			606.66					6						
		672.00	11	60%			606.66					6						
		672.00	12	60%			606.66					6						
			12,432.00						11,223.23	9,480.28	1349.94	10,830.22	91		94	71	78	
		total					10,830.23	393.00	11,223.23									
BL-2.3	840.32	756.29	0	90%			676.57					6						
		859.54	1	90%			676.57					6						
		955.04	2	100%			751.74					7						
		573.02	3	60%			451.05					6						
		573.02	4	60%			451.05					4						
		573.02	5	60%			451.05					4						
			4,289.94					3,458.02	3,337.02	0.00	3,337.02	33		33	57	58		
total					3,337.													