in natura

AEDAS
HOMES

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

COAM
COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE MADRID

1 CONCEPTO

2 CARACTERÍSTICAS

3 PLANIFICACIÓN

CONCEPTO

1

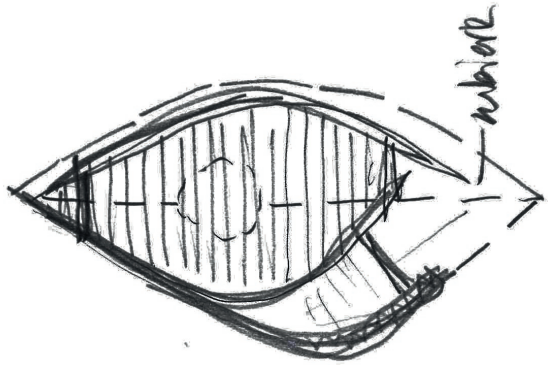
Nuestra memoria habitan imágenes de los diferentes estados por los que pasa un suelo desde que forma parte de la naturaleza hasta que sobre él se asienta un edificio. Desde la re-calificación del terreno y su posterior urbanización un sustrato que fue fértil pasa a ser un soporte árido a la espera de ser utilizado.

Diseñar un show-office nos permite intervenir en ese justo momento, desde que se inicia la comercialización hasta que el edificio está finalizado. Aprovechamos esta oportunidad para re-introducir la naturaleza en parte del espacio que en algún momento le fue propio.

No se trata únicamente de ubicar vegetación en la parcela, puesto que difícilmente permanecerá cuando el proyecto esté finalizado, el proyecto se resuelve mediante de una espacio central que a modo de semilla coloniza la parcela mediante la proliferación de una serie de volúmenes anejos.

in natura es un show office singular que describe la identidad de Aedas Homes: calidad, confort, sostenibilidad, tecnología y confianza.





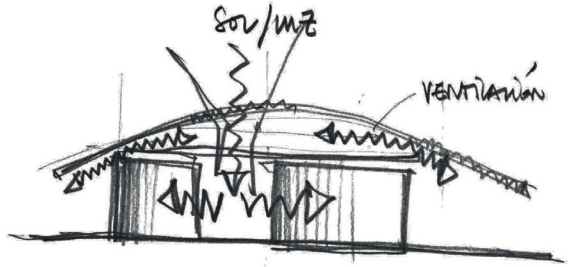
Frente a la posibilidad de adoptar soluciones convencionales le damos la vuelta al **módulo** para que no sea perceptible a los ojos, a pesar de regir todas las medidas de proyecto.

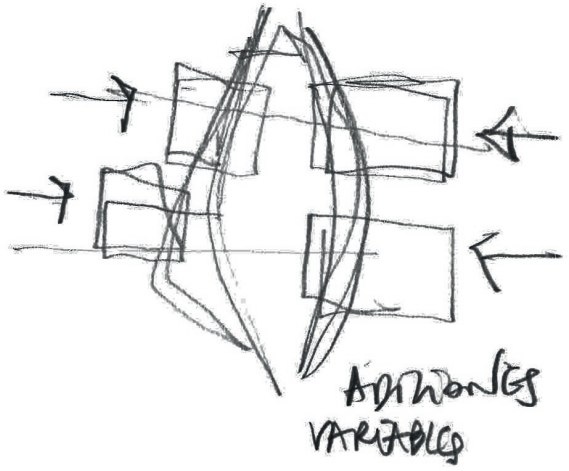
El edificio se articula entorno a un espacio central que se caracteriza por un **acceso y circulaciones fluidas** para que el show-office acompañe al cliente desde antes del el primer contacto visual con la empresa hasta la firma del acuerdo de confianza entre el cliente y Aedas Homes.

Este espacio horizontal lo cubrimos con una cubierta en la que reside en gran medida la **singularidad y sofisticación técnica** que define este proyecto.

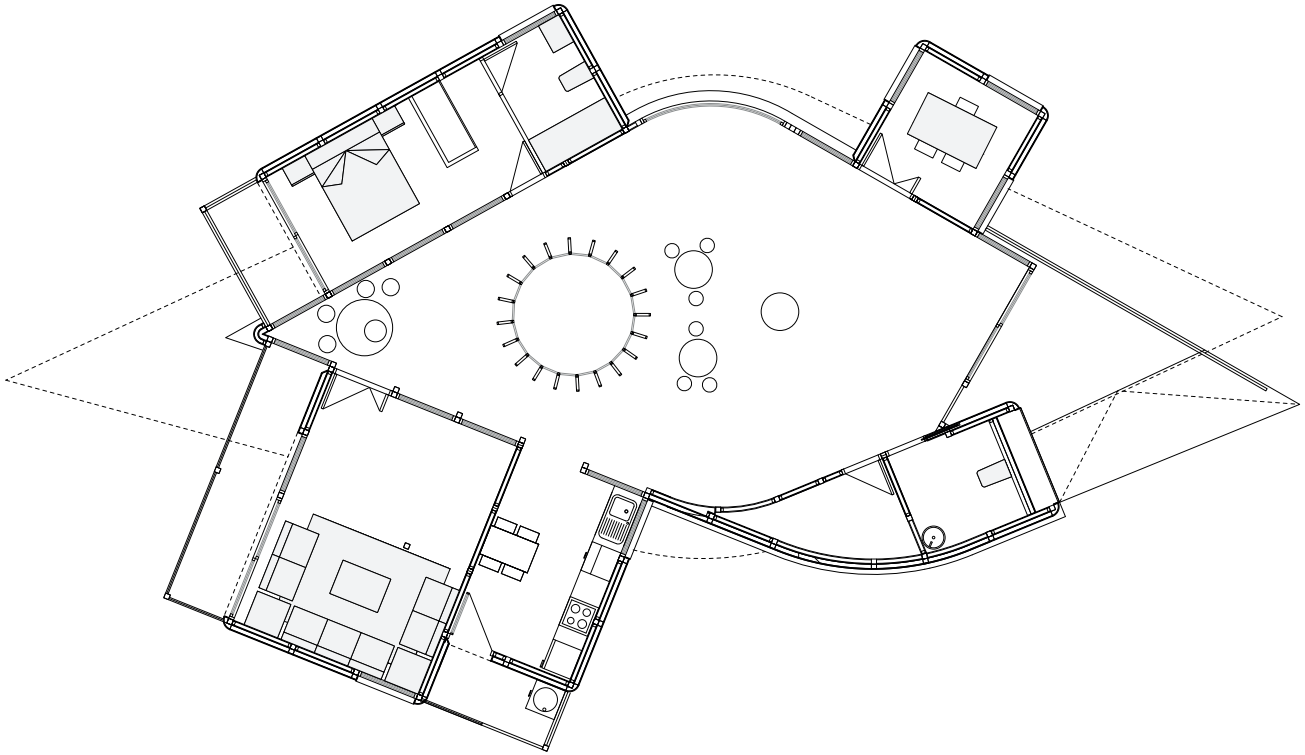
Pensamos en crear imagen de marca a través de esta oficina de venta, conseguir que los clientes **reconozcan** a Aedas Homes donde quiera que encuentren su show-office sin la necesidad de colocar carteles.

Como sabemos que cada promoción es diferente, creemos que para cada una de ellas el show-office deberá tener la capacidad de **adaptarse a las circunstancias** que la rodean: ubicación geográfica, tipo de cliente, calidades de la promoción, parámetros climáticos, morfología del terreno. A continuación describimos los parámetros que permiten lograr los objetivos enunciados en este apartado.





CARACTERÍSTICAS

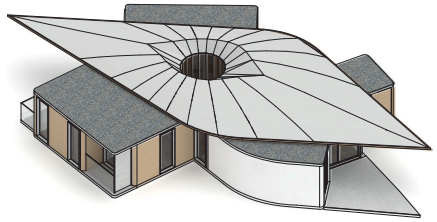


Planta de proyecto

Este show-office se concibe analizando cual debe ser el recorrido de acceso y las sensaciones que éste quiere transmitir. En primera instancia, tal y como señalábamos en el anterior apartado, el show-office debe surgir como una geometría amable que invite a acceder a ella, por ello nuestro diseño abarca más allá de la puerta de entrada, por un lado con la vegetación implantada alrededor, y por otro por el espacio exterior definido por la rampa de acceso y la cubierta.

Una vez en el interior las transiciones entre estancias son fluidas y el programa central se plantea como un espacio unitario, de manera que se garantice su **versatilidad** a corto, medio y largo plazo.

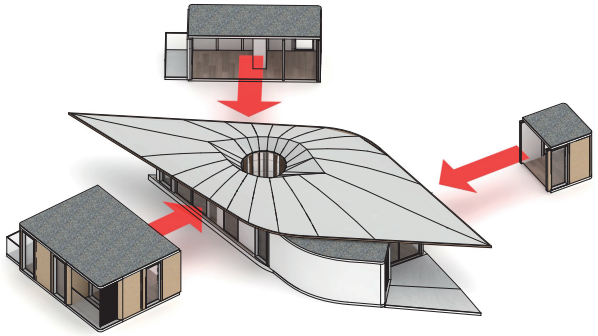
2



El programa lo distribuímos en dos bloques: el bloque básico de 78m2 y la zona show-office de superficie variable dependiendo de los módulos que se añadan con la parte de programa de vivienda que se quiera exponer para cada promoción.

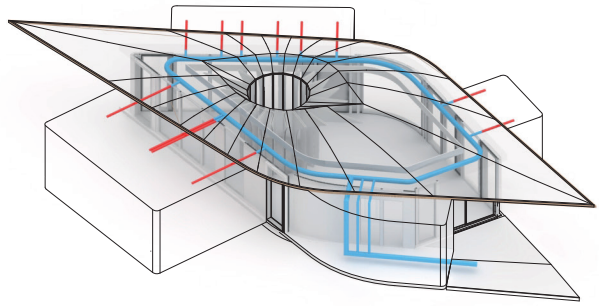
El bloque básico contiene un open-space de 66m2 donde se ubican la maqueta de proyecto, zona de trabajo de para dos comerciales, y zona chill out (estar y zona de juegos) todo ello ordenado de manera secuencial para controlar la experiencia del cliente al conocer la promoción que contiene su primera vivienda. Al open-space se adjunta un bloque servidor de 12m2 que incluye almacén, aseo adaptado y pack de instalaciones (con kit de aerotermia).

Los **módulos** adjuntos conforman la zona definida en el pliego como show-office más la sala de reuniones (que entendemos como opcional dependiendo del volumen de la promoción). La superficie a alcanzar y coste de la instalación variará de los items que se le quieran añadir. Como propuesta de ejemplo proponemos incluir dormitorio suite, salón-comedor, cocina y sala de reuniones.

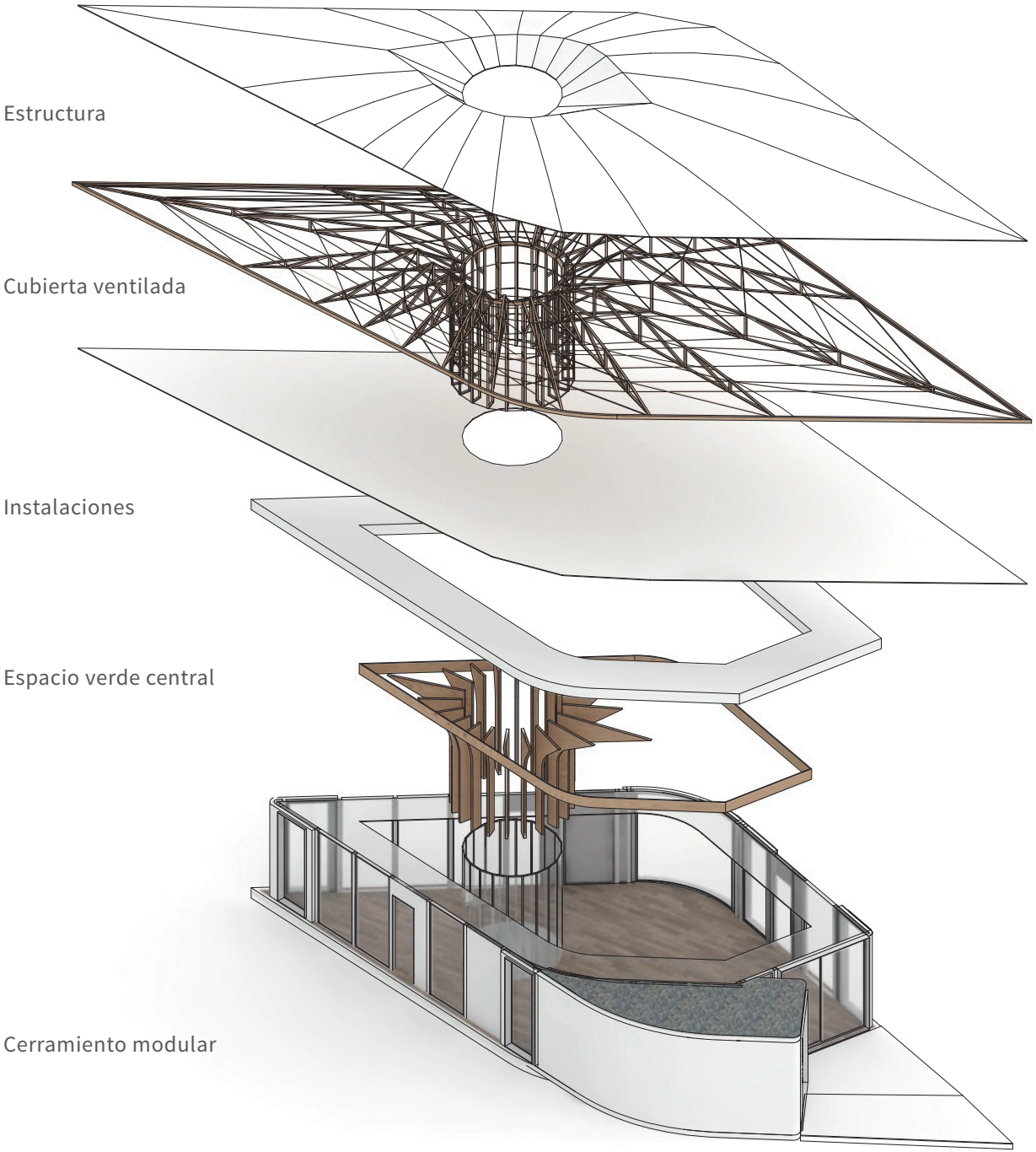


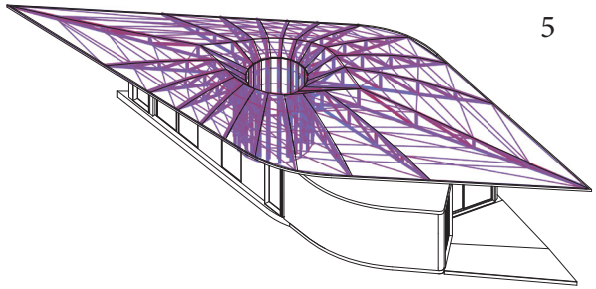
Las **instalaciones** están incluidas en el bloque básico de manera que se le podrán adjuntar todos los items que sean necesarios únicamente añadiendo derivaciones.

El edificio se encuentra elevado a modo de forjado sanitario para evitar el contacto directo con el terreno.

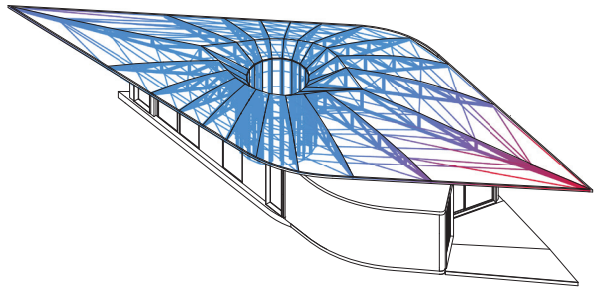


Sistema de instalaciones





Solicitación de la estructura <40%



Deformación y<l/500

El bloque básico está diseñado para que sea el elemento identificador del proyecto, de manera que independientemente de la ubicación de los ítems siempre sea reconocible a ojos de los clientes. Este será el aspecto diferencial del show-office de Aedas Homes respecto a los de su competencia.

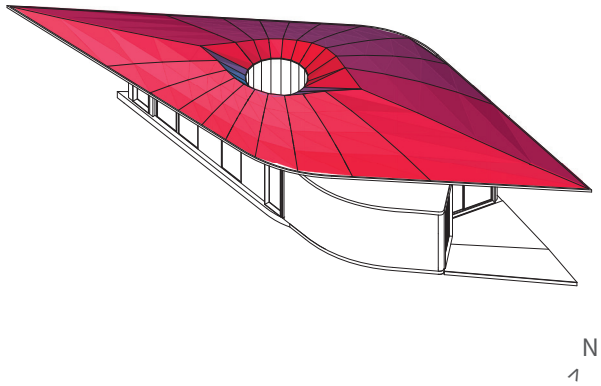
Toda la estructura es modular salvo la estructura de **cubierta**, sobre la que recae la singularidad de la propuesta.

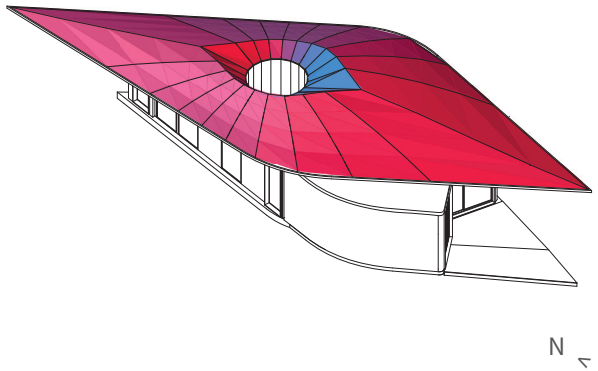
Sobre una **cimentación** de zapatas corridas descansa una estructura modular metálica basada en montantes verticales a los que se adosan unos bastidores secundarios a los que se anclarán tanto el aislamiento térmico como los acabados. Esto facilitará su instalación en obra y reducirá el número de piezas diferentes.

Respecto a la **estructura** central, su carácter singular requiere un pre-cálculo que ya hemos realizado con forme a la normativa del CTE-DB-SE. Se resuelve mediente celosías de madera (de bajo impacto ecológico) arriostradas con tensores metálicos. Del mismo modo que la estructura modular, toda la construcción se realiza en seco para facilitar su ejecución y replicabilidad.

En cuanto a la cubierta planteamos la posibilidad (fuera de presupuesto) de incorporar **paneles fotovoltaicos** que permitan alcanzar un consumo energético 0. Para optimizar el coste de estos paneles para cada ubicación y orientación de la construcción realizamos un análisis de soleamiento que determinará la ubicación idónea de los paneles para un mayor aprovechamiento solar y reducción de costes.

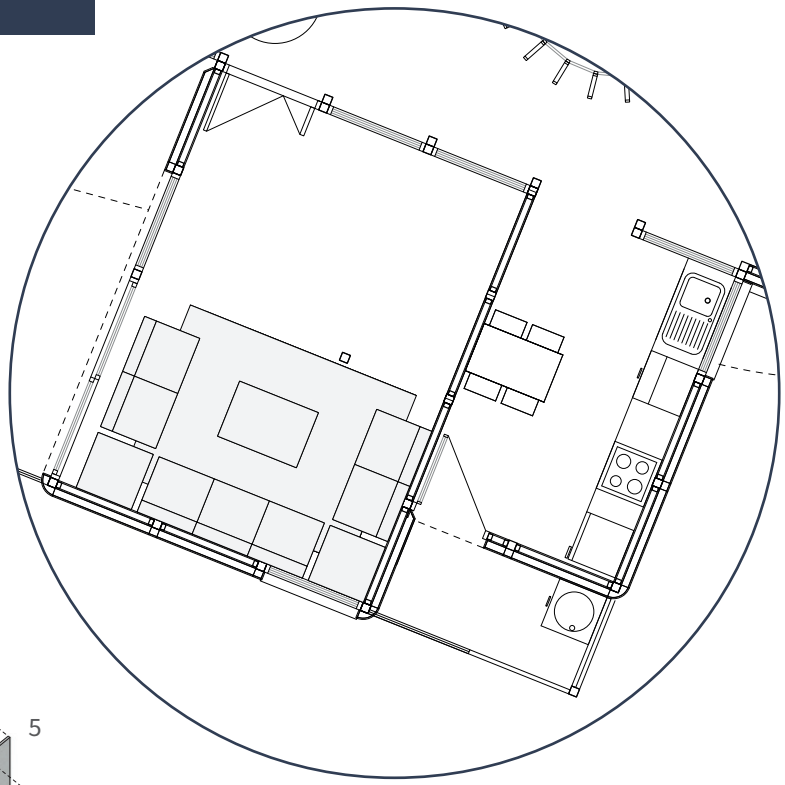
La **cubierta** funcionará a modo de cubierta ventilada gracias a las perforaciones bajo ella en el exterior, de esta manera la radiación solar no incidirá directamente sobre ningún espacio interior, reduciendo el consumo energético.

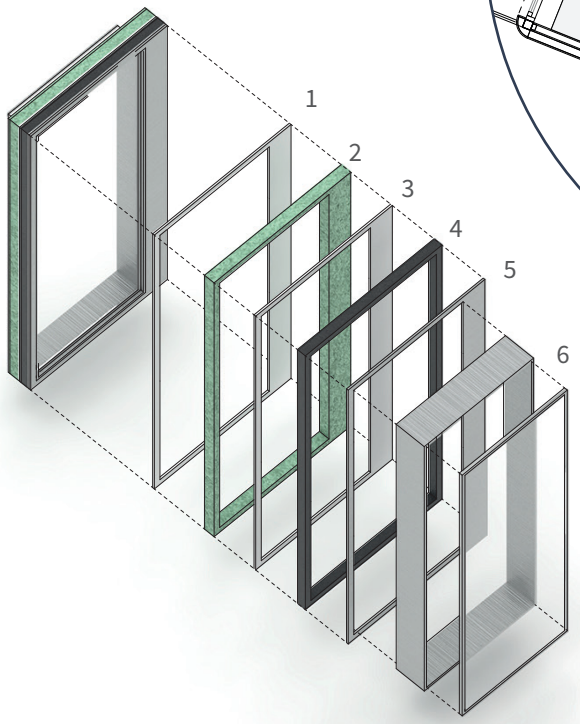




Soleamiento variable en función de la orientación

PLANIFICACIÓN





1- Acabado exterior
2-Aislamiento térmico
3- Fijación
4- Bastidor metálico
5- Acabado interior
6- Kit de carpintería

Planta constructiva y detalle de un módulo de cerramiento

Los elementos que componen el montaje del show-office están diseñadas para **reducir el número de piezas diferentes** y para **facilitar el transporte**, consiguiendo que las medidas de todos los elementos constructivos sean múltiplos o submúltiplos de 2,55m para optimizar el volumen de carga dentro del camión.

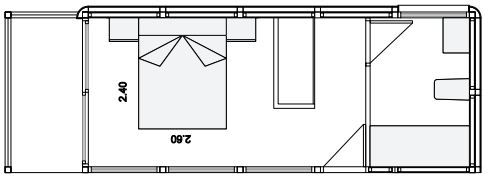
Al mismo tiempo, a excepción de la cimentación todas las uniones se realizarán en seco y mediante tornillería agilizando el **montaje y desmontaje.**

El **presupuesto** se ha calculado en base a la propuesta completa que presentamos en este dossier, su precio y superficie se podrá aumentar o reducir en base a las necesidades de Aedas Homes para cada promoción.

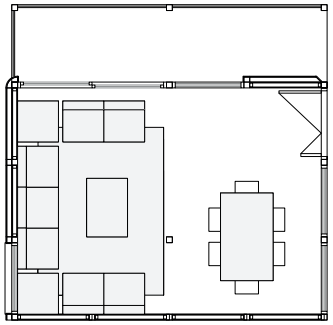
3

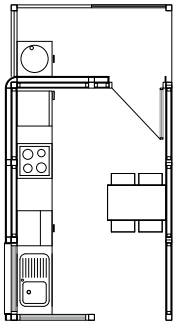
Presupuesto

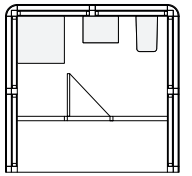
CAP. 1	Movimiento de tierras	**2.831,85 €**	2,90%
CAP. 2	Cimentación y solera	**11.815,65 €**	12,10%
CAP. 3	Estructura	**17.537,94 €**	17,96%
CAP. 4	Cerramientos exteriores e interiores	**9.618,53 €**	9,85%
CAP. 5	Solados y Alicatados	**3.886,47 €**	3,98%
CAP. 6	Revestimientos Contínuos	**4.804,38 €**	4,92%
CAP. 7	Cielorrasos	**1.913,94 €**	1,96%
CAP. 8	Cantería	**1.025,33 €**	1,05%
CAP. 9	Instalación Eléctrica	**2.001,83 €**	2,05%
CAP. 11	Fontanería y Saneamiento	**1.708,88 €**	1,75%
CAP. 12	Instalacion y tramitacion suministros	**2.070,18 €**	2,12%
CAP. 13	Carpintería Metálica y vidrios	**8.153,78 €**	8,35%
CAP. 14	Carpintería de Madera	**5.077,80 €**	5,20%
CAP. 15	Pintura	**1.464,75 €**	1,50%
CAP. 16	Ejecucion vallado exterior	**1.933,47 €**	1,98%
CAP. 17	Alumbrado exterior, adecuación paisajistica y señalitica	**7.938,95 €**	8,13%
CAP. 18	Protección contra Incendios	**195,30 €**	0,20%
CAP. 19	Control de Calidad	**732,38 €**	0,75%
CAP. 20	Seguridad e Higiene	**732,38 €**	0,75%
CAP. 21	Gestion de residuos	**1.464,75 €**	1,50%
CAP. 22	Desmontaje de la caseta para utilizacion y trasporte	**2.929,50 €**	3,00%
CAP. 23	Proyecto y tramitación de licencia	**7.812,00 €**	8,00%
	Total presupuesto de ejecución material	**97.650,00 €**	**100,00%**

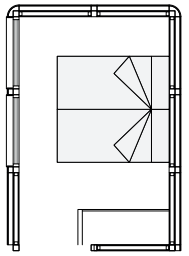


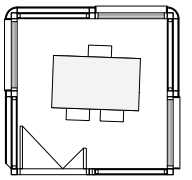
1


2


3


4


5


6