

EN COMUNID4DE

Formulamos o proxecto como unha oportunidade para mellorar a vida das persoas mediante a xeración de espazos nos que compartir momentos e experiencias, potenciando a vida en comunidade como aquilo que nos define como sociedade.

Isto lévanos a reflexionar sobre dúas dualidades interconectadas: A relación entre o PÚBLICO e o PRIVADO e aquela entre o INDIVIDUAL e o COLECTIVO. Dúas dualidades diferenciadas que se pretende converter en complementarias na proposta xerando unha gradación entre espazos públicos + colectivos (a rúa e os xardíns perimetrais aos edificios), os espazos privados + colectivos (os espazos de socialización comunitarios no interior do edificio) ata os privados e individuais (as vivendas e as súas terrazas en relación de novo co espazo público).

No proceso de facer cidade, a interacción das persoas constrúe novas dimensións e mellores relacións espazo-sensoriais, modificando os códigos básicos das relacións humanas coa súa contorna.

O contacto visual, a unificación de accesos e circulación de persoas, facilita e fomenta as relacións sociais no espazo público.

A nosa proposta céntrase en trasladar os beneficios da vida pública ou colectiva ao mundo do privado ou individual. Para iso, o proxecto marca unha serie de obxectivos irrenunciables que guían os seus pasos:

1. DOBRE ORIENTACIÓN

Ante o fondo de 16 metros exposto por un planeamento pensado desde a rendibilidade económica, exponse unha solución de dobre fachada mediante a creación dunha rúa central, necesariamente cuberta debido ao clima compostelán, con apertura controlada; que permita que as vivendas reciban luz sur e norte, e desfruten de ventilación cruzada. Expóñense vivendas organizadas arredor dunha área de día pasante de norte a sur, e búscase unha concentración de cuartos húmidos en pezas industrializadas.

2. INTERACCIÓN SOCIAL E PERTENZA, O BARRIO

É nos barrios tradicionais onde se establecen as relacións básicas de veciñanza e onde se orixinan as redes de cooperación e participación cidadá. A condición de cidade dormitorio do Milladoiro, xunto coa súa condición espacial deshumanizada, reduce a sensación de pertenza, é por iso que se propón un sistema que fomente as relacións persoais mediante unha serie de medidas complementarias:

-<u>Redución do número de portais:</u> tómase a determinación de organizar o edificio arredor dun único portal. Ampliar o número de persoas con acceso común aumenta as interaccións, e con iso as posibilidades de conexión con persoas e núcleos familiares afíns.

-<u>Incorporación de espazos comúns de relación</u>, co potencial de mellorar a vida das persoas. Lugares de xogo, reunión e convivencia. Unha extensión común para as limitadas dimensións das vivendas, incluíndo unha pequena lavandaría común que permita dotar de máis versatilidade ao interior das vivendas daqueles usuarios que o prefiran.

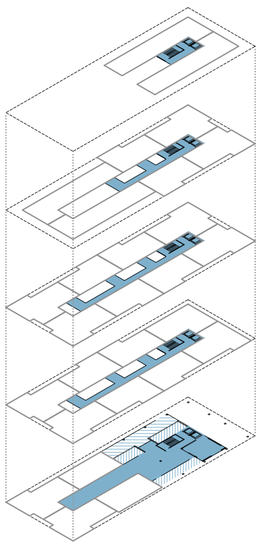
-<u>Circulacións abertas</u>: incorporación de circulacións en comunicación visual directa co espazo central. Como antesala ás vivendas, nos distintos niveis, xéranse espazos de uso común, onde dispoñer plantas, xogar ás cartas, ou incluso sentarse serenamente a observar a vida en común desde unha cadeira.

3. APROVEITAR OS DESNIVEIS DA TOPOGRAFÍA

A importante pendente do ámbito tómase como unha oportunidade, permitindo situar a cota do patio-rúa central a nivel co portal de acceso e a rúa, servindo de espazo principal de xogo e convivencia.

O proxecto busca dalgún xeito favorecer a recuperación da vida comunitaria como medio de arraigo.

A existencia de espazos “seguros” no interior do edificio, favorece as posibilidades de compartir os coidados. “Podo acompañar aos teus nenos ao colexio xunto aos meus, que ti entras a traballar cedo”, pode achegar un veciño. Ou “podes quedar un momento coa miña nai mentres vou facer uns recados?”



0 5



planta terceira

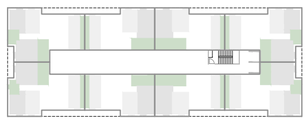
planta segunda

ADAPTABILIDADE

Decenas de modelos familiares diferentes non deberían ter que encaixarse nun único modelo de vivenda. Proponse que sexan as vivendas as que conten co potencial de adaptarse aos seus usuarios e non ao revés. A disposición da área de día como espazo central, permite a incorporación, en maior ou menor grao, dos espazos adxacentes.

A proposta ideal pasaría por elementos de mobiliario adaptable, que permitan esa mutabilidade dos espazos e a fagan compatible coa entrega de vivendas rematadas. Con todo, debe estudarse pormenorizadamente, no proceso de desenvolvemento do proxecto de execución, a viabilidade económica desas solucións.

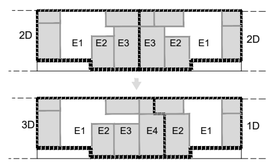
Como medidas de viabilidade económica proporíanse alternativas: substitución de tabicaría por mamparas configurables desmontables; montaxe de tabicaría de cartón xeso adhesivada sobre un pavimento continuo entre estancias, etc. Noutras liñas, poderíanse ofrecer modelos de vivenda máis abertos, configurables polo usuario á súa entrada á vivenda, dentro do mesmo esquema.



En liña coa ampliación da versatilidade do proxecto, dispóñense as vivendas centrais cunha variación do esquema simétrico do edificio. As vivendas oeste dispoñen dunha área de día e cociña máis grandes, e as leste dispoñen no seu lugar dun aseo extra.

Esta disposición podería permitir, en caso de necesidades futuras de reconfiguración de espazos, a substitución de dúas vivendas de dous dormitorios, por unha de tres dormitorios e outra de dous dormitorios.

Mentres ese escenario non fose necesario, as diferentes configuracións dotan ao edificio de maiores posibilidades entre núcleos familiares que prioricen o espazo común, ou o número de unidades de baño.



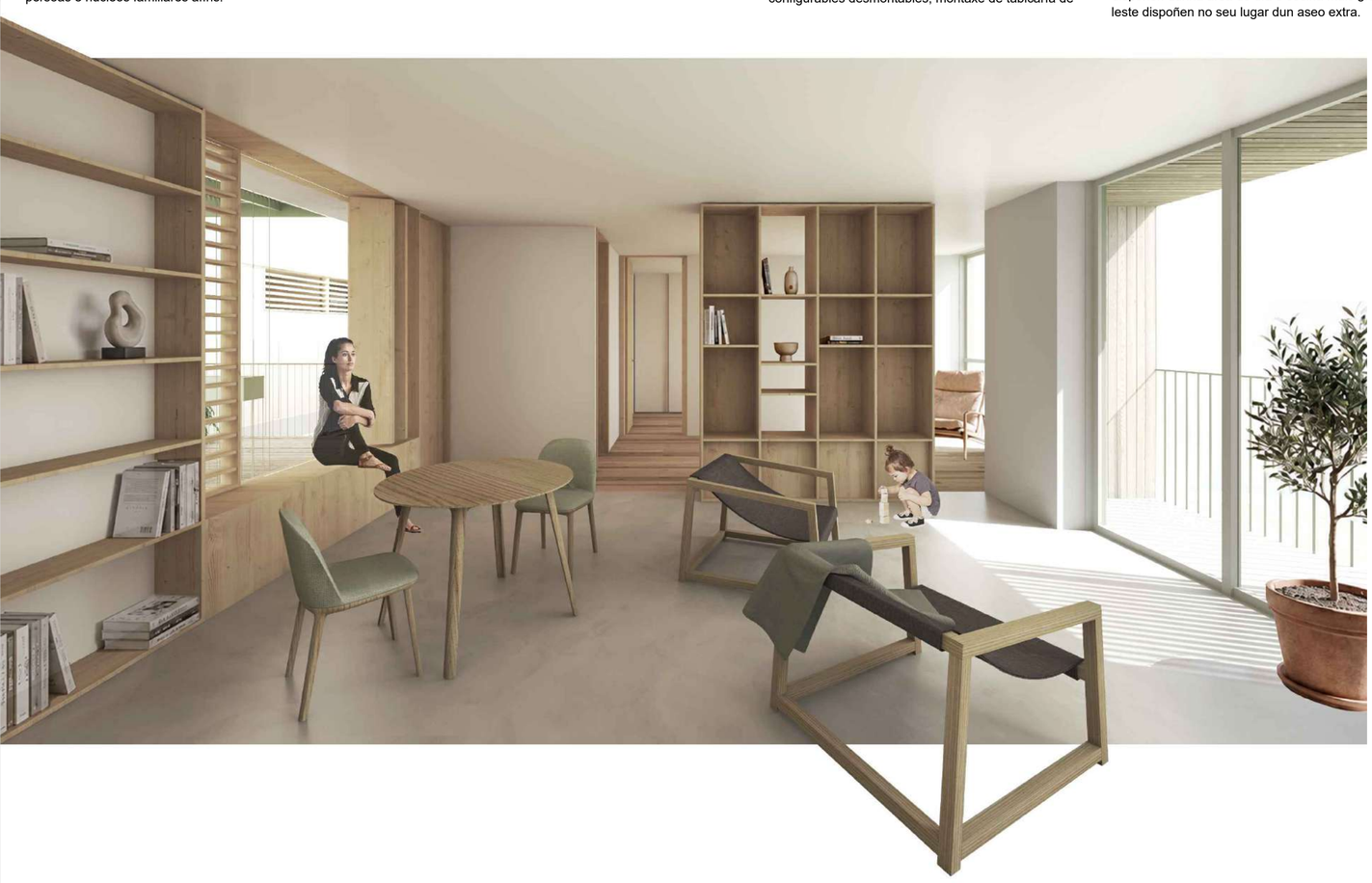
ESQUEMA FUNCIONAL PARA AS VIVENDAS

A proposta decide priorizar a consecución de luz natural directa para todos os espazos de estancia, sendo especialmente sensible cunha disposición favorable para a cociña polas súas especiais necesidades de luz natural. Por outro lado, quíxose entender o interior da vivenda dun modo coherente coa proposta para o espazo comunitario: priorizar o común fronte ao individual. Para elo, consérvase a prioridade das áreas de día, para potenciar unha vida familiar tamén en común.

A conxunción destas prioridades considérase compatible coas normas de habitabilidade. Xérase pois unha área de día transversal, de maior permeabilidade visual; á que se vinculan o resto de espazos, e á que algúns deles se poden agregar.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS TOTAIS

PLANTA	USO	SUP.CONS.	S.TOTAL
SOT 2	Garaxe	682	
	Rocho	52	
	Esp. comúns e comunic.	75	809
S-1 Leste	Garaxe	284	
PB Oeste	Rocho	84	
	Esp. comúns e comunic.	132	500
PB Leste	Vivendas	330	
P1 Oeste	Portales viviendas	238	568
P1ª Leste	Vivendas	615	
P2ª Oeste	Terrazas	48	
	Esp. comúns e comunic.	68	731
P2ª Leste	Vivendas	683	
P3ª Oeste	Terrazas	60	
	Esp. comúns e comunic.	77	820
P3ª Leste	Vivendas	537	
BC Oeste	Terrazas	30	
	Esp. comúns e comunic.	52	619
BC Leste	Vivendas	221	
	Espa. comúns e comunic.	36	257
SUP. CONS. TOTAL			4.303



TIPO	UD	DOR.	S.Ú.	S. C.
V1	10	3	74	88
V2a	4	2	61	70
V2b	6	2	61	72
V3a	2	3	83	110
V3b	2	3	84	110
V4a ad.	1	2	58	66
V4b ad.	1	2	56	72
V5	1	3	76	88
V6	1	2	64	71
TOTAL	28		1.935	2.335

INTEGRACIÓN URBANA

Para acadar unha proposta que realmente potencie o espazo común, apóstase por unha planta baixa maioritariamente aberta no seu acceso, situándoo na cota máis alta do terreo, de xeito que se xere unha terraza comunitaria vinculada á rúa interior común. Esta permeabilidade transversal dota de calidade espacial a un lugar compartido creado co mínimo posible de recursos, pero que maximiza as súas potencialidades.

Sobre este plinto porticado, e para conxugar un aproveitamento óptimo da edificabilidade co escalonamento imposto pola normativa urbanística e lograr unha disposición ordenada na parcela, óptase por unha composición baseada na horizontalidade. Poténciase esa composición mediante a alternancia de ocos e elementos de sombra para as terrazas.



alzado sur



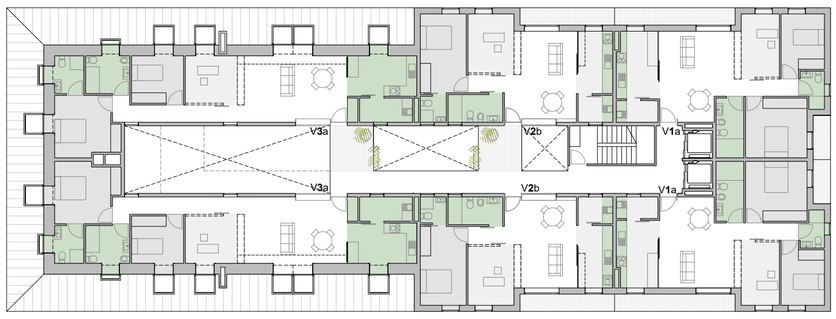
alzado norte

0 5 10



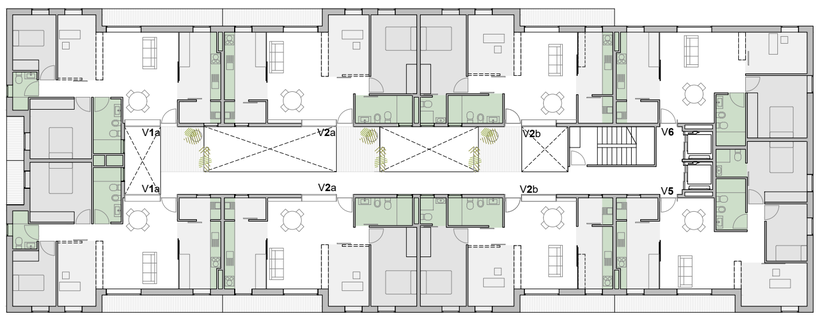
cuberta

baixo cuberta



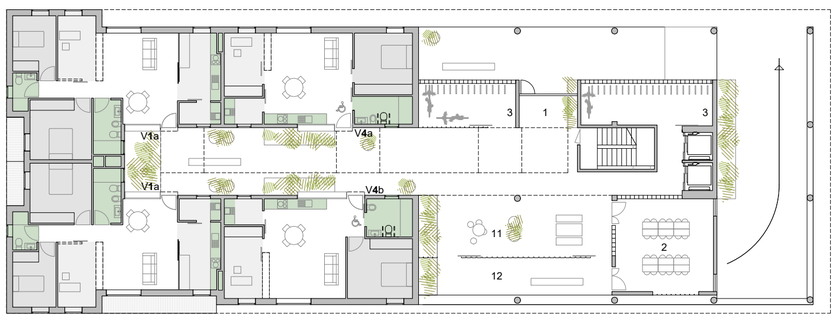
baixo cuberta

planta terceira



planta segunda

planta primeira



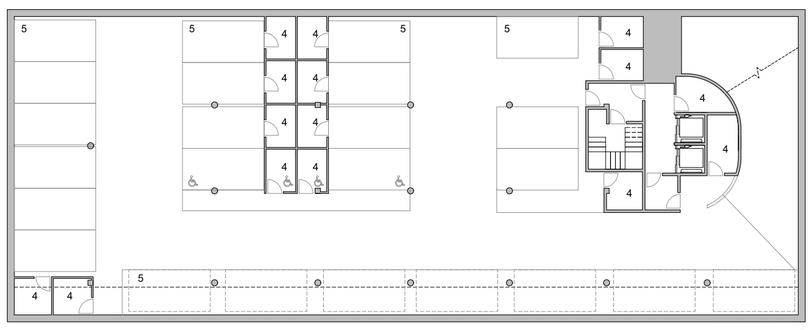
planta primeira

planta baixa



planta baixa

soto -1



soto-2

0 5 10

1. Portal
2. Local social
3. Bicis
4. Rocho
5. Aparcamento
6. Instalacións
7. Cuarto limpeza
8. Contadores
9. Cuarto lixo
10. Local baleiro
11. Espazo convivencia
12. Terraza común

pezas pechadas
pezas incorporables
zonas húmidas

TIPOLOXÍAS DE VIVENDA

Distribúense as distintas unidades no interior do edificio obedecendo a criterios funcionais:

- Resérvanse as catro esquinas de cada planta para as vivendas de tres dormitorios, por ofrecer máis perímetro de fachada, optimizando as superficies.
- As franxas centrais resérvanse para as vivendas de 2d convertibles a 1d+3d.
- Os espazos baixo cuberta resérvanse para vivendas de 3 dormitorios, debido á estreita cruxía resultante. Rómpese a simetría entre elas para minimizar as pasarelas de circulación ata o núcleo de comunicacións.
- Por último, sitúanse as dúas vivendas accesibles na planta primeira do bloque oeste, de xeito que contan con acceso directo a cota de rúa a través da rúa central.

BAIXOS PARA VIVENDA

Non se formulou nesta fase da proposta o uso vivenda nos baixos debido á mención específica na normativa urbanística ao uso destes unicamente para elementos comúns. Con todo, en previsión da posible aplicación da Lei 5/2024 para a súa conversión en vivendas mediante un proxecto anexo, deséñase un sistema que permita la incorporación de ata 3 vivendas máis nos baixos, liberando cruxías completas en disposicións que poidan cumprir as condicións de protección de vistas mediante distancia vertical respecto á rasante (actual terraza comunitaria), ou separación mediante espazo privativo de dous metros (previsión de locais comerciais no bloque oeste).



2 EN COMUNID4DE

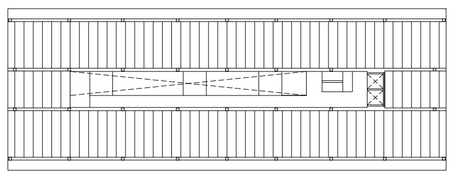


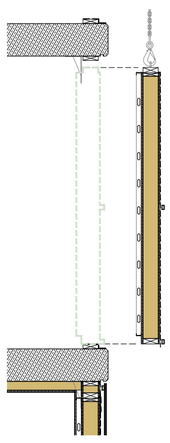
SISTEMA ESTRUTURAL E CONSTRUTIVO

Coa actual evolución do sector da construción, e a dificultade de localizar persoal especializado para a execución de obras in situ; o mercado atópase nunha situación de transición entre modelos difícil de avaliar en etapas de anteproxecto. Por un lado a construción in situ viña sendo máis viable economicamente que a industrializada, pero por outro a redución de prazos e mellora na execución, vai inclinando a balanza cara á prefabricación.

Conscientes deste momento de cambio, exponse unha proposta que sexa compatible con ambos modelos, permitindo adaptarse ao resultado do estudo económico pormenorizado que se poida levar a cabo durante o desenvolvemento do proxecto, para confirmar a viabilidade económica dos sistemas industrializados, en comunicación directa coas empresas que puideren levar a cabo eses sistemas. As posibilidades da industrialización abarcarían a estrutura, a fachada, os cuartos húmidos, e as plataformas de estancia nas pasarelas interiores.

Exponse por un lado unha estrutura extremadamente simple na súa concepción: forxados cunha luz máxima entre vigas de 5.35 metros, de xeito que se poida formular un forxado de viguetas de formigón convencional, un forxado prefabricado con prelousas de formigón, un sistema de lousas prefabricadas mixtas de formigón e madeira, ou incluso chegando a usar un sistema de forxados alveolares de madeira.





En canto á fachada, unha vez confirmada a viabilidade, formularíase un sistema de paneis de entramado lixeiro (prioritariamente de madeira por ser Galicia un referente na produción de madeira sostible e pola redución da pegada de carbono do edificio), para fixar entre forxados, comprendendo na súa instalación todas as capas menos os paneis exteriores de fachada ventilada de fibrocemento, e as placas interiores de cartón xeso, para permitir a execución ata os límites.

Para os cuartos húmidos, apóstase pola execución de pezas industrializadas, en correspondencia coa organización espacial racional que se desenvolveu para o proxecto, concentrando a man de obra especializada en taller e reducindo ao mínimo a pegada de carbono do edificio pola optimización dos procesos.



Para as plataformas de antesala ás vivendas no patio común, proponse un sistema lixeiro, que permita o paso da luz, formado por bastidores de perfilería de aceiro e un pavimento formado por listóns de madeira que permitan facer de acabado e soporte nunha única peza, deixando pasar a luz. Estas pezas poderían vir rematadas de taller, incluíndo ata as varandas de protección.

Como se indicou, a análise detallada a desenvolver co proxecto, dará coa relación ideal entre custos de execución e gastos xerais derivados dos prazos; para pechar o nivel de industrialización da edificación.

Para o lucernario do patio, peza principal da proposta, exponse un sistema de apertura tipo invernadoiro, para unha cubrición de policarbonato e aluminio. A cubrición do patio permite que as "fachadas" que dan aos patios se consideren particións verticais con espazos semiclimatizados, sen afección de choiva, o que minimiza os custos.

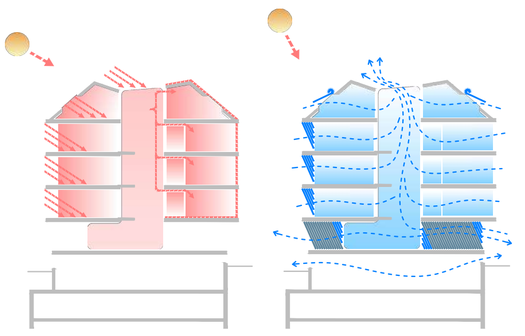
EFICIENCIA ENERXÉTICA

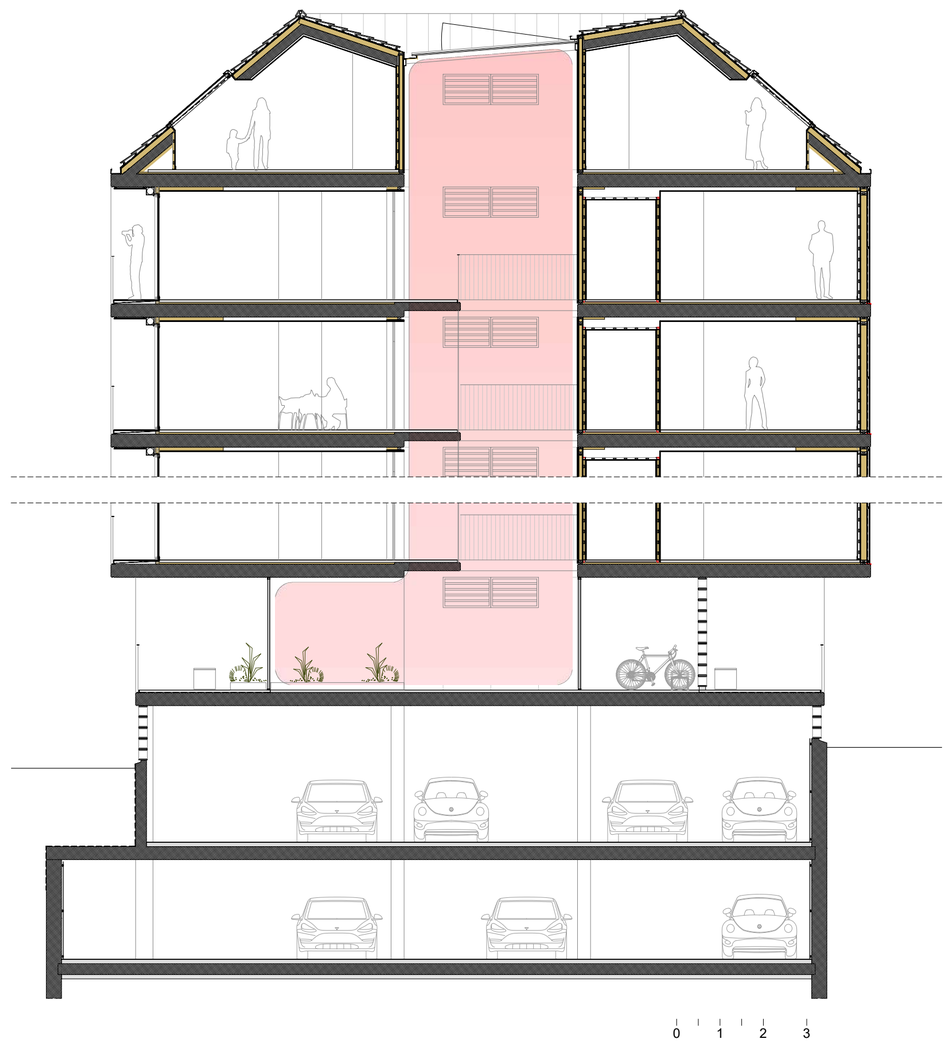
Un proxecto centrado na consecución do máximo de luz natural, leva de modo natural cara a unha maximización da envolvente térmica, o que adoita ser un problema desde o punto de vista da compacidade e a eficiencia enerxética.

A organización arredor dun patio pechable, cun sistema adaptable ás estacións, supón a solución a esa dificultade; ao crear un colchón térmico que minimiza as perdas térmicas, xerando un espazo climático intermedio.

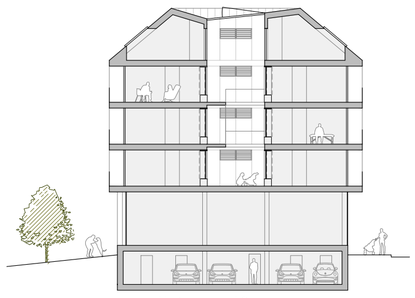
Unha simple apertura estacional dos sistemas de ventilación, permite importantes melloras térmicas no funcionamento bioclimático do edificio mentres se mantén a ventilación cruzada para as vivendas.

Nas fachadas exteriores, o sistema de entramado lixeiro permitiría, nun menor espesor de fachada, maximizar os niveis de illamento térmico ata os 14 cm típicos do entramado.





0 1 2 3



sección transversal 2



sección transversal



sección lonxitudinal

0 5 10

CAPÍTULO		%	IMPORTE
01	Traballos previos e derrubas	0,4	15.565,69 €
02	Movementos de terra	2,0	77.828,43 €
03	Rede de saneamento horizontal	0,8	31.131,37 €
04	Cimentación e soleiras	3,0	116.742,64 €
05	Estrutura	21,7	844.438,42 €
06	Albanelería e illamentos	7,7	299.639,44 €
07	Cubertas e impermeabilizacións	3,4	132.308,32 €
08	Cartón xeso	4,2	163.439,70 €
09	Revestimentos	3,6	140.091,17 €
10	Pavimentos	3,8	147.874,01 €
11	Carpint ext, vidros e cerrallaría	14,0	544.798,98 €
12	Carpintería interior	4,1	159.548,27 €
13	Pinturas e tratamentos	1,9	73.937,00 €
14	Equipamento e sinalética	1,8	70.045,58 €
15	Instalación de saneamento	0,7	27.239,95 €
16	Instalación de fontanería	1,4	54.479,90 €
17	Instalación de ventilación	3,0	116.742,64 €
18	Instalación de calefacción e acs	7,0	272.399,49 €
19	Instalación de electricidade	4,5	175.113,96 €
20	Instalación de iluminación	0,4	15.565,69 €
21	Instalación de telecomunicacións	1,4	54.479,90 €
22	Instalación solar fotovoltaica	2,2	85.611,27 €
23	Instalación contra incendios	0,6	23.348,53 €
24	Instalación sistemas de elevación	2,3	89.502,69 €
25	Instalación de sanitarios e griferías	1,3	50.588,48 €
26	Urbanización	0,5	19.457,11 €
27	Xestión de residuos	1,1	42.805,63 €
28	Seguridade e saúde	1,2	46.697,06 €
	ORZAMENTO EXECUCIÓN MATERIAL		3.891.421,31 €

OPTIMIZACIÓN DE RECURSOS

Para mellorar a viabilidade económica da proposta, e unha vez comprobada a viabilidade funcional (empregando a parcela AR3, a máis pequena), reduciuse nesta fase 2 do concurso o número de plantas baixo rasante. Óptase por ocupar os espazos con peores condicións de iluminación e ventilación da planta baixa do bloque oeste para situar rochos, cuarto de lixos e instalacións, para poder encaixar o resto de rochos e todas as prazas de garaxe necesarias unicamente nunha planta e media. Esta redución sería obxecto de estudo pormenorizado coa entidade promotora, durante a fase de proxecto básico, para equilibrar a posible aplicación da lei 5/2024 para conversión de baixos en vivendas.