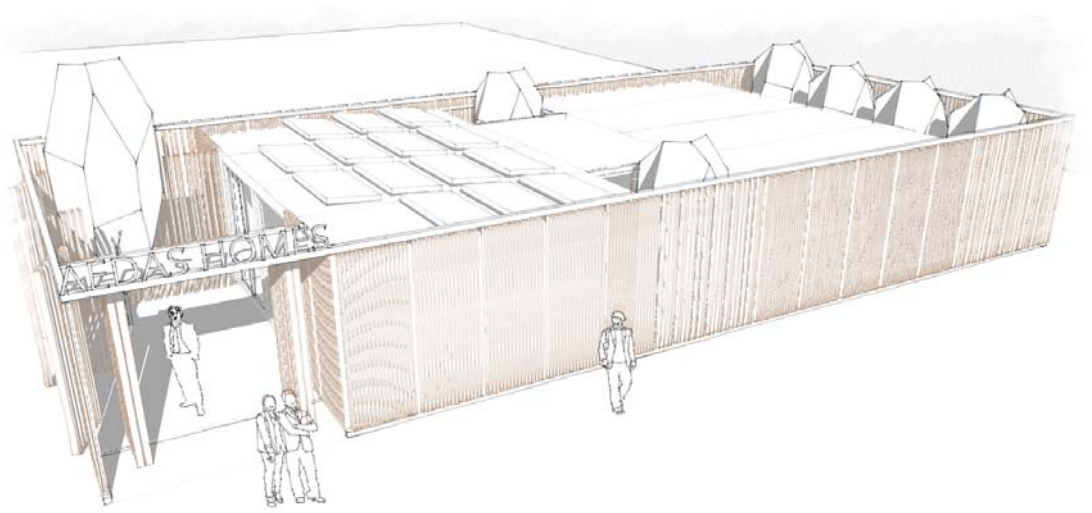
CONCURSO DE IDEAS PARA EL DISEÑO DEL SHOW OFFICE
A IMPLANTAR EN LAS PROMOCIONES INMOBILIARIAS DE AEDAS HOMES



lema

CON LA CASA A CUESTAS

MEMORIA DESCRPTIVA

Antes de acometer el proyecto, hemos hecho un listado de todos los objetivos que queríamos conseguir.

- ☐ Queríamos conseguir un diseño exterior que fuera lo suficientemente potente para que se pudiera reconocer e identificar con la marca AEDAS HOMES. Una seña de identidad.

  Para ello se ha concebido un diseño rotundo.

- ☐ Queríamos conseguir que el propio edificio favoreciera la implantación de la señalética de la nueva promoción.

  El patio de acceso se conforma con paneles móviles que podrán servir de soporte de la señalética. Los paneles serán giratorios para que se puedan observar desde el interior y desde el exterior, según convenga.

- ☐ Queríamos mostrar dos extremos que nos parecen fundamentales en la venta de viviendas: el técnico y el emotivo. Por un lado, debe transmitirse al comprador, profesionalidad, calidad, dominio de la tecnología, confianza, transparencia. El comprador debe convencerse que está en buenas manos. Por otro lado, es fundamental el aspecto emotivo. Los nuevos espacios deben contagiar las sensaciones de felicidad, de disfrute, de bienestar.

  Todo ello se ha intentado plasmar en dos espacios claramente diferenciados. El primero, de información, es un espacio diáfano, abierto, dotado de las tecnologías más avanzadas, con enormes ventanales de luz natural, abiertos al patio de acceso dónde se mostrarán anuncios y señalética. Es el lado profesional y técnico. El segundo espacio tiene como antesala un espacio entre patios con luz natural y vegetación, en dónde se ofrece un muro que “oculta” los espacios del show room que aparecen de forma inesperada y divertida. Los propios espacios envueltos entre jardines exteriores, más acogedores, y la luz natural, producirán esa sensación de bienestar, de hogar, que se pretende transmitir.

- ☐ Queríamos intensificar la sensación que produce a un posible comprador la visión de las estancias de su posible nuevo hogar.

  Por ello hemos añadido el efecto sorpresa. Las estancias aparecen inesperadamente de un muro continuo a través de huecos que no son puertas con formas y apertura convencional. La idea de caja mágica, la caja llena de sorpresas.

- ☐ Queríamos llevar al extremo la idea de sostenibilidad, realizando un diseño autosuficiente.

  Las instalaciones están pensadas para el autoconsumo. Con los paneles fotovoltaicos se consigue la energía suficiente que necesita la caseta para alumbrado, fuerza y climatización. El aislamiento térmico previsto, la solución de cubierta, la ventilación cruzada de las estancias en verano, la colocación de una marquesina en orientaciones sur para evitar la incidencia de los rayos solares, el efecto invernadero de los vidrios en invierno, la vegetación y el agua en los patios, minimizan las necesidades de climatización de la caseta. El depósito acumulador de agua, permite también el suministro de agua, en caso de no haber acometidas en el solar.

- ☐ Queríamos mostrar, en contraposición a la idea preconcebida de prefabricación, un diseño elegante, de calidad. Un diseño, en cierto modo escultórico, coherente con la imagen de las promociones de AEDAS HOMES.

  Para ello se ha pensado un “envoltorio” de estos contenedores a base de paneles de madera, de GRC y de enormes huecos de vidrio.

- ☐ Queríamos llevar al extremo la idea de un sistema modular de construcción, consiguiendo a base de la unión de varios módulos prefabricados un montaje y desmontaje rápido, además de posibilitar un transporte fácil para la utilización de la caseta en varias promociones.

  Para ello se ha partido de la construcción con contenedores de barco, que, a partir de un "bastidor" autosustentante, ofrecen infinitas combinaciones espaciales al poder eliminar cualquiera de sus cerramientos.

En fin, queríamos transmitir que AEDAS HOMES, no es una promotora al uso, es otra cosa. ¡Esperamos haberlo conseguido!

A partir de todo lo anteriormente expuesto se ha diseñado un pabellón que contiene los espacios que describimos a continuación.

El patio de acceso, espacio de bienvenida.

Aparece en un entrante de la envolvente de lamas de madera. El recibimiento a nuestros visitantes se realiza mediante un espacio exterior, confortable.

Espacio de información.

Representa el lado profesional y técnico. Queremos transmitir al comprador, profesionalidad, calidad, dominio de la tecnología, confianza, transparencia (el comprador debe convencerse que está en buenas manos).

Se trata de un espacio totalmente abierto al patio de acceso, de bienvenida, es un espacio diáfano, organizado en un espacio central y dos bandas laterales. Dispone de dos puestos de información. Entre ellos se podría poner una pantalla giratoria para poder mostrar recorridos 3D, fotografías, etc. En la banda del fondo se dispone una sala de reuniones, separada por un cerramiento de vidrio y un almacén conectado con el patio donde se ubica el depósito del agua. En otra banda, próxima al acceso, se dispone la sala de espera, una zona pequeña para niños y un baño accesible.

Antesala del show office.

Se trata de un espacio entre dos patios, dónde se prepara la **escenificación** del show office. Es el acceso a los espacios que simularán la futura vivienda del comprador. Queremos que estos espacios se presenten de forma divertida, sorprendente, inesperada. Por ello se plantea un telón de fondo, en el que las estancias aparecen inesperadamente a través de huecos ocultos a primera vista, que no son puertas con formas y apertura convencional. **La idea de caja mágica, la caja llena de sorpresas.**

Show office.

La estructura y la tipología del edificio, permite un **espacio de 50 m2, totalmente diáfano** para distribuir los espacios de la futura vivienda que se pretenden reproducir. Es un espacio sugerente **envuelto entre luz natural**. Está volcado al patio posterior a lo largo de toda la fachada, ocupada por ventanales en toda su longitud. Además, dos patios se abren en su cerramiento opuesto. Con ello se pretende reproducir los espacios volcados al exterior, mediante grandes ventanas, denominador común de las promociones de AEDAS HOMES.

CUADRO DE SUPERFICIES

	SUPERFICIES TOTALES		
1.1.-	Superficie construida: Espacio de información + antesala show office + show office	124,60	m²
1.2.-	Superficie exterior: acceso y patios	42,80	m²
1.3.-	Ocupación total: 18,05 x 9,70 m	175,00	m²
1.4.-	Superficie útil total	113,60	m²
	SUPERFICIES ÚTILES		
	ESPACIO DE INFORMACIÓN		
2.1.-	Zona de trabajo	25,20	m²
2.2.-	Sala de reuniones	8,60	m²
2.3.-	Sala de espera	9,00	m²
2.4.-	Baño accesible	3,60	m²
2.5.-	Almacén	4,20	m²
	ANTESALA SHOW OFFICE		
3.1.-	Antesala	10,80	m²
	SHOW OFFICE		
4.1.-	Espacio diáfano	52,30	m²

MEMORIA CONSTRUCTIVA

El pabellón se construye fundamentalmente con ocho módulos totalmente prefabricados (contenedores de barcos). Estos módulos no necesitan cimentación y se apoyan sobre unos pequeños soportes metálicos, apoyados en dados de hormigón.

El proyecto se realiza a partir de dichos módulos de dimensiones 2,40 x 6,00 m. Éstos tienen un armazón perimetral autoportante, pudiendo eliminarse la totalidad de sus cerramientos, por lo que las posibilidades de diseño son infinitas. En nuestro caso, únicamente se han mantenido los cerramientos que conforman el perímetro exterior de la caseta, cubierta y pavimento.

El módulo intermedio, entre patios, se construye con perfiles de acero atornillados a los del contenedor y chapa grecada en suelo y cubierta.

El cerramiento exterior se compone de una estructura auxiliar de chapa de acero a ambos lados del cerramiento de los contenedores a la que se atornillan paneles de cartón yeso hacia el interior y paneles de lamas de madera al exterior. El falso techo también se ha pensado con paneles de cartón yeso, colgados de la cubierta de los contenedores, sobre el que se colocará el aislamiento térmico.

Para la ejecución del cerramiento de los patios se montarán dos guías metálicas: la superior, atornillada a los montantes verticales de los paneles fijos; y la inferior, a un lecho de hormigón.

Los montantes verticales de los paneles fijos, se anclan a unos dados de hormigón. Los paneles móviles son pivotantes de eje vertical. En la parte superior se coloca un perno giratorio que fija el panel a la guía superior y, en la parte inferior, otro igual que fija la puerta a la guía inferior.

El tabique de acceso al show office está compuesto por una estructura de auxiliar de acero, igual que el resto de la tabiquería. A cada lado se clavan paneles de madera de 3 mm de espesor. Las puertas son pivotantes con el mismo sistema que los paneles móviles.

Los pavimentos interiores se realizarán mediante un tablero aislante de OSB, clavado a la chapa del contenedor. Sobre este tablero se colocarán las baldosas de gres de gran formato.

Las lamas de madera de la sala de espera son huecas, fabricadas con tableros de 3 mm y se encajan en suelo y techo a un prisma de madera.

Los paneles de cartón yeso interiores se pintan con pintura plástica lisa, tanto en paredes como en techo.

Únicamente el patio de acceso tiene solera, el resto de patios se cubrirá con grava sobre el terreno existente.

SOSTENIBILIDAD: MEMORIA DE INSTALACIONES

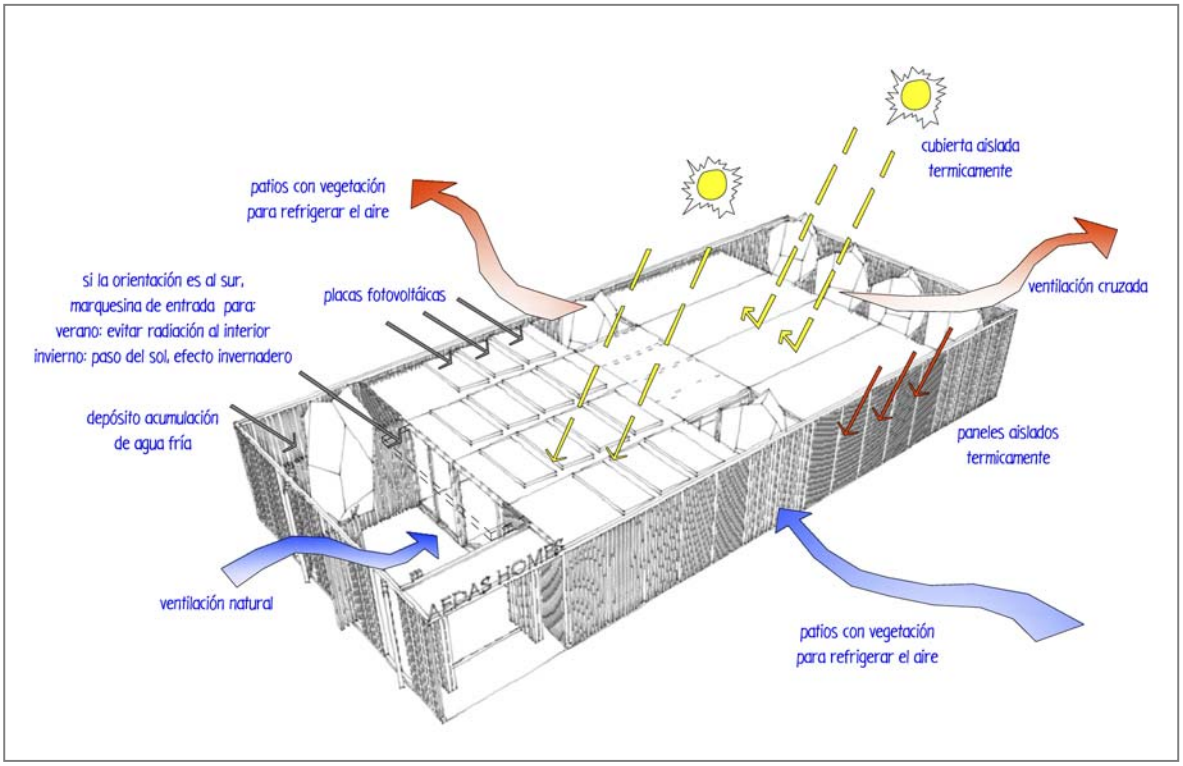
El pabellón de ventas es energéticamente autosuficiente.

En la cubierta se colocan catorce paneles fotovoltaicos, que producen energía suficiente para agua caliente sanitaria, climatización, alumbrado y usos varios. La instalación se completa con un inversor y un grupo de baterías, situadas en el almacén. Este equipamiento se complementa con un aerogenerador.

En el patio privado se colocará un depósito acumulador de agua, evitándose así la necesidad de conexión a la red general.

La edificación se ha diseñado para minimizar el uso de la climatización. Como este pabellón debe servir para cualquier ubicación/orientación, se han tomado las siguientes medidas:

- ☐ Un elemento a modo de cornisa, se montará en la fachada sur, para evitar la entrada de los rayos de sol en verano y favorecerla en invierno, cuando sea neceario.
- ☐ Existe ventilación cruzada en las dos orientaciones.
- ☐ Los muros de cerramiento exterior son altamente aislantes. A ambos lados del cerramiento del contenedor se trasdosará una estructura auxiliar de 60 mm para el montaje de paneles, con aislamiento térmico en su interior.
- ☐ Además se ha previsto un falso techo registrable de placas de yeso, sobre el que se colocará el aislamiento.



PLAN DE CONSTRUCCIÓN, TRANSPORTE Y MONTAJE

El proceso de montaje y desmontaje del pabellón es extremadamente sencillo, al estar compuesta fundamentalmente de módulos totalmente prefabricados (contenedores de barcos).

Estos módulos no necesitan cimentación y se apoyan sobre unos pequeños soportes metálicos, que apoyan sobre unos dados de hormigón. Tienen un armazón perimetral autoportante y unas dimensiones de 2,40 x 6,00 m. Estas medidas son estándar, aunque los contenedores se pueden fabricar a medida.

Los cerramientos verticales del contendor pueden eliminarse por lo que las posibilidades de diseño son casi infinitas.

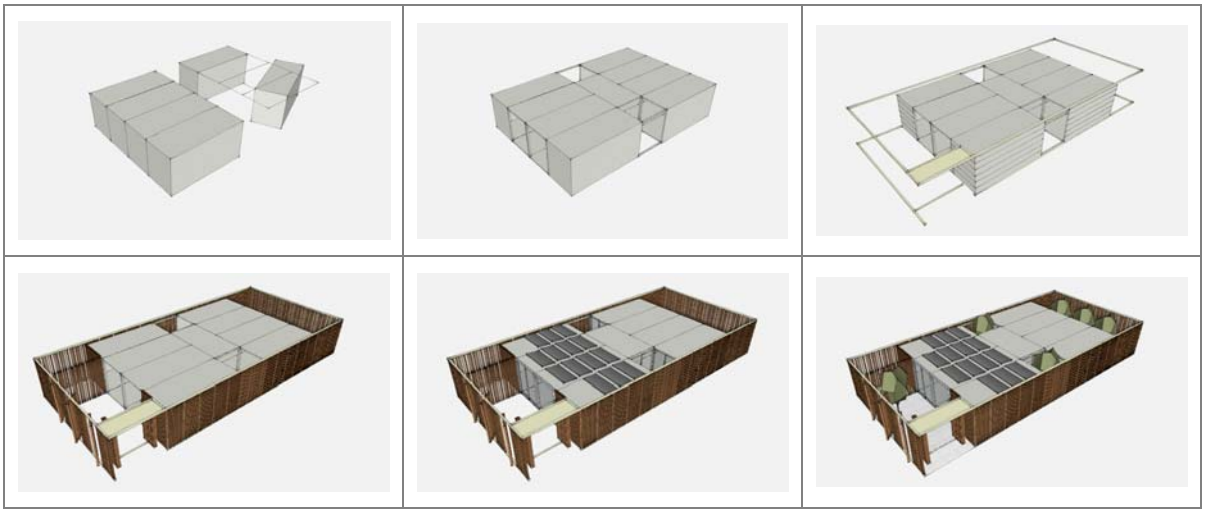
Cada contenedor se trasladará con los cerramientos, tabiques, acabados e instalaciones que le correspondan, por ello, el montaje y desmontaje es más fácil, rápido y barato.

Los elementos para el montaje y desmontaje son:

- ☐ 8 contenedores con tabiques y acabados tanto interiores como exteriores.
- ☐ Módulo intermedio (perfiles de acero atornillados a los del contenedor y chapa grecada en suelo y cubierta).
- ☐ Guía y paneles de cerramiento de patios.
- ☐ Tabique de acceso al show office.
- ☐ Urbanización exterior.

Los únicos elementos que no se pueden trasladar a las diferentes ubicaciones son:

- ☐ Dados de hormigón para el apoyo de los soportes metálicos de cada contenedor (20 unidades en total).
- ☐ Dados de hormigón para el apoyo de los montantes verticales del cerramiento de paneles de madera de patios.
- ☐ Lecho de hormigón para el apoyo de la guía inferior del cerramiento de patios.
- ☐ Solera del patio de acceso.



PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

AEDAS HOMES

CONSTRUCCION SHOW OFFICE

Presupuesto

TRABAJOS PREVIOS

Código		*Ud*	*Resumen*	*Unidad*	*Medicion*	*Total*	*Precio unit.*	*Precio Part.*
01	Capítulo		TRABAJOS PREVIOS					
01.01	Partida	ud	IMPLANTACIÓN DE APOYOS PARA LOS CONTENEDORES			20,00	175,00	3.500,00
			Colocación de apoyos metálicos para contenedores sobre dados de hormigón empotrados.					
				20	1	20		
01.02	Partida	ud	IMPLANTACIÓN DE APOYOS PARA EL VALLADO			6,00	100,00	600,00
			Colocación de dados de hormigón empotrados soportes de vallado.					
				6	1	6		
			TOTAL 01					4.100,00

CONTENEDORES

02	Capítulo		CONTENEDORES					
02.01	Partida	ud	Contenedor marítimo			8,00	1.200,00	9.600,00
			Suministro de contenedor marítimo reciclado de 40 pies de largo					
				8	1	8		
02.02	Partida	ud	TRANSPORTE DE CONTENEDOR			8,00	350,00	2.800,00
			Transporte de contenedor desde lugar de adquisición a parcela (se suponen 350 km)					
				8	1	8		
02.03	Partida	ud	ENSAMBLAJE, CORTE Y APERTURA DE HUECOS			1,00	2.750,00	2.750,00
			Trabajos de ensamblaje de contenedores y retirada de laterales innecesarios					
				1	1	1,00		
			TOTAL 02					15.150,00

AEDAS HOMES

CONSTRUCCION SHOW OFFICE

Presupuesto

REVESTIMIENTOS

Código		*Ud*	*Resumen*	*Unidad*	*Medicion*	*Total*	*Precio unit.*	*Precio Part.*
03	Capítulo		REVESTIMIENTOS					
			EXTERIORES					
03.01	Partida	m2	PANELES EXTERIORES DE LAMAS DE MADERA			180,00	125,00	22.500,00
			Suministro e instalación de paneles de lamas de madera para exterior, incluido los perfiles de sujección a los contenedores y perfiles perimetrales					
			Edificio y patios	1	180	180		
			INTERIORES					
03.02	Partida	m2	TELON DE FONDO DE MADERA			12,00	200,00	2.400,00
			Suministro e instalación de panel de madera con zonas huecas y zonas abatibles					
				1	12	12		
03.03	Partida	m2	LAMAS DE MADERA INTERIORES			40,00	125,00	5.000,00
			Suministro e instalación de lamas de madera para interior (horizontales y verticales), incluido los perfiles de sujección a los contenedores					
				1	40	40		
03.04	Partida	m2	PANELES INTERIORES DE PLACAS DE CARTON YESO CON AISLAMIENTO DE 8 cm			200,00	42,50	8.500,00
			Suministro e instalación de placas de cartón yeso para interior (horizontales y verticales), incluido los perfiles de sujección a los contenedores. Incluido pintura					
				1	200	200		
03.04	Partida	m2	SOLADO DE GRES PORCELÁNICO			100,00	37,50	3.750,00
			Suministro e instalación en seco sobre paneles de OSB, de solado de gres porcelánico gran formato					
				1	100	100		
			TOTAL 03					42.150,00

CARPINTERÍA

04	Capítulo		CARPINTERÍA					
04.01	Partida	m2	CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO			72,00	290,00	20.880,00
			Suministro y montaje de carpintería de alumnio y vidrio con cámara de aire (fija, abatible y corredera) para exterior					
				1	72	72		
04.02	Partida	ud	PUERTA DE INTERIOR			2,00	250,00	500,00
			Suministro e instalación de puertas de paso					
				2	1	2		
			TOTAL 04					21.380,00

AEDAS HOMES

CONSTRUCCION SHOW OFFICE

Presupuesto

INSTALACIONES

Código		*Ud*	*Resumen*	*Unidad*	*Medicion*	*Total*	*Precio unit.*	*Precio Part.*
05	Capítulo		INSTALACIONES					
05.01	Partida	ud	INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA			1,00	3.400,00	3.400,00
			Instalación solar de paneles fotovoltaicos para electricidad y climatización					
				1	1	1		
05.02	Partida	ud	INSTALACIÓN CLIMATIZACIÓN Y ACS			1,00	1.000,00	1.000,00
			Instalación de bomba de calor para climatización y termo para ACS					
				1	1	1		
05.03	Partida	ud	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA			1,00	1.125,00	1.125,00
			Instalación de fontanería y desagües de aseo, incluido sanitarios y depósito para agua potable					
				1	1	1		
05.04	Partida	ud	INSTALACION DE ELECTRICIDAD			1,00	500,00	500,00
			Instalación de electricidad (enchufes y tomas, cuadros, etc) para interior y exterior					
				1	1	1		
05.05	Partida	ud	ILUMINACIÓN INTERIOR			1,00	1.000,00	1.000,00
			Suministro e instalación de luminarias tipo LED para interior					
				1	1	1		
05.06	Partida	ud	ILUMINACIÓN EXTERIOR			1,00	750,00	750,00
			Suministro e instalación de luminarias tipo LED para exterior					
				1	1	1		
			TOTAL 05					7.775,00

JARDINERÍA

06	Capítulo		JARDINERÍA					
06.01	Partida	ud	ARBOLADO			8,00	100,00	800,00
			Suministro de árboles de porte pequeño sobre macetero					
				8	1	8		
06.02	Partida	m2	Grava			48,00	4,20	201,60
			Suministro y colocación de grava en patios interiores y trasero					
				1	48	48		
			TOTAL 06					1.001,60

SEÑALÉTICA

07	Capítulo		SEÑALÉTICA					
07.01	Partida	ud	CARTELES PUBLICITARIOS PARA EXTERIOR			8,00	80,00	640,00
			Suministro e instalación de carteles publicitarios en lona de 1,2 x 3 m sobre paneles de lamas de madera existentes					
				1	8	8		
			TOTAL 07					640,00

AEDAS HOMES

CONSTRUCCION SHOW OFFICE

1. RESUMEN DE PRESUPUESTO (Primera utilización)

01 Construcción, transporte y montaje de caseta (Primera utilización)

	CAPITULOS	Precio sin IVA
01.01	Trabajos Previos	4.100,00
01.02	Contenedores	15.150,00
01.03	Revestimientos	42.150,00
01.04	Carpintería	21.380,00
01.05	Instalaciones	7.775,00
01.06	Jardinería	1.001,60
01.07	Señalética	640,00
	TOTAL 01 (incluye Gastos y Beneficio Industrial)	92.196,60

02	Proyecto de Ejecución	5.000,00	
03	Tramitación de Licencia	500,00	
04	Instalación y tramitación de suministros	0,00	**
05	Desmontaje para reutilización	2.000,00	
	TOTAL (02+03+04+05)	7.500,00	

PRESUPUESTO TOTAL CONSTRUCCIÓN INICIAL	99.696,60

04 ** Se propone una caseta energéticamente autosuficiente, por lo que este concepto no es necesario

2. RESUMEN DE PRESUPUESTO (Reutilización)

01	Proyecto de adecuación al emplazamiento (si es necesario)	2.000,00
02	Tramitación de Licencia	500,00
03	Trabajos previos (cimentación)	4.100,00
04	Transporte de caseta (contenedores terminados)	9.600,00
05	Montaje de caseta (ensamblaje de contenedores terminados y remates)	3.000,00

PRESUPUESTO TOTAL REUTILIZACIÓN	19.200,00