

- DE COMIENZOS Y MANZANAS -



- DE COMIENZOS Y MANZANAS -

Se diseña el proyecto desde el espacio público, a partir de unas amplias bandas paralelas que penetran a través de las plantas bajas de los edificios, recorriendo todo el ámbito del PERI- Manzana Verde. Se plantean como bandas de equipamiento que dan servicio a los nuevos vecinos de la Manzana Verde así como al vecindario ya existente, contiguo al área de intervención. De hecho, el proyecto se inserta en una zona de uso mixto industrial y residencial, en una evolución hacia la imposición de la edificación residencial sobre la industrial. La densidad de vivienda de los tejidos contiguos es alta y, considerando que el proyecto Manzana Verde supondrá 963 viviendas nuevas entre las dos etapas de desarrollo, parece indicado aumentar la oferta de equipamiento y servicios sociales y de esparcimiento para los ciudadanos. Así, esta necesidad de nuevos equipamientos se plasma en el espacio público en bandas de penetración bajo las edificaciones con su particular repercusión en planta baja.

En la planta baja, los edificios “ganan aire”, aligerando su edificabilidad y quedando parcialmente liberadas. Como espacio cerrado en planta baja, se encuentran los portales de acceso a los núcleos de comunicación vertical de las viviendas y locales de equipamiento público. El resto de las plantas bajas serán soportales que permitan la continuidad de las bandas ya comentadas.

Esta organización tiene dos objetivos claros: lograr una continuidad en planta baja, tanto de pavimento y proyecto como visual; y conseguir una circulación fluida y extensiva en toda el área de la Manzana Verde.

Por una parte, la continuidad del suelo a lo largo de las bandas, incluso debajo de los edificios, permite ver qué sucede detrás de los edificios. Permite descubrir desde la distancia si detrás se sugiere una plaza, un paseo, una zona de sombra o una dotación a la que se quiere acceder por el recorrido más directo y rápido. Este objetivo de alcanzar una visión continua del espacio público bajo los edificios, sólo interrumpida por portales y pequeñas dotaciones, está totalmente relacionado con el segundo objetivo, ya que si el usuario (ya sea vecino de la Manzana Verde o un visitante de paso) puede descubrir qué sucede detrás de un edificio, se planteará recorrerlo, usarlo, porque no le resultará un espacio ajeno del que no puede sacar partido. De este modo, la ubicación de dotaciones en las plantas bajas liberadas de edificios de bloque abierto invita a los usuarios a recorrer la zona del modo más cómodo para sus necesidades. Se puede optar por recorrer el proyecto por la gran avenida central o por las calles perimetrales, pero la intensidad de uso interior, así como la facilidad de paso de las plantas bajas libres invita a recorrerlo preferiblemente por el interior.

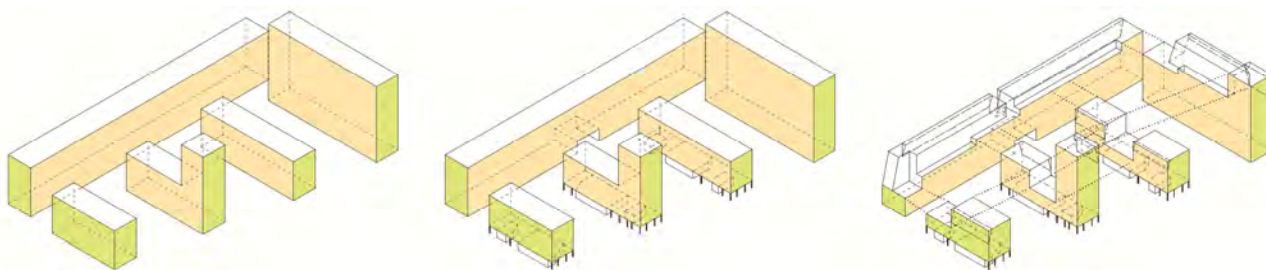
Este objetivo va de la mano del fin de garantizar la seguridad de los vecinos de la Manzana Verde, así como de los usuarios visitantes al área del proyecto. La intensidad de uso en las plantas bajas y en los espacios interbloques asegura que se generen espacios seguros y transitados. Se evitan así los espacios residuales y desprotegidos en los que se convierten frecuentemente los barrios de bloque abierto. Se busca conseguir evitar esa indefinición de un espacio público difuso, en el cual no se sabe claro qué es público y qué es privado. Gracias a la actividad, tanto al aire libre en las dotaciones deportivas y de huertos urbanos, como en los locales interiores de pequeños equipamientos, y en los tres grandes equipamientos educativos que se plantean en el PERI, así como el tránsito de los vecinos entrando y saliendo de los portales, se alcanza el nivel de uso e intensidad deseadas en el ámbito.

Además el espacio público se organiza en bandas con un sentido climático. Las bandas paralelas siguen la dirección del viento principal predominante en Málaga. Esta orientación es la de la ubicación del mar respecto al área de intervención. Por lo tanto, la directriz de las bandas forzará la colocación del arbolado, el cual colocándose de este modo, permitirá que la brisa marina no quede bloqueada en el follaje y refresque en verano tanto el espacio público como las edificaciones.

El conjunto edificatorio combina además de edificabilidad residencial y equipamientos públicos, edificabilidad destinada a comercial y terciario en los edificios perimetrales y de mayor altura. Este uso se ubica en las plantas baja y primera de estos edificios, destinando actividad comercial y de hostelería en planta baja y actividad de oficina en las plantas primeras. Este uso, en una ciudad como Málaga donde predomina el buen tiempo y el clima cálido y soleado permite determinar una zona de ubicación de terrazas al aire libre para estos establecimientos de planta baja. Tal factor contribuye a aumentar la intensidad de actividad en la zona, a favorecer un tejido mixto de residencia, empleo y consumo, así como a la seguridad de los espacios públicos interiores de la Manzana Verde.

PROPUESTA DE BARRIO

La propuesta de edificación se diseña desde los condicionantes del PERI-Manzana Verde. Las edificaciones se ubican en planta en la localización determinada por el planeamiento urbanístico y se plantea una propuesta volumétrica de relación de conjunto. Se relacionan entre sí a través de las cotas de altura y de los volúmenes vacíos que liberan la masa de los edificios. Grandes ventanas urbanas aligeran la masividad de los bloques dando una continuidad visual sobre los bloques interiores y conectando en concepto con el espacio público, ya que estas ventanas urbanas se conciben además como espacios blandos y ajardinados en un lenguaje equivalente al de las zonas verdes públicas.



La etapa 1 se diseña con las siguientes premisas:

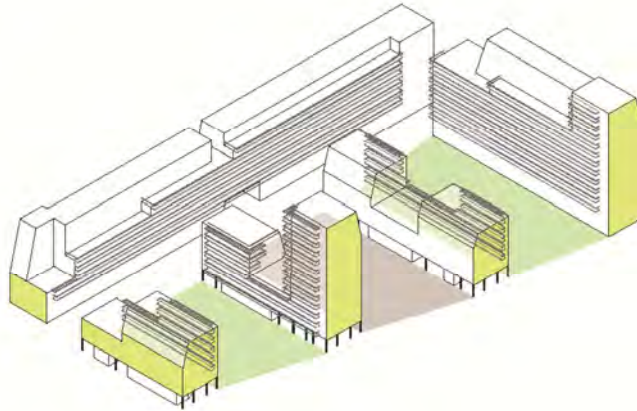
Se plantea un sistema de sustracción de volúmenes, de grandes huecos relacionados entre sí.

Se marca una progresión escalonada desde el edificio más alto, el bloque 1.2, hasta el bloque opuesto, el 1.5. El bloque 1.2 de doce plantas en la zona de mayor altura, se escalona en sus dos direcciones, tanto en su lado largo, hacia el bloque 1.1, como en su lado corto, hacia el espacio público interior, aligerando así su gran escala respecto a los bloques vecinos.

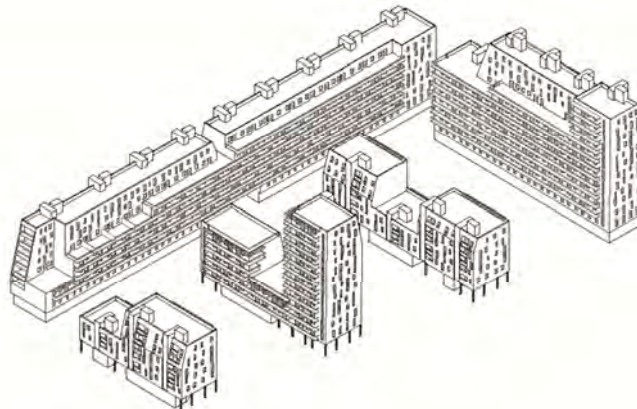
De igual modo, el escalonamiento continúa por el bloque 1.1, el de mayor longitud. Sus siete plantas de altura igualmente se escalonan en las dos direcciones. En su lado largo para buscar la relación volumétrica con el bloque 1.5, y en su lado corto para reducir su altura de fachada hacia el espacio público del interior y relacionarlo así con los bloques 1.3 y 1.4.

Por otra parte, los volúmenes no sólo se escalonan, sino que también se “recortan” con cuñas que hacen retranquear la línea de cornisa de las edificaciones, aumentando esto a colaborar en la sensación del aligerado de la masa total de los edificios. Así la línea más alta del edificio queda retranqueada en un plano posterior y el límite de la fachada baja según la zona, una, dos y hasta tres plantas.

Estas “restas” de volumen se complementan además con la liberación de la planta baja como se ha explicado en párrafos anteriores. De esta manera se produce un esponjamiento de los bloques encaminada a unas mejores condiciones de soleamiento, ventilación e imagen de conjunto.



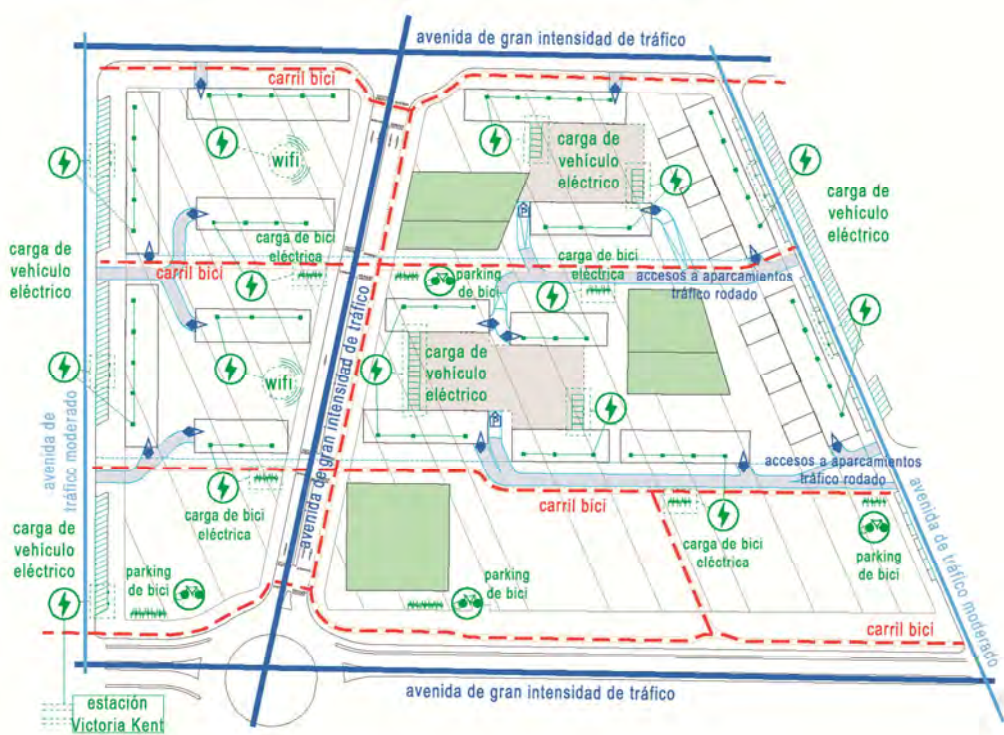
Por otra parte, se establece una relación de conjunto también con la piel exterior de los volúmenes, es decir, con el juego de las fachadas de las edificaciones. Se plantean dos tipos de fachada: una piel exterior más urbana, con una textura y apariencia más dura y masiva, con una menor proporción de huecos sobre llenos, orientada hacia las calles perimetrales exteriores a la Manzana Verde, que también gira hacia el interior de la manzana en las fachadas que vuelcan hacia la nueva avenida interior y en las fachadas que vuelcan hacia plazas duras interiores; otra piel de aspecto y tacto más amable y blando, con mayor proporción de huecos sobre llenos y orientada siempre hacia las plazas blandas interiores de la Manzana verde. En concreto en la etapa 1, objeto de la definición de las edificaciones del proyecto, se plantean tres plazas entre los bloques edilicios, dos laterales más blandas y con mayor proporción de vegetación y suelo permeable, y una central más dura, donde se produce el acceso rodado hacia los aparcamientos subterráneos y por donde circula uno de los carriles bici.



MOVILIDAD SOSTENIBLE

La Manzana Verde se inserta entre dos avenidas principales, el Camino de San Rafael, y el Bulevar Adolfo Suárez. Y entre dos calles laterales de menor intensidad de tráfico que sirve de acceso a los aparcamientos públicos y privados del interior de la manzana. Además se contempla la creación de una gran avenida que atraviesa la Manzana Verde. Las dimensiones de estas calles y avenidas así como la disposición del espacio público, permiten el desarrollo de una movilidad más sostenible y eficiente, buscando una optimización hacia el futuro en los tiempos de desplazamientos y en las emisiones nocivas para el medio ambiente y los habitantes de la ciudad.

Se potencia por encima de todo el fomento del uso de la bicicleta, tanto convencional como eléctrica. De modo que se facilita el almacenamiento de las bicis de los vecinos en aparcamientos privados y seguros, en la planta baja de las edificaciones. Se fomenta también el uso de la bici a través de una cuidada y amplia red de carril bici, que se complementa con aparcamientos para bicis convencionales, así como puntos de carga para bicis eléctricas en el espacio público. Se lanza también como experiencia piloto, la ubicación en la Manzana Verde de nuevos aparcamientos de bici pública del servicio municipal de alquiler. Actualmente el servicio se focaliza en el centro de la ciudad de Málaga, ¿por qué no aumentar este servicio en nuevos puntos estratégicos de desarrollo de la ciudad?



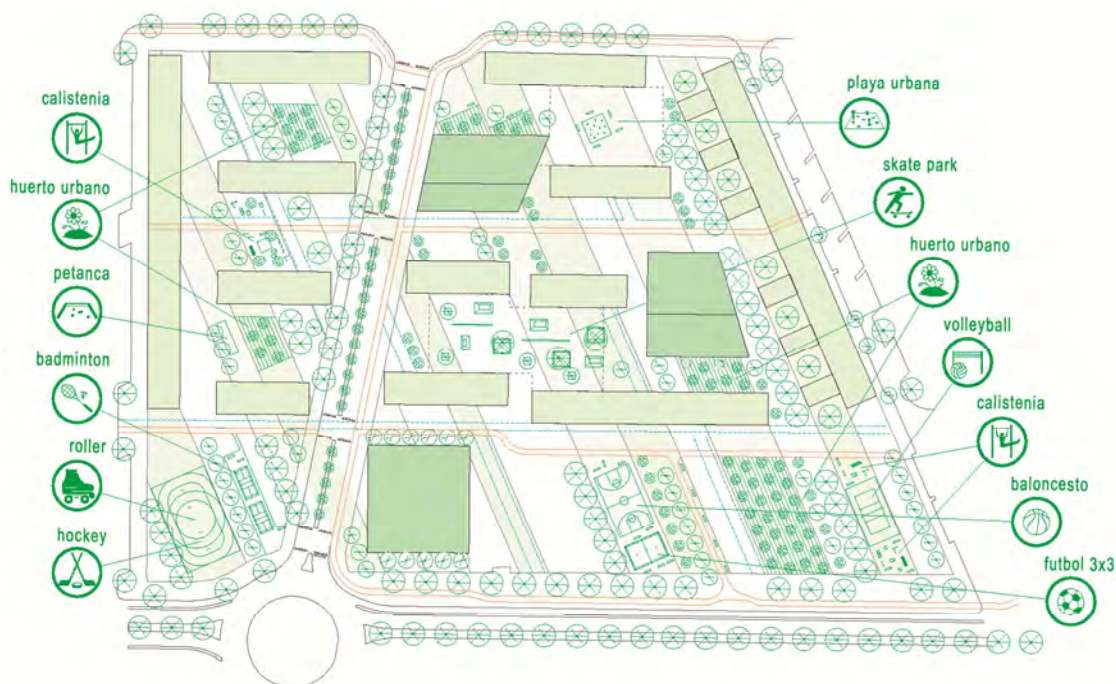
Además de las bicis eléctricas, se prioriza la movilidad en vehículos eléctricos, tanto motos como coches, en detrimento de los vehículos de combustión fósil. Se plantea un sistema común al comentado anteriormente para las bicis eléctricas: aprovechar la energía del frenado de los ascensores de los bloques de vivienda para recargar las baterías de estos vehículos eléctricos. Se fijarán puntos de carga en la calle, en los aparcamientos subterráneos de los edificios y en los aparcamientos públicos subterráneos.

Como sugerencia se planea también un punto de carga junto a la Estación de Victoria Kent que suministre energía eléctrica obtenida del frenado de los trenes.

EQUIPAMIENTOS EN ESPACIO PÚBLICO

En el espacio público se plantean tres grandes equipamientos respetando la ubicación y superficie planteada en el PERI-Manzana Verde. Estos equipamientos se destinarán a dotaciones educativas, para cubrir las etapas desde infantil hasta bachillerato. Solamente la existencia de estos grandes equipamientos, garantiza la actividad e intensidad de uso en el ámbito del proyecto de niños, adolescentes y jóvenes, que por proximidad, darán uso también de los pequeños equipamientos deportivos y sociales al aire libre en el espacio público.

Ubicados según las bandas que definen el proyecto, encontramos zonas de juego para niños, zonas para entrenamiento funcional y calistenia para jóvenes y adultos, pistas de diversos deportes para cubrir los gustos y necesidades de los vecinos, como volleyball, bádminton, baloncesto, futbol, hockey, patinaje, skate, etc.



Se plantean también espacios de descanso para uso de todos los públicos, especialmente para los más mayores. Que complementan a otros equipamientos más relajados como juego de petanca y huertos urbanos. Estableciendo así espacios de comunidad y relación entre ciudadanos de todas las edades e inquietudes.

También se diseñan espacios de refresco, de cara a los cálidos veranos de la capital malagueña. En las plazas duras que se sitúan sobre los aparcamientos subterráneos habrá fuentes y juegos de agua, a modo de playa urbana y de reducción de la temperatura ambiente con el movimiento del agua.

ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y DISEÑO PARA TODOS

Se diseña el proyecto desde un planteamiento que tiene en cuenta la accesibilidad universal de todos los usuarios así como el diseño para todos desde un respeto total al derecho a la ciudad y a la vivienda. Los espacios libres públicos se plantean en base a una accesibilidad tanto de deambulación como en el aspecto cognitivos. No solo se presta atención a evitar las barreras físicas y la discontinuidad entre pavimentos con límites o elementos que entorpezcan la libre circulación de todos, sino también se presta especial cuidado a los aspectos de la accesibilidad cognitiva, aprovechando los recursos de las TICS para facilitar el desarrollo de la vida diario, por ejemplo utilizando pavimentos que sean explicativos a la hora de utilizar el espacio público y las edificaciones.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DEL PERI- MANZANA VERDE

La propuesta responde exhaustivamente a los condicionantes urbanísticos del ámbito de actuación, definido en el Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R _ P.2-A "Manzana Verde". La ordenación urbanística detallada en el mismo fija los parámetros de localización de las nuevas parcelas, las áreas de movimiento de las edificaciones en las parcelas, las distintas orientaciones hacia las que situar los vuelos, los valores de ocupación en planta, de número máximo de viviendas, así como de edificabilidad máxima residencial y mínima terciaria, de las superficies mínimas construidas destinadas a pequeñas dotaciones en los propios edificios, de plazas de parking, subterráneo y al aire libre, así como público y privado, etc.

Por lo tanto el resultado del proyecto se ciñe a todos estos condicionantes para dar la mejor respuesta edificatoria a la ciudad de Málaga de acuerdo a sus indicadores de sostenibilidad.

BLOQUE 1.1					
	OCUPACIÓN	SUP. CONST.	EDIFICAB.	NºVIV	PARKING
P.S. -2	100 %	2.462,00 m²	-	-	92
P.S. -1	100 %	2.462,00 m²	-	-	80
P.BAJA	76,36 %	1.890,00 m²	1.890,00 m²	-	-
P. 1	76,36 %	1.890,00 m²	1.890,00 m²	-	-
P. 2	85,95 %	2.116,00 m²	2.145,70 m²	20	-
P. 3	78,11 %	1.923,35 m²	1.964,70 m²	20	-
P. 4	78,11 %	1.923,35 m²	1.964,70 m²	20	-
P. 5	75,87 %	1.868,60 m²	1.886,25 m²	19	-
P. 6	69,50 %	1.711,55 m²	1.724,90 m²	19	-
P. 7	42,41 %	1.044,35 m²	1.058,70 m²	18	-
		11.530,75 m²	11.672,60 m²	116	78

SUPERFICIE DOTACIONAL = 534,20 m² (en planta baja y planta primera)
 SUPERFICIE COMERCIAL = 2.990,50 m² (en planta baja y planta primera)

BLOQUE 1.2					
	OCUPACIÓN	SUP. CONST.	EDIFICAB.	NºVIV	PARKING
P.S. -2	100 %	1.120,00 m²	-	-	41
P.S. -1	100 %	1.120,00 m²	-	-	37
P.BAJA	87,51 %	980,20 m²	980,20 m²	-	-
P. 1	87,51 %	980,20 m²	980,20 m²	-	-
P. 2	83,96 %	940,35 m²	976,70 m²	10	-
P. 3	83,96 %	940,35 m²	976,70 m²	10	-
P. 4	83,96 %	940,35 m²	976,70 m²	10	-
P. 5	83,96 %	940,35 m²	976,70 m²	10	-
P. 6	83,96 %	940,35 m²	976,70 m²	10	-
P. 7	83,96 %	940,35 m²	976,70 m²	10	-
P. 8	64,55 %	723,15 m²	761,30 m²	8	-
P. 9	51,08 %	572,20 m²	614,80 m²	8	-
P. 10	50,54 %	566,60 m²	608,30 m²	8	-
P. 11	49,82 %	558,30 m²	602,50 m²	8	-
P. 12	16,60 %	186,00 m²	192,50 m²	2	-
		11.530,75 m²	9.478,60 m²	94	78

SUPERFICIE DOTACIONAL = 394,20 m² (en planta baja y planta primera)
 SUPERFICIE COMERCIAL = 1.362,50 m² (en planta baja y planta primera)

BLOQUE 1.3					
	OCUPACIÓN	SUP. CONST.	EDIFICAB.	NºVIV	PARKING
P.S. -2	100 %	955,00 m²	-	-	32
P.S. -1	100 %	955,00 m²	-	-	36
P.BAJA	42,10 %	402,25 m²	402,25 m²	-	-
P. 1	87,43 %	795,65 m²	835,75 m²	8	-
P. 2	87,43 %	795,65 m²	835,75 m²	8	-
P. 3	57,94 %	544,35 m²	574,55 m²	7	-
P. 4	57,94 %	544,35 m²	574,55 m²	7	-
P. 5	57,94 %	544,35 m²	574,55 m²	8	-
		5.536,35,10 m²	3.790,30 m²	38	68

SUPERFICIE DOTACIONAL = 158,40 m²

BLOQUE 1.4					
	OCUPACIÓN	SUP. CONST.	EDIFICAB.	NºVIV	PARKING
P.S. -2	100 %	793,30 m²	-	-	30
P.S. -1	100 %	793,30 m²	-	-	25
P.BAJA	48,55 %	313,50 m²	313,50 m²	-	-
P. 1	87,55 %	694,15 m²	713,50 m²	6	-
P. 2	87,55 %	694,15 m²	713,50 m²	6	-
P. 3	59,87 %	458,25 m²	477,20 m²	4	-
P. 4	59,87 %	458,25 m²	477,20 m²	4	-
P. 5	59,87 %	458,25 m²	477,20 m²	4	-
P. 6	24,72 %	186,00 m²	192,50 m²	3	-
P. 7	24,72 %	186,00 m²	192,50 m²	3	-
P. 8	24,72 %	186,00 m²	192,50 m²	3	-
P. 9	24,72 %	186,00 m²	192,50 m²	3	-
P. 10	24,72 %	186,00 m²	192,50 m²	3	-
P. 11	24,72 %	186,00 m²	192,50 m²	3	-
P. 12	24,72 %	186,00 m²	192,50 m²	3	-
		5.965,15 m²	4.520,60 m²	45	55

SUPERFICIE DOTACIONAL = 164,80 m²

BLOQUE 1.5					
	OCUPACIÓN	SUP. CONST.	EDIFICAB.	NºVIV	PARKING
P.S. -2	100 %	645,70 m²	-	-	20
P.S. -1	100 %	645,70 m²	-	-	26
P.BAJA	48,55 %	313,50 m²	313,50 m²	-	-
P. 1	87,55 %	535,00 m²	560,50 m²	6	-
P. 2	87,55 %	535,00 m²	560,50 m²	6	-
P. 3	59,87 %	356,20 m²	374,20 m²	4	-
P. 4	59,87 %	356,20 m²	374,20 m²	5	-
P. 5	59,87 %	356,20 m²	374,20 m²	5	-
		3.748,10 m²	2.562,70 m²	26	46

SUPERFICIE DOTACIONAL = 149 m²