

8 BITS



CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO PARA
EL DESARROLLO ARQUITECTÓNICO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA
INTERIOR **“MANZANA VERDE”** SUNG-R-P.2-A DEL PGOU DE MÁLAGA

EL ESPACIO PÚBLICO

PLAZAS CIRCULARES

Como contrapunto a la rigidez de la organización ortogonal de las viviendas del PERI, proponemos una urbanización basada en formas circulares, que nos permiten asegurar la equitativa distribución de los espacios públicos en toda la intervención así como proporcionar una escala y configuración más adecuada a la escala del peatón.

El tamaño de los círculos lo definirá el programa que albergue. De esta manera, tendremos:

radio 9m. - rampas de acceso a aparcamientos.

Para optimizar su acceso y eficiencia, proponemos una serie de rampas circulares que liberan la superficie debajo de los edificios y de las comunicaciones verticales entre sótanos de aparcamiento, simplificando la circulación y dotando de carácter a la entrada de los mismos.



radio 12m. - islas verdes

Serán de distintos tipos de palmerales con vegetación baja autóctona de bajo mantenimiento y asegurarán que desde todas las viviendas siempre se podrá ver arbolado que dotará de carácter singular a los patios entre edificios.

radio 6m. estanques reguladores térmicos - aljibes de agua de lluvia

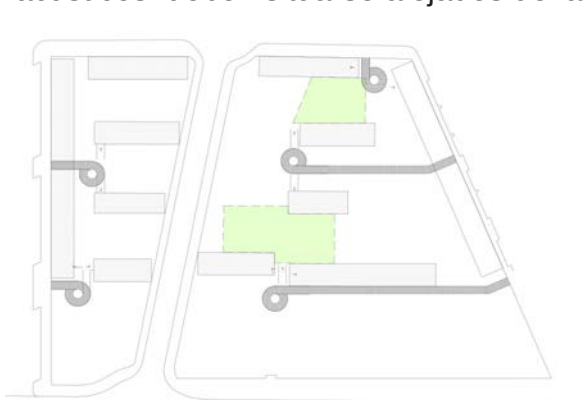
Todos los bloques de viviendas tendrán estanques de recogida de agua de lluvia próximo a ellos, que durante los meses de verano funcionarán como pulverizadores de agua, ayudando a refrescar el ambiente y la temperatura general de las viviendas.

radio 8.5m. - plazas

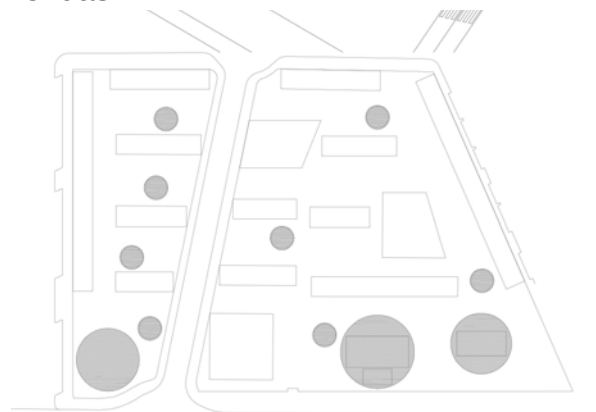
Podrán ser de distintos materiales, plazas duras pavimentadas para zonas estanciales y arena y caucho reciclado para juegos de niños.

radio mayor de 20m. - espacios deportivos

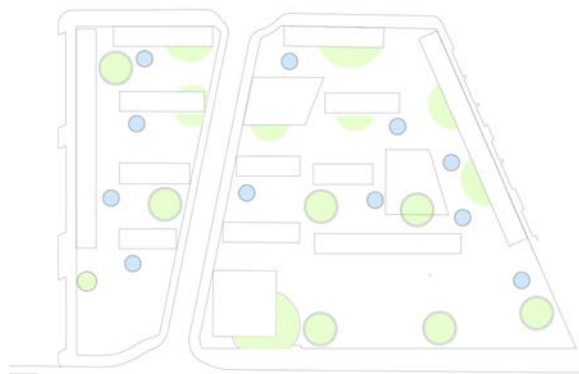
en el área sur de la intervención, la de mayor tamaño, se situarán la mayoría de los programas deportivos y de eventos, que debido a su especial requerimientos acústicos deben situarse alejados de las viviendas.



accesos a aparcamiento



plazas duras



recogida de aguas - islas verdes



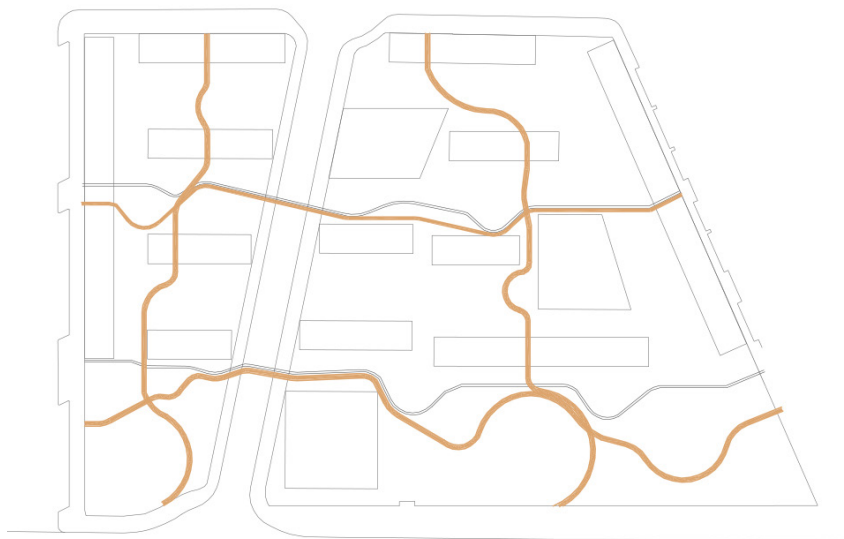
CAMINOS:

Conectando los distintos programas habrán una red de caminos que asegurarán la correcta accesibilidad a todos los edificios, así como una sencilla comunicación a lo largo de ambas parcelas. Estos caminos se irán adaptando a la posición de los círculos, deformándose a su paso entre ellos , creando una serie de caminos sinuosos que irán acompañando a los espacios públicos.

Los caminos norte - sur, atravesarán los edificios por los espacios destinados a ello acortando recorridos peatonales y comunicando el Bulevar Adolfo Suárez con el Camino de San Rafael.

Los caminos este - oeste, permitirán comunicar ambas parcelas peatonalmente desde la calle Mahler hasta la nueva calle propuesta por el peri (cruzando las calles por las zonas previstas de paso de peatones) .

En paralelo a estos caminos peatonales discurrirán los carriles bicis que también permitirán comunicar toda la parcela en bicicleta.



caminos peatonales y ciclistas



VIVIENDAS

Por la particularidad del concurso propuesto, en el que no se pide una solución específica para una parcela, sino una propuesta general para las viviendas del mismo, **proponemos un SISTEMA de ocupación de las parcelas y no un solución específica para una en concreto.**

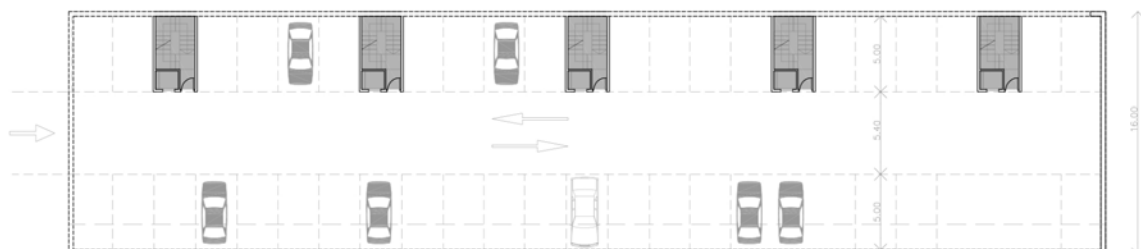
De esta manera, independientemente de la parcela que se quisiera desarrollar, el sistema se adaptaría sin problemas.

Todas la viviendas de la propuestas serán pasantes con ventilación cruzada, orientaciones óptimas y terrazas con jardineras y lamas correderas para proteger la vivienda del soleamiento directo en los meses de verano.

planta tipo de viviendas



planta tipo de aparcamiento



RETRANQUEOS:

Basándonos en la parcela de 16m de fondo, **las viviendas tienen siempre 14m de fondo para conseguir la edificabilidad y ocupación que requiere el PERI.**

De estos 14m, los últimos 1.3 orientados hacia la cara de máxima exposición solar se destinan a terraza.

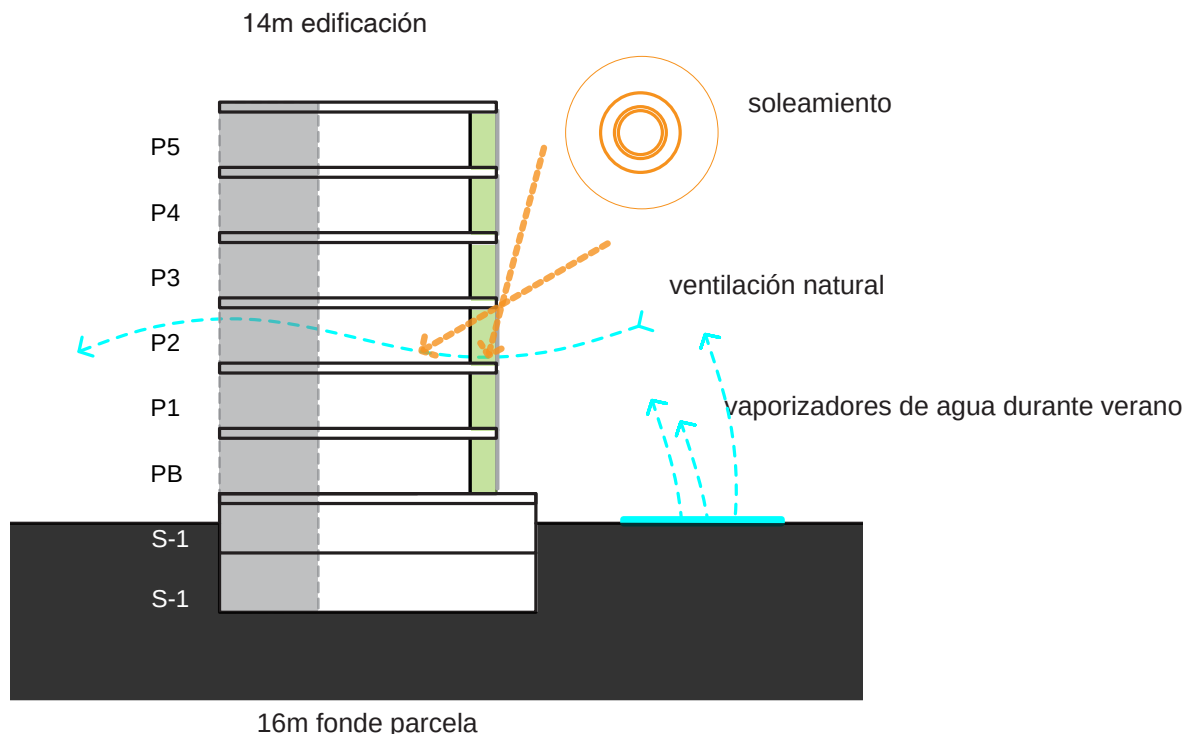
NÚCLEOS:

Los núcleos de escaleras y ascensores se contienen en aproximadamente la dimensión de una plaza de aparcamiento, de esta manera, las viviendas pueden tener acceso directo al aparcamiento sin que la circulación de éste se vea afectada.

Estos núcleos de comunicación vertical se alinean siempre a la fachada con menor exposición solar, liberando la fachada opuesta para las zonas de día de las viviendas.

El acceso a dichos núcleos en planta baja se producirá por dicha fachada.

Esta distribución, también optimiza la estructura del edificio manteniendo las mismas luces que el resto del mismo.



ZONAS HÚMEDAS - ESPACIOS FIJOS

En el centro de la vivienda, en las zonas con menor posibilidad de luz natural, se sitúan siempre los aseos, baños y vestíbulos. Estas áreas son las únicas que no podrán variar su posición en el futuro, pero que **permiten** sin embargo, **liberar el resto de la vivienda para una posible distribución distinta en el futuro**.

ZONAS DE DÍA:

Siempre se situarán hacia la fachada de mayor exposición solar e incluirán al menos, la cocina y el salón. Dependiendo de las tipologías, también pueden incluir una habitación que se puede combinar con el salón. igualmente la partición entre cocina y salón puede ser eliminada o hacerse en vidrio, para conseguir una mayor sensación de amplitud desde el salón.

Para permitir la mayor cantidad de luz natural posible, los salones tendrán grandes ventanales hacia las terrazas.

ZONAS DE NOCHE:

Los dormitorios se situarán hacia la fachada con menor exposición solar, y tendrán particiones con tabiquería de junta seca, lo que permitirá una fácil y rápida



TERRAZAS:

Todas las viviendas tendrán una terraza orientada hacia la fachada de mayor exposición solar, siempre delante de la zona de día.

Por su profundidad 1.3m, actuará de barrera contra el soleamiento directo de la vivienda en verano pero permitirá el paso del soleamiento en invierno.

Delante de las terrazas además a modo de barandilla, se situarán unas jardineras de 50cm. de altura que permitirán que cada usuario tenga siempre vistas desde su propio jardín en altura.

Delante de las jardineras, unas lamas correderas en fachada proporcionarán también una protección extra para la vivienda que cada usuario podrá controlar según sus necesidades.



TIPOLOGÍAS:

El sistema necesita de 4 tipologías para poder adaptarse a cualquier parcela.

1D, 2D, 3D, todas ellas pasantes y con un núcleo vertical de acceso para cada 2 viviendas. Las viviendas en esquina serán tipologías especiales, igualmente pasantes, que absorberán las posibles variaciones de cada parcela.

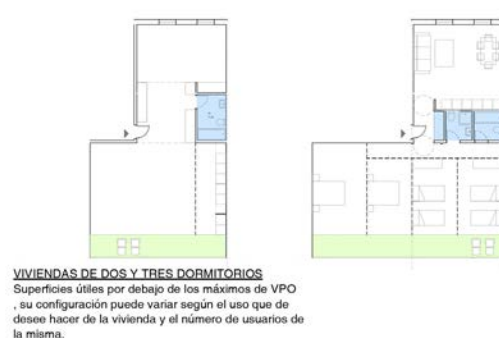
Todas las tipologías consiguen respetar escrupulosamente los m2 requeridos por la normativa vigente.

Estas tipologías se pueden combinar de múltiples maneras, pudiéndose adaptar a cualquier programa de número de habitaciones requerido por edificio.

Por la configuración de las viviendas (con las zonas húmedas en el centro de la misma) la distribución final puede variar completamente dependiendo de las necesidades del usuario.



VIVIENDA EN ESQUINA
Sup. útil 67m² Y 73m². 3 dormitorios
Permiten tener un núcleo para cada tres viviendas en los laterales de los bloques



VIVIENDAS DE DOS Y TRES DORMITORIOS
Superficies útiles por debajo de los máximos de VPO
- su configuración puede variar según el uso que se desee hacer de la vivienda y el número de usuarios de la misma.

SKYLINE:

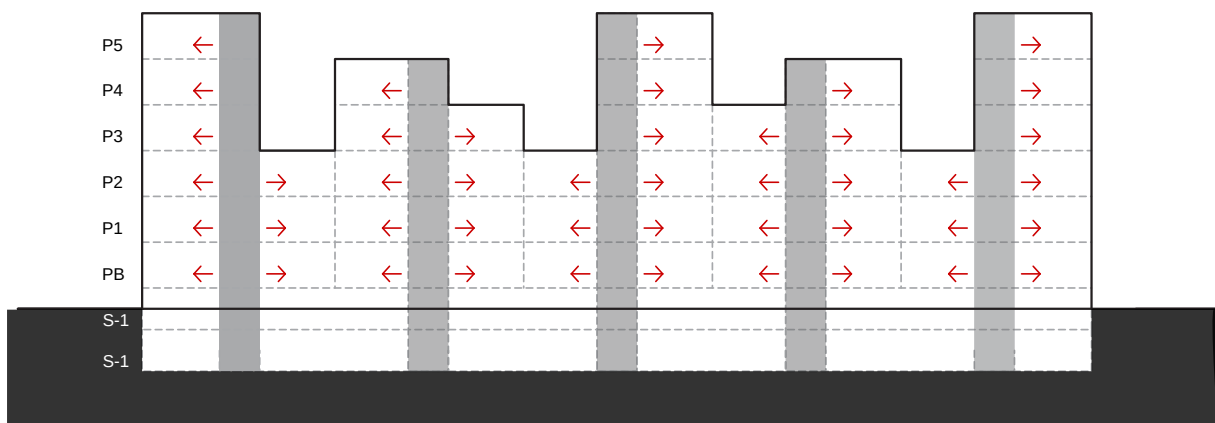
El PERI existente permite que la ocupación máxima varíe en las últimas plantas y no sea necesario ocupar toda el tamaño de la parcela.

Esta peculiaridad, **nos da la oportunidad de dar una identidad distinta a cada bloque de viviendas.**



A pesar de utilizar un sistema modular para las tipologías, éste mismo permite configurar fachadas con distintos skylines para cada bloque, dotando a cada uno de ello de su propia identidad y carácter. **No habrá dos bloques iguales.**

Los núcleos verticales (que dan acceso a 2 viviendas por planta en las plantas inferiores) continúan hasta la altura requerida, dotando de acceso a las viviendas en las últimas plantas, mientras que en las plantas inmediatamente inferiores, sencillamente no se sitúan viviendas. Esta variación de la silueta en las plantas superiores, permitirá que los edificios no bloqueen completamente las vistas entre ellos, produciendo un interesante diálogo entre los distintos volúmenes.



COSTE DE EJECUCIÓN

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS P.2-A														
Uso	Tipología	Zona	Dominio	Subzona	SUPERFICIE		Alturas máximas m.	INDICE EDIF. m2t/m2s	TECHO			Edif. Viv. media m2t	Nº Viv.	Plazas aparc. (3)
					m2s	%			Residencial máximo	Terciario (1) mínimo	Total m2t			
Residencial	Ordenación Aislada	BL	Privado	BL-1.1	2.463,86		PB+7	5,95	11.694,84	2.969,88	14.664,72	100,82	116	172
				BL-1.2	1.120,00		PB+12	9,67	9.480,28	1.349,94	10.830,23	100,85	94	78
				BL-1.3	955,02		PB+5	3,97	3.792,59	0,00	3.792,59	98,63	26	67
				BL-1.4	793,31		PB+5 (PB+12)	5,70	4.522,22	0,00	4.522,22	100,49	45	55
				BL-1.5	645,71		PB+5	3,97	2.564,40	0,00	2.564,40	99,81	38	45
				BL-2.1	3.239,14		PB+12 (PB+14)	12,02	35.205,76	3.730,24	38.936,00	100,59	350	340
				BL-2.2	1.120,00		PB+12	9,67	9.480,28	1.349,94	10.830,23	100,85	94	78
				BL-2.3	840,35		PB+5	3,97	3.337,02	0,00	3.337,02	101,12	33	58
				BL-2.4	672,00		PB+5	3,97	2.668,60	0,00	2.668,60	98,84	27	47
				BL-2.5	717,73		PB+5	3,97	2.850,32	0,00	2.850,32	101,80	28	50
				BL-2.6	863,06		PB+5 (PB+12)	5,56	4.799,25	0,00	4.799,25	99,98	48	60
				BL-2.7	1.647,97		PB+5	3,89	6.404,43	0,00	6.404,43	100,07	64	115
				Total	15.078,15	16,05		7,04	96.800,00	9.400,00	106.200,00	100,52	963	1.165

coste TOTAL m2 **sobre rasante**= 106.200,00 * 900€/m2 = **95.580.000 €** P.E.M.

coste TOTAL m2 **bajo rasante**=15.078,15 * 2 plantas * 500€/m2 = **7.539.075 €** P.E.M.

coste TOTAL sobre rasante + bajo rasante =**113.119.075 €** P.E.M.

Espacios libres	Zona Verde Pública	ZV	ZV 1.1	2.889,11	38,61																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
-----------------	--------------------	----	--------	----------	-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

coste TOTAL m2 **espacios libres** = 88.550,00 * 200 €/m2 = **17.710.000 €** P.E.M.