

ESCUADRAS

MEMORIA

Las viviendas que proponemos quieren ser un paso adelante en la construcción de vivienda social siguiendo los criterios de flexibilidad en la distribución de espacios mediante la máxima eficiencia y mejora del sistema constructivo con obra seca y desmontable.

La **CALIDAD GLOBAL** de la propuesta viene marcada por la sencillez y rapidez de montaje de la construcción y la calidad de los espacios con posibilidad de ser agregados o reducidos en función de las necesidades de los habitantes durante su uso. Todo el diseño gira entorno a éste concepto.

En la **ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA AL ENTORNO** se ha procurado el máximo respeto a lo existente intentando el mínimo esfuerzo de construcción posible siguiendo el lema de facilidad en todos los sentidos mediante el mínimo número de viviendas tipo –de dos, tres y cuatro dormitorios- así como, el esfuerzo de crear una única entrada que integre lo racional con el sentimiento expresado a través del impacto visual que produce el color ROJO contra la linealidad constructiva. El edificio agota la edificabilidad cuando se computa la fractura del mismo consiguiendo dos escuadras perfectas a través de la repetición de módulos. Esta entrada realiza en el entorno un efecto de llamada y singularidad sin perturbar el modo de vida existente que está germinando.

En cuanto a las **EXIGENCIAS y REQUISITOS FUNCIONALES y TÉCNICOS**, todas las viviendas se reducen a tres tipos y todas ellas con VENTILACIÓN NATURAL. La repetición de módulos abaratará la construcción y reducirá el tiempo de ejecución. Como se requería en las bases del concurso, se ha conseguido, mediante la separación de las viviendas en zona de noche y zona de día, la posibilidad de incrementar los espacios fácilmente tanto en la zona de dormitorios –noche- como en el salón y cocina –día- respetando el ciclo vital.

Los requisitos técnicos exigidos han sido respetados y aumentados, si cabe, aplicando las Normas Urbanísticas de la zona.

La **CALIDAD ARQUITECTÓNICA DE LA PROPUESTA** en cuanto a su expresión formal se ha pretendido una composición en el que se enfrentan dos tipos de volúmenes, uno integrante de elementos repetitivos –ventanas y huecos- y otro de formas puras limpias –paralelepípedos de cristal-. La fractura de la entrada cumple la función de equilibrar los dos volúmenes de cristal. La

entrada contribuye también a separar las dos escuadras que forman la planta del edificio.

Como Torrejón de Ardoz es un espacio en continuo progreso, esta nueva propuesta será bien recibida culturalmente. Al estar situado en una de las calles más céntricas y rodeado por edificios de reciente construcción y parques. El corte de la entrada –único hueco de paso- también está pensado para facilitar la integración del exterior con el interior del edificio.

El edificio es **TECNICAMENTE VIABLE** ya que estructuralmente se compone de pilares y vigas atornilladas a las que se sujetan los elementos de fachada GRC o Panel Sandvick al exterior siendo el interior de paneles de madera.

URBANÍSTICAMENTE cumple exhaustivamente las Ordenanzas Urbanísticas de Torrejón de Ardoz en su acepción de construcción de Manzanas Cerradas.

Desde el punto de vista **ECONÓMICO** se ha intentado a través de la repetición, la modulación de elementos y la obra constructiva de obra seca, a base de paneles, el abaratamiento de la construcción. Así mismo, en la planta -1, (que ocupa el 100% de la parcela) se han dispuesto todas las plazas de garaje, mientras que en la planta -2 se ha excavado la zona correspondiente al patio, hecho que también contribuye a la disminución económica de la obra.

Volvemos a insistir en que el MONTAJE y posible DESMONTAJE de la obra contribuye a su abaratamiento.

Los criterios de **DISEÑO ENERGÉTICO** están basados en la orientación según la cual se dispondrá de un color u otro para favorecer el nivel climático del edificio. Del mismo modo, las ventanas llevarán instaladas lamas orientables que controlarán la entrada de luz y calor.

La **SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA** viene marcada por los materiales, el aislamiento, la forma, y el control de la VENTILACIÓN DOBLE en todas las viviendas. El mantenimiento y eficiencia energética es sencilla porque la calefacción y refrigeración por suelo es radiante por agua. La mejor solución, según estudios, parecen ser las picas geotérmicas o la utilización de placas fototérmicas y fotovoltaicas.

Respecto a la **ACCESIBILIDAD UNIVERSAL** se ha tenido muy en cuenta utilizando rampas y ascensores alternativos a las escaleras para el uso de los discapacitados. Como la discapacidad es tan amplia, se realizarán otros ajustes conectando con VIA LIBRE de la ONCE y contactando con los futuros habitantes.

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

Dado que la Calificación Urbanística es:

- Superficie = 2.252,24 m²
- Uso residencial. N° máximo de viviendas = 104
- Ordenanza de Aplicación: ZUR-7
- Edificabilidad = 10.047,12 m²
- Altura máxima: Planta Baja + 6 + Ático retranqueado
- Fondo máximo edificable: 14,50 m

El Presupuesto de Ejecución Material es:

- 104 viviendas
- 104 plazas de aparcamiento
- 104 trasteros

Precio de Construcción Máximo =

$$= 0,45 (1.970,8 \text{ €/m}^2 \times 10.047,12) + 0,40 (1.970,80 \text{ €/m}^2 \times 1.650) =$$

$$= 0,45 (19.800.864,1) + 0,40 (3.251.820) =$$

$$= 8.910.388,9 + 1.300.728 =$$

$$= \underline{\underline{10.211.116,9 \text{ €}}}$$