AEDAS Homes

Construcción efímera para comercialización de activos inmobiliarios

1. Imagen Corporativa

Icono

AEDAS HOMES es una marca representada en el mundo inmobiliario por las dos variantes de su logotipo. Se ha tenido en cuenta como condición principal de diseño el potencial ICÓNICO de la propia marca. La referencia directa al logotipo de la empresa se ubicará en los distintos emprendimientos que lleve a cabo la empresa.

2. Comercialización

Estrategias de mercado

La irrupción de las nuevas tecnologías en el proceso de venta pone de manifiesto la existencia de múltiples vías en el acercamiento al cliente. La comercialización del producto inmobiliario debe beneficiarse de estas herramientas e integrarlas en el proceso de venta, aunque lo virtual ha de complementarse con lo táctil y matérico. Es necesario seguir ofreciendo una muestra real de la vivienda que será la futura casa, ya que será "la inversión económica más importante de la vida del cliente". Por tanto, planteamos un espacio expositivo atendiendo a dos maneras de presentar el producto, y que podrían realizarse de manera independiente si fuera necesario.

Se ha diseñando el conjunto tipo diferenciando dos elementos: el SHOW-ROOM tradicional en el que se ofrece una muestra de las soluciones constructivas tipo de cada proyecto; y la OFICINA DE INFORMACIÓN, en la que se presentará la información general, las posibles personalizaciones de cada vivienda y/o estancia de la misma, así como los aspectos meramente contractuales de las operaciones a realizar.

3. Construcción

Módulación

El conjunto se compone de un número de elementos que tendrán una solución constructiva común y estandarizable con intención de mecanizar en taller su construcción. El módulo tipo consta de las siguientes partes:

- **Plataforma de apoyo**
- **Cuadernas principales**
- **Trancaniles**
- **Canalizaciones de instalaciones**
- **Aislamiento térmico y acustico**
- **Forro interior**
- **Forro exterior**

4. Dimensiones y características

Módulo tipo

Cada módulo tiene unas dimensiones y un peso máximo condicionado por el volumen y carga permitidos para el transporte con remolques de carretera. El volumen a transportar incluyendo el remolque deberá adaptarse a un paralelepípedo de 2,55 x 6,50 x 3,80 (m) siendo el peso máximo de cada módulo de 1.500 kg.

Se podrán agrupar apoyados horizontalmente (Disposición H) o verticalmente (Disposición V) según sea el espacio expositivo a recrear y las particularidades de la parcela.

5. Transporte

Cada uno de los módulos se ha diseñado con una estructura autoresistente conservando unas dimensiones exteriores adecuadas para permitir su transporte con un remolque sencillo de carretera y ser posteriormente ensamblados en la zona de exposición.

6. Espacio expositivo

Información + Show-room

El espacio expositivo se compone de:

OFICINA DE INFORMACIÓN: Espacio para ofrecer la información general de cada promoción inmobiliaria, las presentar las personalizaciones de viviendas, así como los aspectos meramente contractuales de las operaciones a realizar mediante presentaciones audiovisuales, técnicas virtuales y de realidad aumentada.

SHOW-ROOM: Se presentan las soluciones constructivas y acabados principales de cada estancia representativa de la vivienda adaptados a un espacio tangible y táctil.

7. Montaje

Implantación

Se prevé unas mínimas actuaciones previas sobre la parcela para asegurar la adecuación del terreno al sistema de cimentación del conjunto. Mediante unos puntos de apoyo sobre el firme existente se construirá una cimentación que permita anclar la precimentación de los módulos.

Ensamblado

Tanto la Oficina de Información como el Show-room se montarán en la parcela en la que se quieran ubicar ensamblando cada uno de los módulos entre si y sellando la junta resultante. Cada uno de ellos se fijará a la precimentación para asegurar la rigidez del conjunto y su estabilidad.

Instalaciones

Los módulos tendrán previsto un sistema de conductos con conexiones mediante clemas que permitan unir los circuitos eléctricos de los distintos módulos entre sí. El suministro de agua y el saneamiento corresponderá a módulos concretos llevándose estas instalaciones por el exterior del módulo.

8. Oficina de información

Este elemento hace las veces de cartel anunciador o hito, y a su vez alberga las funciones relativas a la información y venta del producto inmobiliario. La oficina de Información es un elemento que, en caso de parcelas de dimensiones reducidas, podría funcionar por si solo sin necesidad del show-room. Se compone de una zona de acceso o recepción, y una sala de muestras o presentaciones. El nivel superior se ha reservado para puestos de trabajo de oficina. El conjunto se complementa con un aseo adaptado.

9. Show room

Se ha planteado una zona de exposición tradicional en la que se tenga una inmersión espacial y táctil con las estancias y las calidades que se va a emplear. Se ha buscado, por una parte, la realización en taller de cada una de las estancias para que puedan se transportadas una vez montadas permitiendo, si fuera necesario, la sustitución de cada una de las piezas, por otra parte, al ser cada módulo estructuralmente autónomo, podrían exponerse como piezas independientes en cualquier tipo de feria.

Se han reproducido los principales espacios de la vivienda para poder ofrecer una muestra real de los acabados y calidades que se ejecutarán en la futura construcción y situar al cliente frente a las posibilidades de personalización que se puedan plantear como mejora de su futura vivienda.

10. Compromiso medioambiental

Construcción sostenible

La solución propuesta se ha planteado en todo momento teniendo en cuenta parámetros de sostenibilidad, tanto en la producción, como en el uso de los diseños planteados. Del mismo modo, se ha previsto su autosuficiencia energética y la posibilidad de un funcionamiento "desenchufado" de cualquier red de suministro, ya sea eléctrica o de agua, así como el posible funcionamiento sin necesidad de conexión a la red de saneamiento si las condiciones particulares del entorno así lo requirieran.

Plan de construcción transporte y montaje

Tipología constructiva

Estructura

El sistema modular propuesto está formado por una estructura de contrachapado aeronáutico a base de cuadernas o costillas unidas con largueros del mismo material. Estas piezas, tanto las cuadernas como los largueros, presentan un corte de ½ de su sección para ejecutar un ensamblaje tipo "a media madera" reforzado mediante pegamentos a base de siliconas estructurales y escuadras metálicas.

Toda esta estructura, presenta alveolos circulares para paso de instalaciones tanto en las cuadernas como en los largueros lo que posibilita el paso tanto longitudinalmente como en vertical por paredes.

Esta estructura debe ser ejecutada en taller para formar cada uno de los módulos previstos de dimensiones finales de 6,00x3,00x2,00 m (largo, alto, ancho).

Instalaciones

Las instalaciones, se han previsto a base de "blindobarras" para la electricidad y telecomunicaciones, lo que permite no realizar instalación específica para los distintos usos previstos. El agua sanitaria y desagües, se realizarán mediante plásticos multicapa y termoplásticos. La climatización, se ejecutará mediante Split bajo falso techo de módulos con baños y cocinas manteniendo la condensadora en el exterior, dentro de la zona prevista para instalaciones y almacenamiento de energía y residuos.

Aislamientos

Una vez ejecutadas las instalaciones, se acomodarán entre estas y la estructura, planchas de poliestireno extruido de 10 mm en toda la envolvente del sistema.

Recubrimientos

El recubrimiento interior, se realizará en taller mediante tablero hidrofugado OSB reforzado en suelo, techo y paredes.

El recubrimiento exterior, se ha diseñado mediante paneles de fibra de vidrio con la forma de ½ módulo a unir en techo y suelo. Estos paneles de fibra de vidrio, estarán ejecutados con fibra de vidrio acabado con gel-coat náutico.

El anclaje de estos paneles a la estructura, se realizará con pegamentos especiales tipo epoxi y bandas adhesivas reforzadas e impermeables, para sellado de juntas.

Transporte

Debido a su tamaño, 6,00x3,00x2,00 m, y la ligereza de los módulos, el transporte es el estándar para camiones y remolques a la vez que se adaptan perfectamente al transporte naval y ferroviario. Su peso estimado por módulo es de 1.500 kg

Montaje

El montaje "in situ" de los módulos, solamente necesita que se haya ejecutado una cimentación básica formada por losas de H.A a la que a su vez se han fijado mecánicamente los apoyos de hormigón prefabricado. Estos apoyos se fijan a su vez, mediante tornillería, a los refuerzos previstos en la base de los módulos.

La fijación entre módulos, se realiza mediante cierres rápidos para tableros los cuales permiten unir las costillas de manera muy rápida y eficaz.

El cierre exterior de las juntas de los módulos, se realizará con cinta adhesiva impermeable reforzada.

CAPÍTULO 01 CIMENTACIONES

01.01 **m3 HORM. LIMPIEZA HM-20/P/I V. MANUAL**

Hormigón en masa superficial correspondiente a los 10 últimos centímetros de HM-20/P/ I , elaborado en central en fondos de cimentación como hormigón de limpieza, nivelado, , vertido por medios manuales y alisado, limpieza previa de fondos de excavación de cascotes o terrones en caso de utilizar diréctamente sobre el terreno. Según normas NTE-CSZ , EHE y CTE-SE-C.

LOSA CIMENTACIÓN

Oficina de información	1	10,50	3,00	0,05	1,58
Show-room	1	10,50	6,00	0,05	3,15

	4,73	125,00
	591,25	

01.02 **m3 H.ARM HA 25/B/20/IIa LOSA DE CIMENTACIÓN**

Hormigón armado HA-25 N/mm2, consistencia plástica, Tmáx.20 mm., , elaborado en central en formación de losa de cimentación, incluso armadura de acero B 500 SD con cuantía obtenida del cálculo aprobado por DF, y disposición s/ cálculo y planos, encofrado y desencofrado de huecos y fosos de ascensor, vertido, vibrado, colocado i/pp de aditivo plastificante si fuese necesario por medios manuales, agotamiento de aguas, vibrado y colocación. Según normas NTE-CSZ , EHE y CTE-SE-C.Medido sobre perfil teórico del plano. Se incluyen los fosos de ascensor, pozos y arquetas a ejecutar.

LOSA CIMENTACIÓN

Oficina de información	1	9,90	2,40	0,20	4,75
Show-room	1	9,90	5,40	0,20	10,69

	15,44	285,00
	4.400,40	

01.03 **ml APOYOS BASE DE MODULOS**

Ml. Pieza de hormigón armado prefabricado de 30x40 cm de sección.

LOSA CIMENTACIÓN

Oficina de información	6	3,00	18,00
Show-room	6	6,00	36,00

	54,00	75,00
	4.050,00	

TOTAL CAPÍTULO 01 CIMENTACIONES **9.041,65**

CAPÍTULO 02 SANEAMIENTO

02.01 **ud ACOMETIDA PROVISIONAL A POZO RED GENERAL SANEAMIENTO D=300 mm**

Acometida de saneamiento a la red general municipal, realizada mediante fijación de colector a boca de pozo y protección de la misma sin rotura,con la longitud necesaria para conseguir la cota de entronque adecuada, formada por: arco de ladrillo tosco en 1 pié de espesor y 0,80 m de H y avance máximo de 0,80 m, colocación de tubería con junta de 160 mm de diámetro interior, tapado posterior de la acometida, incluso formación del pozo en el punto de acometida y en el punto de acceso desde finca, con p.p. de medios auxiliares, retirada de tierras a vertedero autorizado y pago de tasas, reparación de firmes, pavimentos y reposición de elementos de urbanización o mobiliario urbano afectado por estos trabajos y toda la obra civil necesaria, proyectos, permisos, tramitación de expedientes, totalmente terminada la unidad, legalizada, probada y funcionando, según CTE/ DB-HS 5 normas del Ayuntamiento de Malaga.

	1	1,00

	1,00	568,00
	568,00	

02.02 **ud ARQUETA REGISTRABLE PREF. PEHD D=400 mm**

Suministro, instalación y montaje de arqueta prefabricada registrable de PE de alta densidad (PEHD) con diámetro de 400 mm y profundidad adecuada para conectar red de saneamiento por gravedad. Con tapa registrable estanca y marco de fundición reforzados para paso de vehículos incluidos, colocado sobre capa de arena de río, con formación de canaleta interior con hormigón en masa pendien-

teado y bruñido, i/ tubo recrecido, módulo plano de cierre y escalera de PRFV. Excavación mecánica del pozo de saneamiento en terrenos de cualquier consistencia, conexión con colectores de la red de saneamiento con injertos en los diámetros correspondientes estancos mediante la inclusión de juntas tóricas V-Ring, incluso piezas especiales necesarias, relleno perimetral posterior con relleno de tierras en tongadas de 30 cm. conveniéntemente regadas y compactadas y con p.p. de medios auxiliares, retirada de tierras a vertedero autorizado y pago de tasas y toda la obra civil necesaria, totalmente terminada la unidad probada y funcionando, según CTE/DB-HS 5.PARA COLOCAR EN LA LOSA DE CIMENTACIÓN, ASEGURANDO SU CORRECTO SELLADO Y ANCLAJE A LA ARMADURA

		1	1,00	1,00	
				1,00	225,00
				225,00	

02.03 **ml TUBERÍA PVC BD COMP. J. ELÁS. SN2 C. TEJA 90 A 160 mm ENTERR.**

Suministro, instalación y montaje de colector enterrado formado por tubería de PVC rigido de doble pared, corrugada exterior y lisa interior, de D=160 mm., color teja RAL 8023, y PN 2 kN/m2, unión por copa con junta elastica, incluso cama de arena de río de 15 cms. debidamente nivelada, con 30 cms. de relleno posterior con arena de rio, sobre la clave del tubo, rellenandose el resto con tierras seleccionadas procedentes de la excavación o de aporte, i/p.p. de piezas especiales, uniones con arquetas, perdidas de material, etc, incluso excavación de tierras y posterior relleno y compactado, herramientas, medios auxiliares, de seguridad y limpieza con retirada, carga y transporte de tierras a vertedero autorizado i/ pago de tasas y canon de vertedero. Medida la unidad terminada, probada y funcionando s/CTE-HS-5 e instrucciones del fabricante.PARA COLOCAR EN LA LOSA DE CIMENTACIÓN, ASEGURANDO SU CORRECTO SELLADO Y ANCLAJE A LA ARMADURA

Red general		1	20,00	20,00	
				20,00	32,58
				651,60	

TOTAL CAPÍTULO 02 SANEAMIENTO **1.444,60**

CAPÍTULO 03 MODULOS

03.01 **ud CONSTRUCCIÓN DE MÓDULOS**

Ud. Modulo prefabricado de contrachapado de abedul aeronautico en formación de estructura a base de cuadernas y largeros ensamblados y reforzados con escuadras metálicas y silicona estructural, aislamiento de poliuretano extrusionado de 100 mm, recubrimiento de fibra de vidrio con fibra tejida y terminado en gel-coat, anclajes mecánicos en apoyos fijados a cimentación, trasdosado y recubrimiento interior sobre estructura de madera a base de tablero hidrofugado OSD reforzado en suelo, paredes y techo, p.p de instalación electrica, fontanería, climatización y saneamiento.

Oficina de información	1	5,00	5,00	
Show-room	1	5,00	5,00	
			10,00	3.265,00
			32.650,00	

03.02 **ud ADECUACIÓN Y ACABADO INTERIOR DE MODULOS**

Ud. Parte proporcional de acabado interior de Modulo prefabricado incluyendo, solado, acabado paredes y techos, ventanas y ventanales de terminación, puertas y decoración exterior p.p de mobiliario, iluminación, resto de instalaciones y decoración.

Oficina de información	1	5,00	5,00	
Show-room	1	5,00	5,00	
			10,00	2.234,00
			22.340,00	

03.03 **ud TRANSPORTE DE MÓDULOS**

Ud. Parte proporcional de transporte de modulos desde su ubicación hasta nueva exposición. Se considera una distancia menor o igual a 120 kms.

Oficina de información	1	5,00	5,00	
Show-room	1	5,00	5,00	

					10,00	236,00
					2.360,00	

03.04 ud MONTAJE Y DESMONTAJE DE MODULOS

M2. Pavimento de pintura epoxi mediante la alicación de una capa de anclaje a base de resina SEIREPOX GROSSPRIMER con un consumo de 0,300 Kg/m2 , extendido a llana de una capa de SEIREPOX GROSSPRIMER y árido de cuarzo con relación de resina-árido 1:3 y consumo de 1,200 Kg/m2, sembrado a saturación con árido natural de cuarzo con granulometría 0,3-0,6 mm y posterior sellado con dos capas de resina SEIREPOX M.F. Colores a elegir por la D.F, totalmente terminada.

Oficina de información	1	5,00	5,00	
Show-room	1	5,00	5,00	
			10,00	528,00
			5.280,00	

TOTAL CAPÍTULO 03 MODULOS **62.630,00**

CAPÍTULO 04 JARDINERIA Y EXTERIORES

04.01 m3 RELLENO PARA BASE CAPA VEGETAL

Suministro, extendido y perfilado de tierra vegetal arenosa, limpia y cribada, enriquecida con fertilizantes, con medios manuales, suministrada a granel

Zona de implantación	1	200,00	1,00	200,00
			200,00	6,35
			1.270,00	

04.02 m2 FORMACIÓN PRADERA C/TEPES

Suministro y colocación de tepe de césped para jardin de alto transito, con variedades de alta calidad y homologadas, adaptadas a la zona, a definir por la D.F, comprendiendo el perfilado y fresado del terreno de relleno, distribución de fertilizante complejo NPK-Mg-M.O., incorporación de 15 cm de tierra vegetal de cabeza limpia, pase de motocultor a los 10 cm superficiales, perfilado definitivo, pase de rulo y preparación para la implantación, colocación de tepes, afirmado y primer riego.

1	1,00	65,00	65,00	1,00	
			65,00		38,00
			2.470,00		

04.03 m2 SOLERA DE HORMIGÓN DESACTIVADO ACABADO CHINA SELECCIONADA

Suministro y puesta en obra del Pavimento Monolítico de hormigón HA-25/P/40/IIa de 15 cm, Tmáx. 20 mm realizado en planta con arido seleccionado según criterio de la D.F, ejecutado sobre zahorra artificial incluida en esta unidad, de hasta 30 cms compactada hasta 98 % Proctor modificado, encofrado y desencofrado, armado con un mallazo de acero corrugado B 500-T formado por ø 8/15x15 extendido del hormigón, regleado y nivelado; incorporación de producto desactivante del fraguado de hormigón y posterior limpieza y cepillado de capa de rodadura hasta dejar el arido redondeado a la vista ; p.p. juntas de construcción cada 25 m² en damero, con encofrado y desencofrado de las mismas, juntas perimetrales de contorno y en encuentro con pilares rellenadas con porexpán de e = 1 cm., juntas de retracción realizadas mediante el serrado del hormigón recién endurecido con disco de diamante, p.p. de juntas de dilatación rellenas con porexpan de 25 mm (incluso sellado posterior con masilla de poliuretano de elasticidad permanente) regleado, nivelación, elaboración de pendientes y fratasado de las mismas.
Totalmente terminada. Realizada según memoria, pliego de condiciones de proyecto, instrucción EHE e indicaciones de la dirección facultativa.

Caminos de acceso				
Plataforma	1	9,00	9,00	
Pasillos de acceso	1	6,50	6,50	
			15,50	36,31
			562,81	

04.04 **ml BORDILLO BICAPA PEATONAL DE 20X8 CM**

Bordillo de hormigón bicapa, de color gris, recto de 20x8 cm modelo Tablón 8 de la casa PREFRAGA, colocado sobre solera de hormigón HM-20/P/20/I, de 10 cm de espesor, rejuntado y limpieza, sin incluir la excavación previa ni el relleno posterior.

	1	13,00	13,00
		13,00	24,85
			323,05

04.05 **ml BORDURA ACERO DE 10 CM**

Suministro y colocación de bordura de acero cortén de 10 cm de altura y 1,5 mm de espesor en formación de delimitación entre jardines de grava, accesos peatonales y zona verde.

	1	18,00	18,00
		18,00	29,78
			536,04

04.06 **ud JARDINERAS PREFABRICADAS ACERO**

Suministro y colocación de jardineras prefabricadas de acero galvanizado y lacado de 140 x 70 x 50 cm y 6 mm de espesor de chapa con capacidad de 490 lts de capacidad . i/ capa inferior de sustrato filtrante de 20 cm y tierra vegetal de 15 cm.

	8		8,00
		8,00	245,00
			1.960,00

04.07 **PA RIEGO PRADERA Y GOTEO DE JARDINERAS**

PA. Sistema de riego de pradera de Tepe y riego por goteo de jardineras.

	1		1,00
		1,00	635,00
			635,00

04.08 **m2 SUMINISTRO Y COLOCACIÓN DE GRAVA**

Suministro y colocación de grava arido rodado lavado de 20/40 mm en tongadas de 5 cms i/ suministro y colocación de geotextil de 200 gr/m2

Zona campa	1	20,00	20,00
		20,00	18,36
			367,20

04.09 **PA SUMINISTRO Y PLANTACION DE VARIEDAD VEGETAL**

Suministro y plantación de especies vegetales formadas por:

ARBUSTOS Y PLANTAS
4ud Clivia Miniata ..... M-13cm diametro h:30
10 ud Brezo (Calluna vulgaris) Color Lila ..... M-13cm diametro
10 ud Mesen naranja (Lampranthus aureus) ..... M-13cm diametro
5 ud Hibisco (Hibiscus rosa-sinensis) Color naranja y rojo ..... M-13 diámetro
5 ud Ave del paraiso (Strelitzia reginae) ..... M-1 litro; h:15-25
5 ud Tulbalghia Violacea ..... M-3 litros
5 ud Lavanda (Lavandula angustifolia) ..... M-3 litros
3 ud Fritillaria imperialis Rubra ..... M-13 cm
3 ud Phormiun autopurpurea ..... M-13 cm
2 ud Yucca Rostrata h:40-60cm
2 ud Yucca Elephantipes h:40-60cm

		1,00	1.450,00
			1.450,00

04.10 **ml VALLADO PARCELA**

Valla tipo BEKAZUR 2D de BETAFENCE o similar formada por paneles de 983x1196 mm y 2023x1196 mm en varilla de 8 mm con separación entre ellas de 65 mm, galvanizado y plastificado en blanco con postes redondos y galvanizados plastificados en blanco de Ø 48 mm con pared de 1.5 mm, con tapones. i/ pozos de anclaje de postes y relleno de hormigón, totalmente terminada y

p.p de puertas.

		1	45,00	45,00	
				45,00	135,00
				6.075,00	

04.11 PA SEÑALETICA

PA. Suministro y colocación de señaletica segun Proyecto

		1		1,00	
				1,00	2.856,00
				2.856,00	

TOTAL CAPÍTULO 04 JARDINERIA Y EXTERIORES **18.505,10**

TOTAL PRESUPUESTO **91.621,35**

RESUMEN DE PRESUPUESTO

AEDAS HOMES SHOW OFFICE

CAPÍTULO 1	CIMENTACIONES	9.041,65 €
CAPÍTULO 2	SANEAMIENTO	1.444,60 €
CAPÍTULO 3	MÓDULOS	62.630,00 €
CAPÍTULO 4	JARDINERÍA Y EXTERIORES	18.505,10 €
TOTAL PEM		91.621,35 €