

1.- espacio público

La propuesta aprovecha la construcción de unas viviendas para generar **espacios colectivos** con capacidad para establecer una **intensa relación entre la calle y la casa** y convertirse en auténticos dinamizadores de la vida social, del intercambio entre los vecinos y entre estos y el resto de la ciudad. Aparece la idea de lo **comunitario**, de la construcción de un espacio compartido y en definitiva una oportunidad de generar **Espacio Público**.

Una gran **plataforma activa de vida urbana** que ocupa el plano del suelo: un plano continuo donde implantar una secuencia de bloques permeables con una arquitectura anónima, pero fuertemente conectada con el contexto y con una potente idea de **integración** entre los edificios y la ciudad. La propuesta asume el rol de **transformar la vida y el paisaje urbano** de esta parte de la ciudad.

El Espacio Público propuesto es una superficie continua y flexible, una suerte de alfombra mágica que una vez extendida sobre el suelo se pliega y se extiende en vertical enlazando los diferentes niveles de uso.

Proponemos la idea de **recorrido** como estrategia de enlace de los distintos espacios que conectan los diferentes programas públicos: terciario y social y los incorporados en la nueva urbanización. Así; los huertos urbanos, la pradera deportiva, los cultivos de flores y las áreas de descanso convivirán con los programas sociales: exposiciones, hemerotecas, salas de comunidades, salas de lectura, gimnasios, salas de ordenadores, lavanderías, comedores,... y con el terciario: cafeterías, cibercafés, comercios en general. Todos unidos **tejerán una red de programas públicos** interconectados, que persigue el **enrolamiento de los usuarios** en la **participación** y la **cooperación** para la construcción de una **Comunidad**.

El Espacio Público se articula en base a: **bandas, puntos, el boulevard diagonal y la circulación rodada tangencial**.

Bandas.- El área del proyecto se subdivide en una serie de **bandas paralelas, que acompañan la ley que marcan los bloques** : bandas de arbolado, de huertos, jardines minerales, de agua (acequias y líneas de irrigación, aspersión y refrescamiento ambiental) caminos peatonales, carriles para bicicletas, circulación rodada, líneas de iluminación (ambiental y farolas), líneas de señalización,...

Puntos.- Dentro de esas bandas a parecen puntos con diferente carácter: zonas de pic-nic alrededor de un grupo de bancos, o una fuente, un quiosco, o un conjunto de sillas que propician una conversación espontánea o una conferencia,...

Boulevard diagonal.- Es una vía transformada en un paseo verde y tranquilo mediante el arbolado y la presencia de las bandas de circulación que lo atraviesan y que **“cosen ”** las dos grandes zonas de Espacio Público.

La circulación rodada tangencial permite acceder a los diferentes entradas de los aparcamientos facilitando la transición entre el plano del suelo y el subterráneo. Esta ronda tangencial se extiende en unos dedos dispuestos estratégicamente para resolver los temas de seguridad, bomberos, avituallamiento,...

2.- el bloque.

La configuración interior de los bloques sigue esta misma ley de las “bandas”, así aparecen las **bandas de viviendas** entre otra de circulación: una **“calle” central** que se recorre longitudinalmente y que a su paso van apareciendo **pequeñas “plazas”**. El espacio que queda al otro lado de la vivienda no es inerte e inanimado sino que es **algo vivo y cambiante**. De esta forma **lo ordinario se convierte en extraordinario**, lo cotidiano comunica y establece vínculos con el exterior, con el contexto, con la ciudad. En este proyecto se huye de la tentación objetual para proponer edificios que **formen parte de la ciudad con naturalidad** y donde los usuarios cuenten con un espacio privado pero también con un espacio colectivo donde desarrollar **programas libres** propios de prácticas de un **nuevo sujeto social**.

Es esta una **arquitectura coral**, hecha toda ella con actores de reparto, que no quiere protagonizar nada pero sin embargo esta **empecinada en dejar entrar la vida, el color, las palabras, la conversación, el**

intercambio,...lo social. Se persigue construir un conjunto capaz de activar mecanismos de **interacción entre la arquitectura y los futuros habitantes.**

Se propone una **visión amplificada del contexto** donde tan importante es el emplazamiento, el entorno, el clima, como los modos de vida ligados a la cultura mediterránea. Los **patios, las calles cubiertas, los porches**, son espacios que crean **microclimas**, y hablan del **contraste de luces y sombras** y de esa manera de entender las transiciones de lo público a lo privado a través de secuencias espaciales y **espacios intermedios.**

Contra la condenadamente extendida idea de entrar desde la acera a un portal que nos conduce al ascensor y de éste al rellano con dos puertas que da acceso al “piso”, imaginamos un **plano secuencia** en el que se pudiera; llegando desde la misma calle anterior, **atravesar un jardín** donde jugar con los niños, **recorrer** la plaza de abajo y **comprar** el periódico, **asistir** a una clase de inglés, **sembrar** unas hortalizas en los huertos, **ir** al gimnasio, **jugar** un partido de tenis o simplemente sentarse en uno de los bancos a la sombra de un árbol, ...entrar a través de estos zaguanes abiertos recorriendo las plantas para encontrar, cada día, una nueva perspectiva del barrio o establecer una charla improvisada con un vecino,... hasta llegar a los corredores elevados, que son el vestíbulo de las viviendas: **amables calles y plazas extraídas de los pueblos mediterráneos** con tiestos, sillas, mesas, pájaros,... un espacio donde montar en triciclo, jugar a las chapas, organizar una merienda o jugar a las cartas con los amigos,... un espacio previo conectado con la sala que nos recibe.

3.- la vivienda

Nuevamente aparece en la vivienda la idea de las “**bandas**” como mecanismo de **organización** además de otorgarle una gran **flexibilidad**. En este caso las bandas alojan las zonas húmedas, las escaleras y las zonas de almacenamiento.

La disposición de los bloques y su relación con los accesos compartidos permite organizar unas viviendas en las que todas las estancias tienen **iluminación natural y ventilación cruzada**. La transparencia de los espacios de acceso refuerza la iluminación del corredor cubierto, a través de las propias viviendas, creando una sinergia absoluta entre lo público y lo privado.

La tipología mayoritaria de viviendas que, a partir de una planta de zonas de día, se sube o se baja a las de noche, permite **minimizar el número de corredores** y aumentar la espacialidad de estos. Esta estrategia de apilamiento permite habitar intensamente los espacios de circulación y relacionar el interior con el exterior en una suerte de espacios compartidos de fuerte carácter social. Estos espacios colectivos, unidos al terciario y al social que marca el programa, permitirán el despliegue de programas públicos en el corazón de las viviendas. .

La vivienda mayoritaria se estructura en dos niveles. El de acceso se entiende como un “**porche**” abierto a la calle y a la vida colectiva y el otro (situado arriba o abajo de éste, según los tipos) se entiende como una “**cueva**”, un espacio protegido donde desarrollar las actividades más íntimas o aquellas que exigen concentración. Esta planta flexible permite disposiciones diversas, así pueden aparecer desde un programa convencional de tres o cuatro dormitorios o bien intercalar piezas de trabajo: estudios, talleres,.. u otras más lúdicas: gimnasios, proyecciones,...

4. materia orgánica sensible

Toda la construcción se propone dentro de una lógica en la ejecución de procesos constructivos, materiales reciclables y de protocolos de mantenimiento sencillos, además de una correcta gestión de residuos durante la construcción y vida del edificio. Se priorizará el uso de **materiales de origen orgánico o reciclado y sistemas constructivos en seco** que sean reversibles y reutilizables.

En los **bloques** se ha optado por una estructura de hormigón que otorgue gran durabilidad y bajo coste. Las **fachadas tras-ventiladas** de listones de **madera** de pino de vivero tratado, cámara de aire, **aislamiento**

térmico paneles poliuretano reciclado y **ladrillo** cara vista pintado de blanco en la cara interior y **carpinterías de aluminio** en su color con dobles acristalamientos. **Pavimentos continuos** de **hormigón** en las zonas de día de las viviendas y espacios colectivos y de tarima de **pino** del país en los dormitorios y escaleras. Particiones ligeras de **cartón yeso** y zonas húmedas con **revestimientos cerámicos**.

El **espacio público** es una gran **plataforma** tapizante **verde** incrustada de distintos tipos de pavimentos adaptados a los tipos de rodadura: **prefabricados de hormigón** para el tráfico rodado, **madera** para los peatonales y puntos de descanso, **riegos asfálticos** para los carriles bici, y bandas de **triturados vegetales**, **minerales** y **tierras** para los huertos. Sobre las bandas de se dispone un **sistema de plantaciones** de diversos tamaños y especies: zonas de **arbolado** de gran porte como protección de las fachadas soleadas, áreas de **arbustos**, jardines de **flores** y **huertos** en las zonas próximas a los bloques.

Se propone una **red** de sistemas de **instalaciones** desarrollados en **líneas acompañando las bandas**: agua, iluminación y drenajes.

La red de **agua** esta compuesta por una gran piscina desde la que saldrán pequeños canales: acequias que llevarán el agua a los diferentes **sistemas de riego**: goteo, aspersión, micro-irrigación (efecto atenuante del calor en verano)

Sistemas lineales de **iluminación** y señalización empotradas en el suelo, sistemas de balizas de ambiente y farolas de gran tamaño con focos regulables para la pradera deportiva,

Sistema de drenajes lineales de aprovechamiento y reutilización del agua conectados con las cubiertas para el aprovechamiento del agua de lluvia.

5.- corazón bioclimático

Se huye de la iconografía medioambientalista para proponer **edificios que son en si un sistema bioclimático**, una membrana transpirable y oxigenadora. La presencia de arbolado y plantas alrededor de los edificios y en los propios edificios: terrazas, corredores, cubiertas,...contribuirá a la **mejora de la calidad del aire** en el interior además de funcionar como un **sistema de protección solar** eficaz que reducirá las temperaturas en el verano. El **aislamiento** de las estancias, la **iluminación natural**, la **ventilación cruzada**, las **cubiertas ventiladas y ajardinadas**, garantizarán un **balance térmico óptimo**.

Se ha aplicado **tecnología medioambiental** desde la **propia gestación del proyecto**, adaptando las soluciones arquitectónicas para obtener un buen comportamiento climático y una **alta eficacia energética**, así como una **reducción de la demanda** de la misma.

Se propone también la incorporación, con naturalidad, de **sistemas activos**: aprovechamiento de la **energía solar para la producción de agua caliente sanitaria**, producción de **energía eléctrica** mediante **paneles fotovoltaicos integrados en la cubierta** del edificio, **geotermia**, utilización de la **inercia de la tierra** para la creación de un circuito de refrescamiento del aire mediante las cámaras del forjado sanitario, así como la gestión de climas dentro del propio edificio en función de las demandas de uso y de la exposición al medio, monitorizado mediante un sistema informático automático que procesa y gestiona un gran número de datos para garantizar el confort y el consumo mínimo de energía. Se propone la **recogida y reutilización del agua de lluvia** y una gestión racional de la misma: pluviales, grises y negras conectado al sistema de riego por goteo.

Se propone unas infraestructuras flexibles. Toda la desnudez de los muros y losas esconde un mundo técnico sofisticado y sostenible a la vez. Un mundo por donde discurren las redes de instalaciones que cualificarán el espacio para conseguir unas condiciones ambientales de máximo confort. Junto a los sistemas de circulación se disponen núcleos de instalaciones que contienen las distribuciones verticales de la redes y los forjados contiene techos técnicos que albergan todos los sistemas de instalaciones

6. estimación económica. Viabilidad de la solución propuesta

El Proyecto se ajusta a la previsión de metros cuadrados útiles del programa de necesidades. Para la estimación económica se ha tenido en cuenta unos estándares que han fijado los niveles de calidad en cada espacio pensando en unos costes realistas. El criterio seguido en la elección; tanto de materiales como de sistemas constructivos, es el de incidir en la calidad en aquellas unidades de obra que no se ven, más que en los acabados. Son esos elementos constructivos ocultos los que garantizan la durabilidad y la calidad de la edificación. En los acabados se ha elegido materiales que contribuyan a conseguir un edificio de calidad

pero sin ostentación, sin lujo. Un edificio que ofrezca un alto grado de confort y de calidad espacial sin maillajes ni soluciones constructivas sofisticadas o excesivamente elaboradas.

Dentro de todo el proceso constructivo y de la puesta en escena de los medios y de los materiales hay una voluntad de encontrar caminos y definiciones sencillas. Soluciones que no requieran de una alta especialización o complejidad sino que se manejen técnicas y procesos de ejecución testados y comprobados. Es esta una actitud que se ha mantenido desde el inicio del proceso creativo y que se ha llevado hasta las últimas decisiones de la propuesta. Se ha perseguido establecer un nivel de coherencia interna desde el inicio hasta las etapas de materialidad. Es a partir de estas premisas de partida y de este posicionamiento desde el que se puede garantizar la Viabilidad de la Propuesta.

superficies construidas totales y estándares contemplados en los diferentes programas

	M1	M2	M1 + M2	€/m2	€
Residencial.-	31.383	63.431	94.814	700	66.369.800
Terciario.-	4.206	4.932	9.138	500	4.569.000
Social .-	1.312	2.489	3.801	650	2.470.650
Aparcamiento.-	11.952	20.304	32.256	450	14.515.200
Total P.E.M. Edificación					87.924.650
Total P.E.M. Espacio Público			8.850	70	5.519.500
Total P.E.M. Edificación y Espacio Público.....					93.444.150.

número de .viviendas	319	644	963
número de plazas	414	750	1.164

estimación del presupuesto por bloques

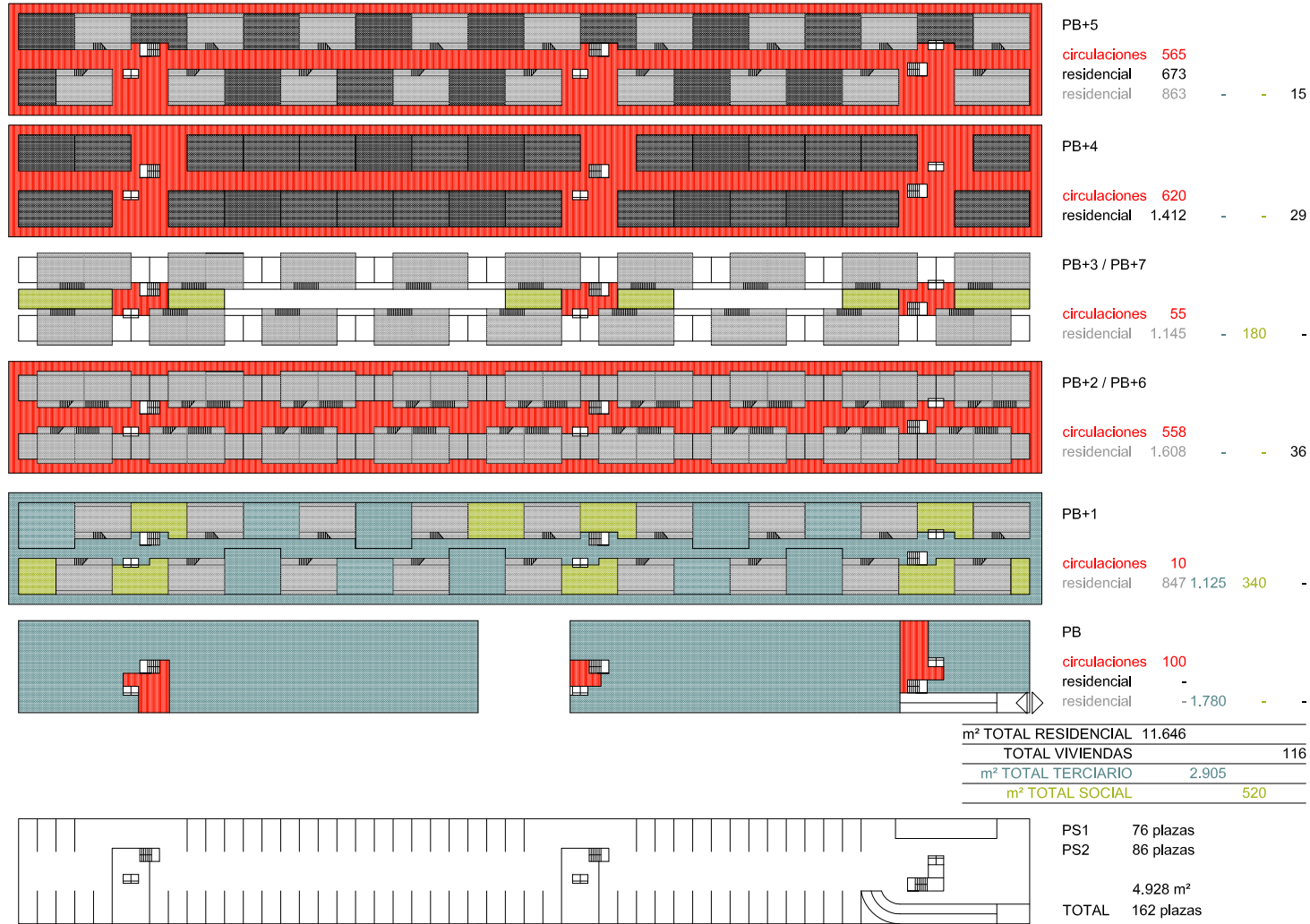
	viviendas	€
Bloque 1.1.	116	10.875.000
Bloque 1.2.	94	8.812.500
Bloque 1.3.	38	3.562.500
Bloque 1.4.	45	4.218.750
Bloque 1.5.	26	2.437.500
Bloque 2.1.	350	30.455.900
Bloque 2.2.	94	8.812.500
Bloque 2.3.	33	3.093.750
Bloque 2.4.	27	2.531.250
Bloque 2.5.	28	2.625.000
Bloque 2.6.	48	4.500.000
Bloque 2.7.	64	6.003.000
Total P.E.M. Bloques		87.924.650

estimación del presupuesto de ejecución material por capítulos

1 acondicionamiento del terreno.....	1.098.713
2 cimentación.....	2.830.263
3 saneamiento.....	1.112.876
4 estructura.....	23.552.463
5 albañilería	20.366.824
6 cubiertas.....	1.894.707
7 carpintería metálica- cerrajería	3.821.243
8 carpintería de taller.....	2.871.794
9 vidrios	1.116.110
10 pavimentos y revestimientos	9.874.647
11 pinturas y revocos	2.076.818
12 instalación telecomunicaciones	982.985
13 inst. fontanería	5.530.606
14 instalación electricidad	6.336.870
15 instalación de gas	1.331.187
16 instalación contraincendios	183.188
17 transporte.....	1.186.085
18 varios-equipamientos	1.540.785
19 espacio publico.....	5.519.500
Total Presupuesto Ejecución Material.....	93.444.150

7. parámetros de edificación: superficies, edificabilidad y configuración de los bloques.

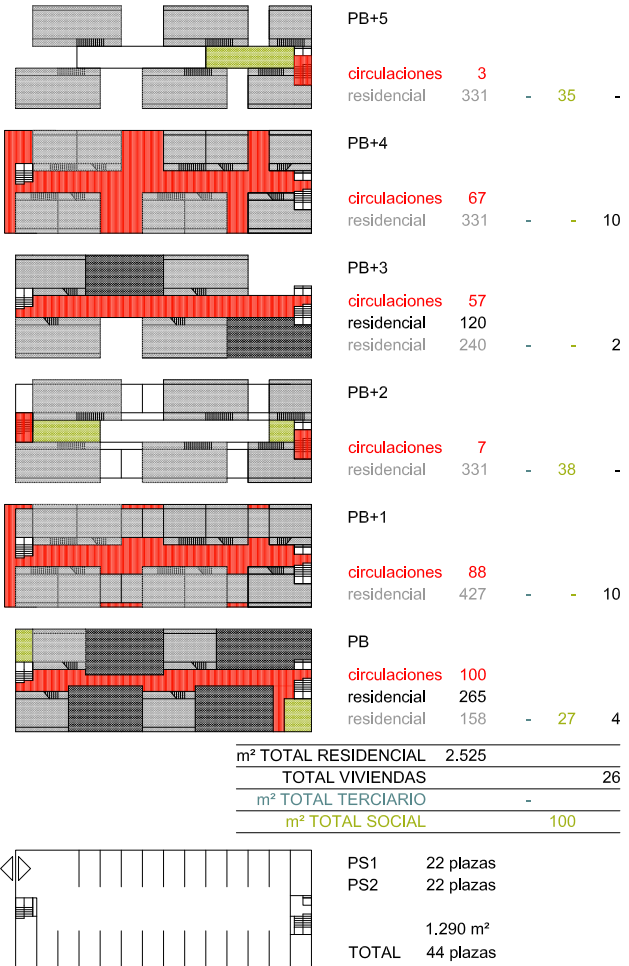
BLOQUE 1.1



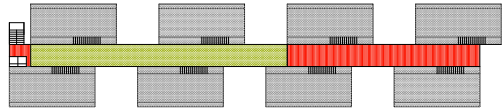
BLOQUE 1.3



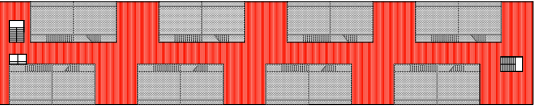
BLOQUE 1.5



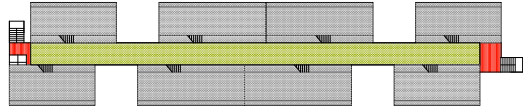
BLOQUE 1.2 / BLOQUE 2.2



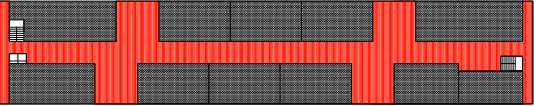
PB+12				
circulaciones	42			
residencial	540	-	105	-



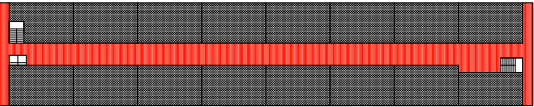
PB+11				
circulaciones	250			
residencial	540	-	-	16



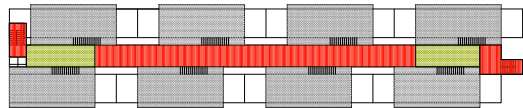
PB+10				
circulaciones	16			
residencial	606	-	184	-



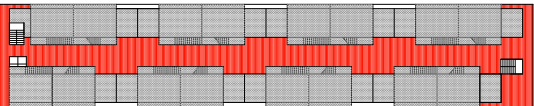
PB+9				
circulaciones	197			
residencial	672	-	-	11



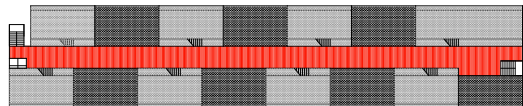
PB+5				
circulaciones	133			
residencial	794	-	-	16



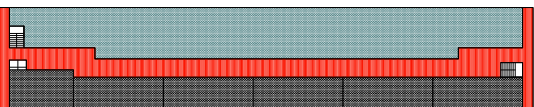
PB+4 / PB+8				
circulaciones	79			
residencial	540	-	55	-



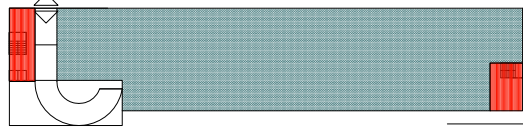
PB+3 / PB+7				
circulaciones	160			
residencial	714	-	-	16



PB+2 / PB+6				
circulaciones	112			
residencial	346			
residencial	440	-	-	7

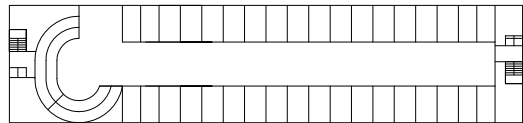


PB+1				
circulaciones	122			
residencial	340	477	-	6



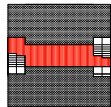
PB				
circulaciones	64			
residencial	-			
residencial	-	824	-	-

m² TOTAL RESIDENCIAL	9.098
TOTAL VIVIENDAS	94
m² TOTAL TERCIARIO	1.301
m² TOTAL SOCIAL	399

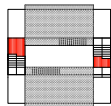


PS1	36 plazas
PS2	40 plazas
	2.238 m²
TOTAL	76 plazas

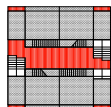
BLOQUE 1.4



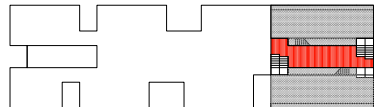
PB+9				
circulaciones	25			
residencial	152	-	-	2



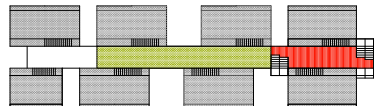
PB+8 / PB+12				
circulaciones	11			
residencial	108	-	-	-



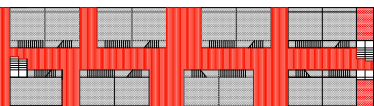
PB+7 / PB+11				
circulaciones	28			
residencial	139	-	-	4



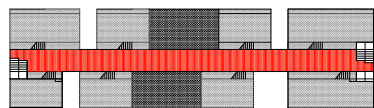
PB+6 / PB+10				
circulaciones	25			
residencial	152	-	-	-



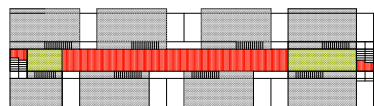
PB+5				
circulaciones	39			
residencial	420	-	72	-



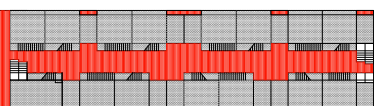
PB+4				
circulaciones	119			
residencial	420	-	-	15



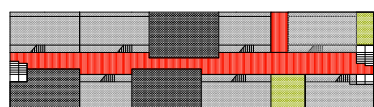
PB+3				
circulaciones	78			
residencial	104			
residencial	369	-	-	2



PB+2				
circulaciones	56			
residencial	420	-	43	-

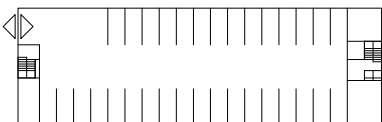


PB+1				
circulaciones	106			
residencial	526	-	-	15

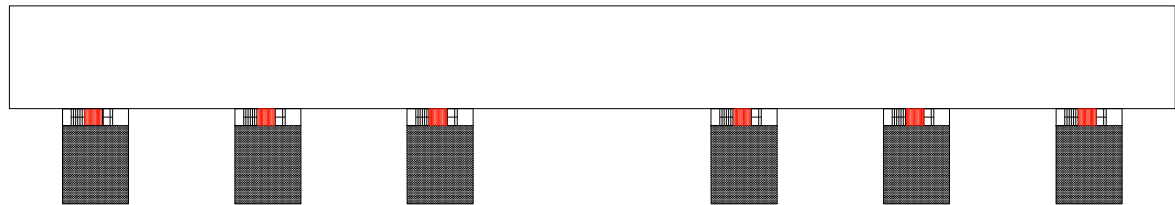


PB				
circulaciones	138			
residencial	174			
residencial	345	-	37	3

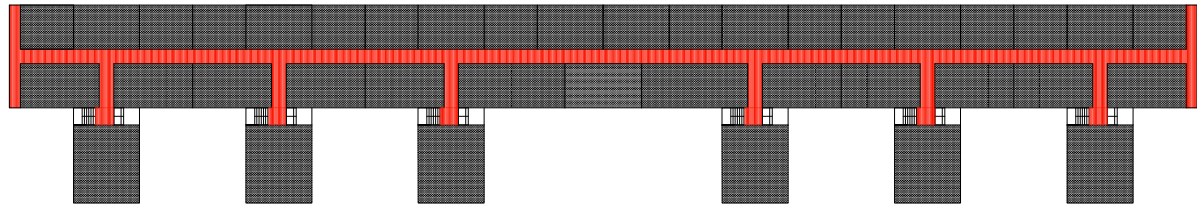
m² TOTAL RESIDENCIAL	4.417
TOTAL VIVIENDAS	45
m² TOTAL TERCIARIO	-
m² TOTAL SOCIAL	152



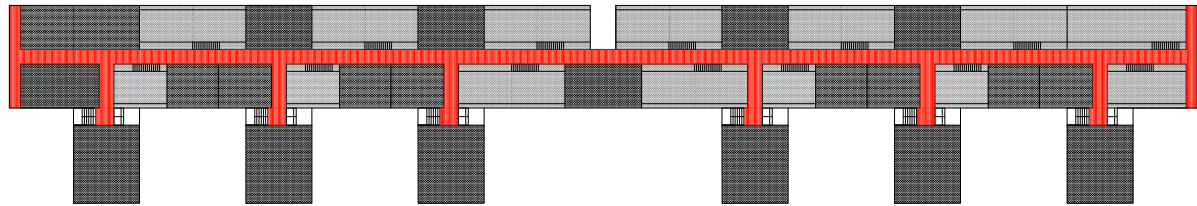
PS1	33 plazas
PS2	33 plazas
	1.586 m²
TOTAL	66 plazas



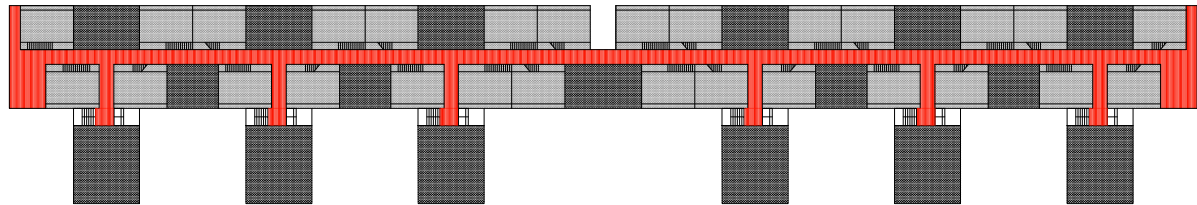
PB+13 / PB+14				
circulaciones	159			
residencial	576	-	-	6



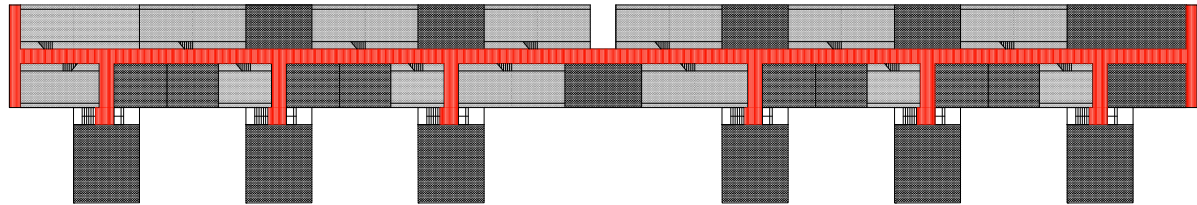
PB+5 / PB+9				
circulaciones	375			
residencial	2.455	-	-	39



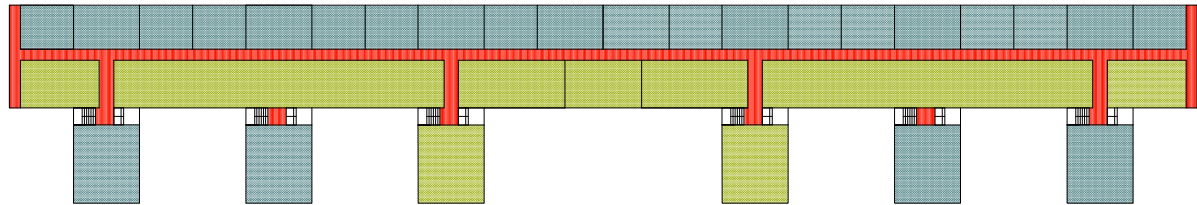
PB+4 / PB+8 / PB+12				
circulaciones	375			
residencial	1.237			
residencial	1.236	-	-	21



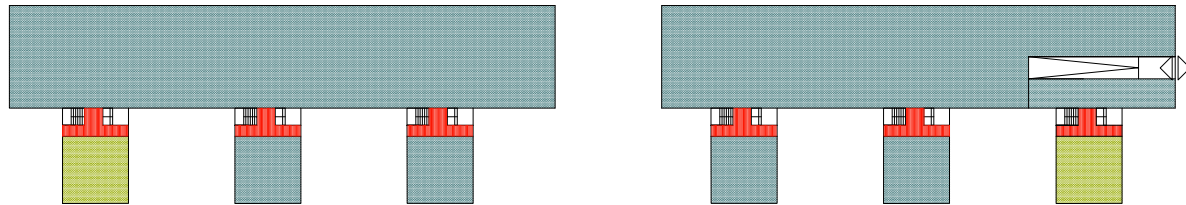
PB+3 / PB+7 / PB+11				
circulaciones	395			
residencial	1.170			
residencial	1.260	-	-	45



PB+2 / PB+6 / PB+10				
circulaciones	375			
residencial	1.237			
residencial	1.236	-	-	21

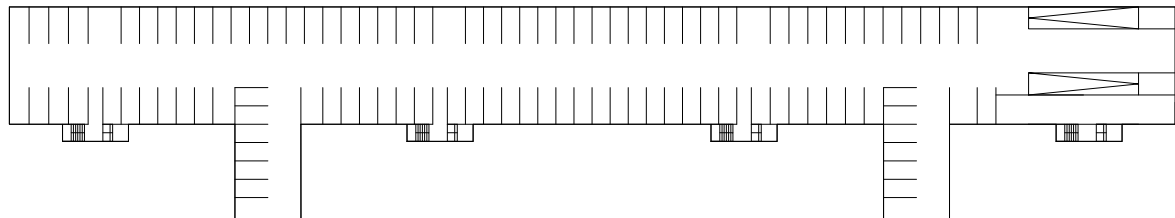


PB+1				
circulaciones	325			
residencial	-			
residencial	-	1.338	1.174	-



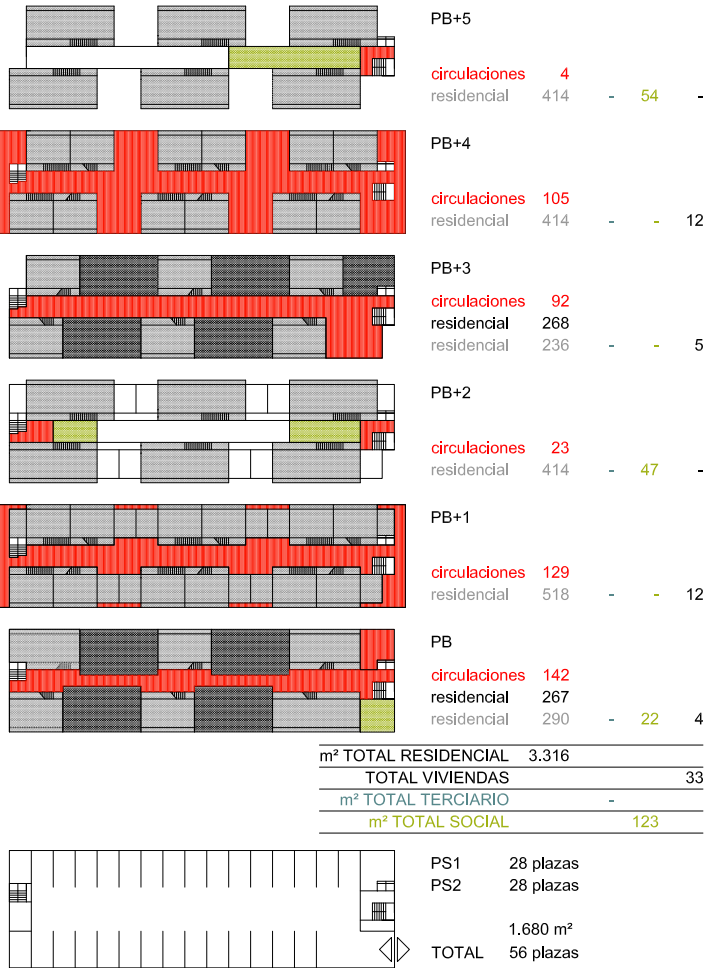
PB				
circulaciones	280			
residencial	-			
residencial	-	2.293	165	-

m² TOTAL RESIDENCIAL	34.534			
TOTAL VIVIENDAS				350
m² TOTAL TERCIARIO	3.631			
m² TOTAL SOCIAL				1.339

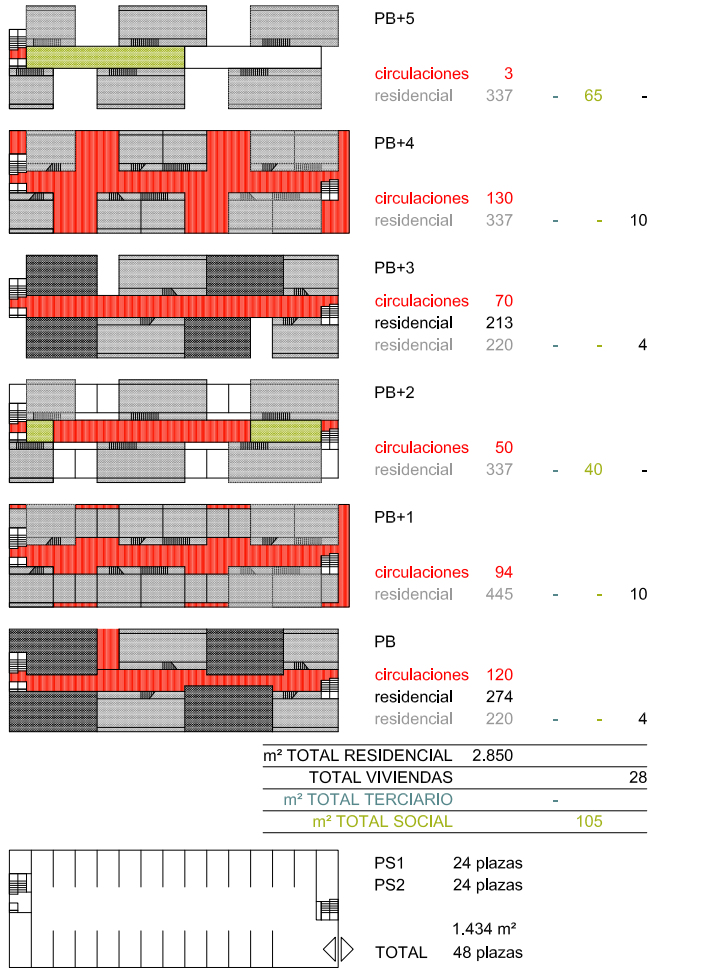


PS1	107 plazas			
PS2	110 plazas			
PS3	115 plazas			
	8.586 m²			
TOTAL	332 plazas			

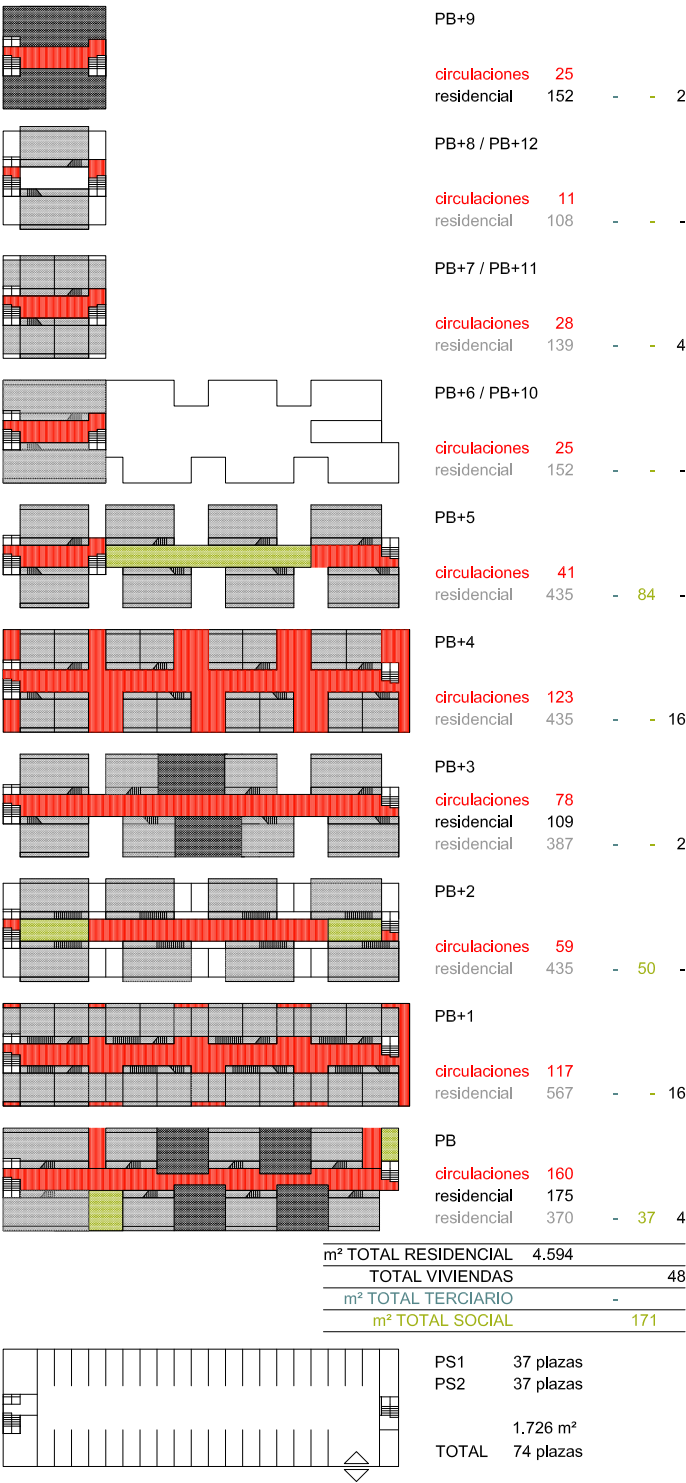
BLOQUE 2.3



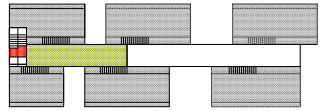
BLOQUE 2.5



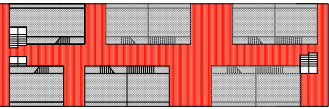
BLOQUE 2.6



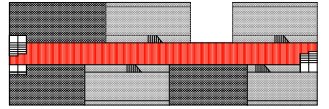
BLOQUE 2.4



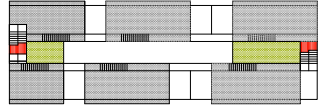
PB+5				
circulaciones	4			
residencial	350	-	41	-



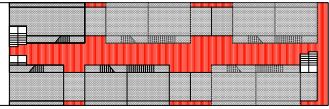
PB+4				
circulaciones	65			
residencial	350	-	-	10



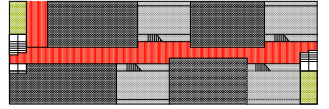
PB+3				
circulaciones	92			
residencial	184			
residencial	240	-	-	3



PB+2				
circulaciones	10			
residencial	350	-	43	-

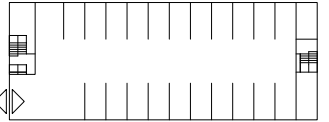


PB+1				
circulaciones	89			
residencial	425	-	-	10



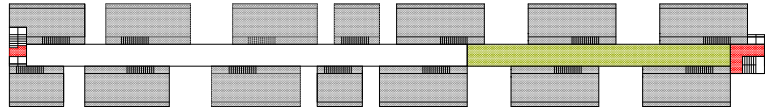
PB				
circulaciones	55			
residencial	284			
residencial	159	-	22	4

m² TOTAL RESIDENCIAL	2.657
TOTAL VIVIENDAS	27
m² TOTAL TERCIARIO	-
m² TOTAL SOCIAL	106

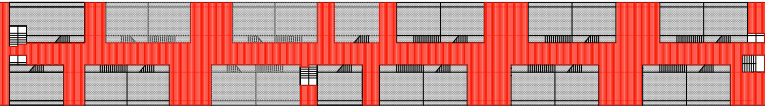


PS1	22 plazas
PS2	22 plazas
	1.344 m²
TOTAL	44 plazas

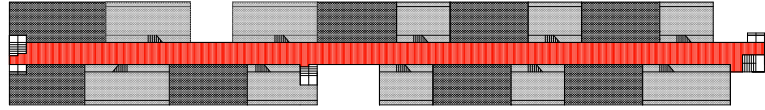
BLOQUE 2.7



PB+5				
circulaciones	14			
residencial	812	-	107	-



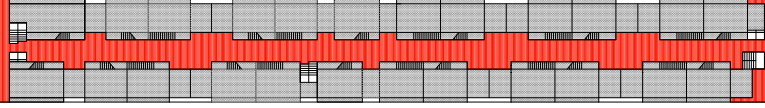
PB+4				
circulaciones	280			
residencial	812	-	-	24



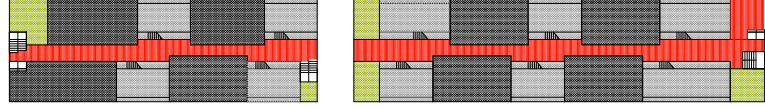
PB+3				
circulaciones	158			
residencial	478			
residencial	503	-	-	8



PB+2				
circulaciones	14			
residencial	812	-	45	-



PB+1				
circulaciones	224			
residencial	1.024	-	-	24



PB				
circulaciones	250			
residencial	550			
residencial	451	-	94	8

m² TOTAL RESIDENCIAL	6.382
TOTAL VIVIENDAS	64
m² TOTAL TERCIARIO	-
m² TOTAL SOCIAL	246



PS1	60 plazas
PS2	60 plazas
	3.296 m²
TOTAL	120 plazas

TOTALES

animal público

M1	
m² TOTAL RESIDENCIAL	31.383
TOTAL VIVIENDAS	319
m² TOTAL TERCIARIO	4.206
m² TOTAL SOCIAL	1.312
m² APARCAMIENTO privado	11.952 m² plazas

M2	
m² TOTAL RESIDENCIAL	63.431
TOTAL VIVIENDAS	644
m² TOTAL TERCIARIO	4.932
m² TOTAL SOCIAL	2.489
m² APARCAMIENTO privado	20.304 m² plazas

TOTALES MANZANA VERDE	
m² TOTAL RESIDENCIAL	94.814
TOTAL VIVIENDAS	963
m² TOTAL TERCIARIO	9.138
m² TOTAL SOCIAL	3.801
m² APARCAMIENTO privado	32.256 m² 1.164 plazas