TRAMA26

TRAMA es una apuesta por la innovación tipológica en materia de vivienda pública en favor de una optimización bioclimática y funcional acorde a los modos de habitar contemporáneos. Su volumen se emplaza en el terreno aprovechando el desnivel existente a través de una solución singular que garantiza una accesibilidad universal a la vez que permite maximizar la luz natural que reciben los locales de uso terciario. Cada bloque, cuenta con tres núcleos de ascensores interconectados a través de una solución conjunta que permite resolver sus accesos en relación con la pendiente existente. De esta forma, se establece un juego de alturas que permite que todas las viviendas se encuentren siempre protegidas del nivel de la calle, a la vez que distribuye los locales comerciales en un esquema de galería que aumenta su altura libre en fachada, retranqueando en los locales comunitarios de la primera planta. En las plantas superiores, las viviendas se conciben desde el primer momento como piezas flexibles, cuyas unidades programáticas pueden variar en uso y relación con el exterior. De esta forma, las viviendas de 3 dormitorios pueden incorporar a la zona pública el módulo próximo al salón o, de igual forma, convertir este módulo en terraza exterior. La solución tipológica prima la obtención de una doble orientación en la totalidad de sus viviendas, consiguiendo flujos de ventilación cruzada y el máximo soleamiento posible. Se obtienen 30 viviendas (12 de 3 dormitorios y 18 de 2 dormitorios). La superficie y distribución de los núcleos húmedos responde a tres modelos fácilmente registrables, permitiendo su prefabricación y simplificando el mantenimiento. Las cocinas se integran en el salón-comedor, manteniendo su autonomía espacial y vinculándose a los patios interiores, que dadas sus generosas dimensiones aportan una diagonal de luz diurna en juego con las aperturas de fachada. Los tendederos se proponen en áreas comunes de lavado y secado de ropa. El espacio de aparcamiento de bicicletas se concentra en el acceso desde planta baja y se proyecta una planta y media de garaje que concentra los trasteros y dispone de una plaza de vehículo por vivienda, reduciendo así los costes derivados del movimiento de tierras y cimentación.

PLANO DE SITUACIÓN | ESCALA 1:1000





SECCIÓN TRANSVERSAL | ESCALA 1:150



PLANTA TIPO | ESCALA 1:150



SECCIÓN TRANSVERSAL | ESCALA 1:150



ALZADO LONGITUDINAL | ESCALA 1:150



SECCIÓN CONSTRUCTIVA | ESCALA 1:30

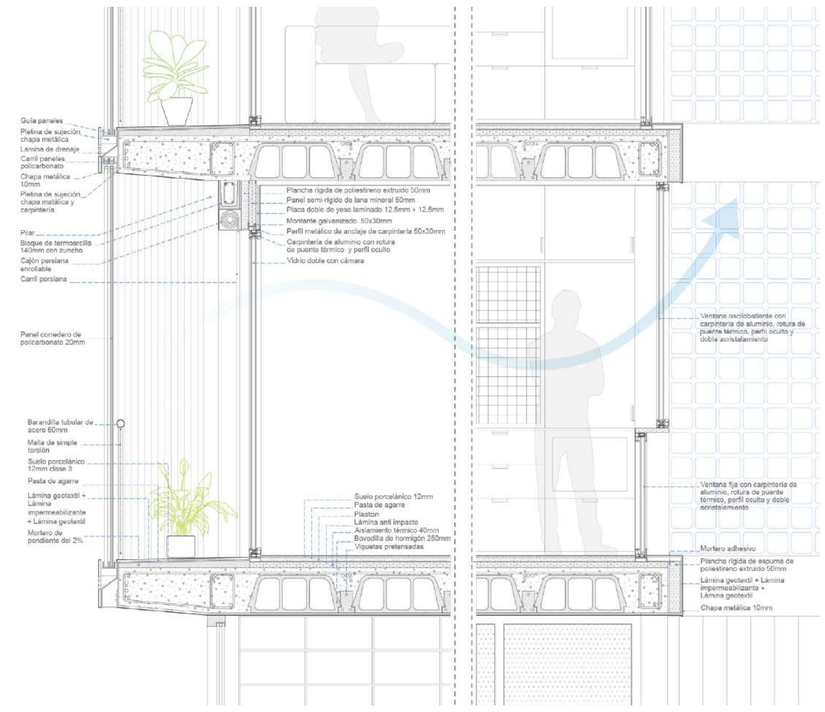


IMAGEN DESDE LA CALLE ESTE HACIA EL JARDÍN ENTRE LOS EDIFICIOS PROYECTADOS



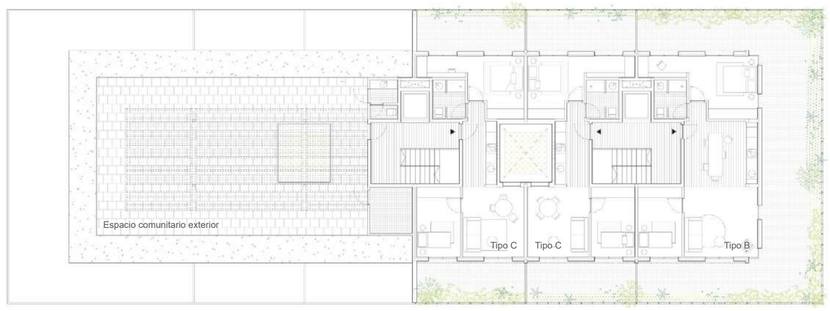
IMAGEN DEL ACCESO AL EDIFICIO DESDE LA CALLE PRINCIPAL



CONCURSO DE PROYECTOS, EN DOS FASES, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 5 EDIFICIOS DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN LAS PARCELAS AR3, AR4, AR5, AR6 Y AR8 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-16 EN GALDRACHÁN, AYUNTAMIENTO DE AMES (A Coruña). 2ª FASE-ANTEPROYECTO

PLANTA QUINTA | ESCALA 1:250

Superficie construida: 248,72 m²



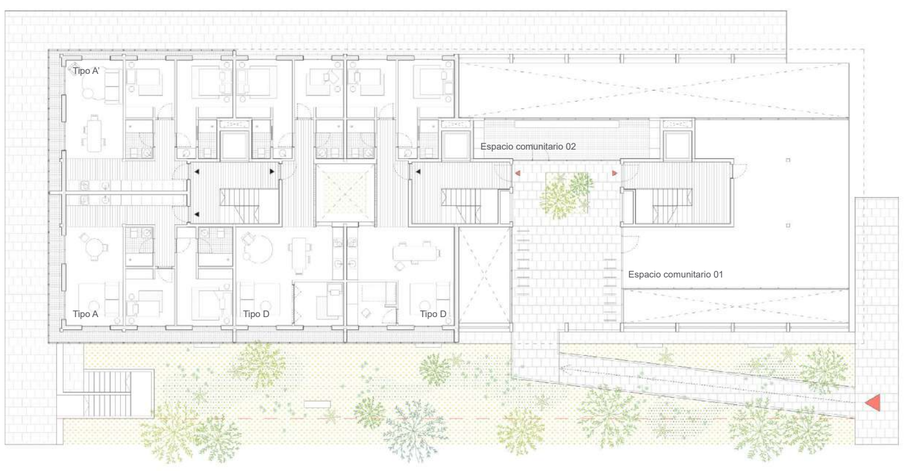
PLANTA CUARTA | ESCALA 1:250

Superficie construida: 584,93 m²



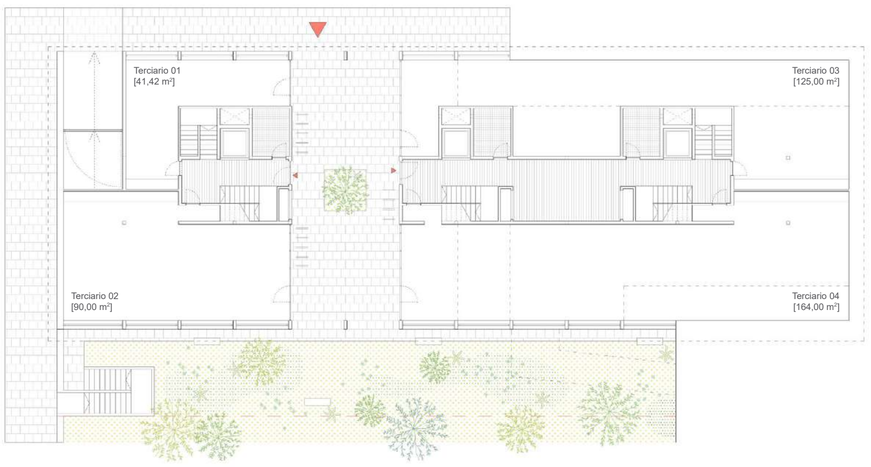
PLANTA PRIMERA (COMUNITARIA) | ESCALA 1:250

Superficie construida: 605,40 m²



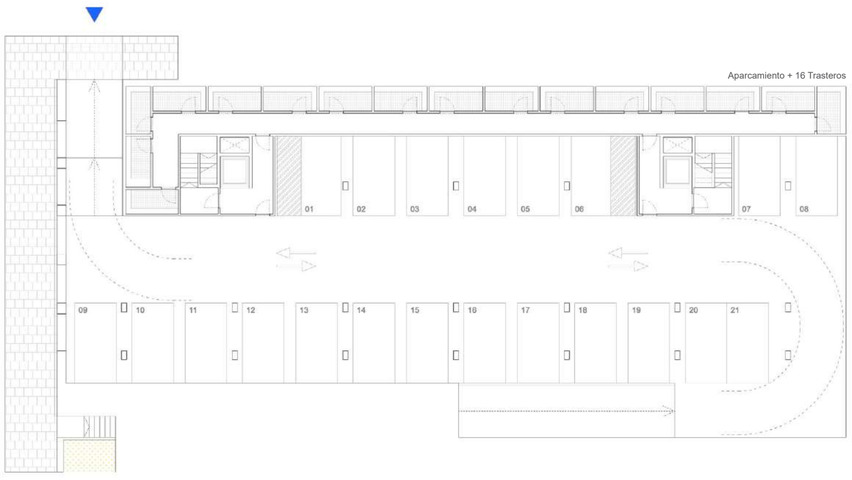
PLANTA BAJA (ACCESO) | ESCALA 1:250

Superficie construida: 638,28 m²



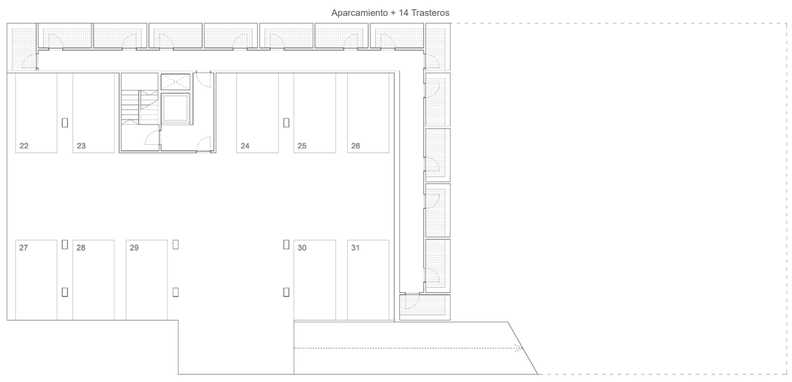
PRIMER SÓTANO | ESCALA 1:250

Superficie construida: 886,11 m²



SEGUNDO SÓTANO | ESCALA 1:250

Superficie construida: 480,50 m²



ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

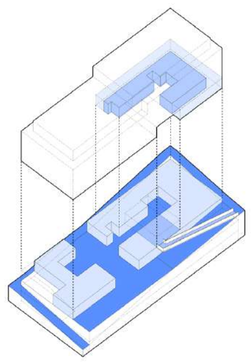
La valoración económica estimada es el fruto de un doble análisis: primero, una valoración de los sistemas estructurales, constructivos, acabados y de sistemas medioambientales propuestos; segundo, su comparación con los Costes de Referencia según Usos del Generador de Precios, indicando los parámetros de localización. Como conclusión, estimamos una valoración de cada uno de los cinco (5) bloques en un PEM de 3.769.483,09 €, un precio similar al previsto en los Pliegos del Concurso, que prevén presupuestos de ejecución material ligeramente superiores: 3.891.421,31 € (parcelas AR3 y AR6) y 3.891.596,77 € (parcelas AR4, AR5 y AR8).

Dado que en la propuesta se incluyen una serie de mejoras sobre los requisitos cualitativos y cuantitativos en la ejecución en cuanto a aislamientos, soluciones pasivas para mejorar la eficiencia energética del edificio, soluciones activas como la instalación de generación de climatización con aerotermia, etc., se propone ajustarse a la parte media de la horquilla de precios (calidad media) que nos indica los citados Costes de Referencia de la construcción. En este escenario, sin embargo, y tras la incorporación de estas mejoras, el PEM superaría al previsto en los Pliegos del Concurso.

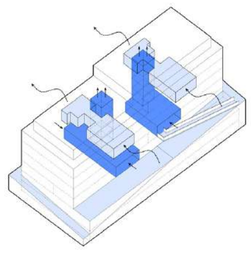
Por ello, para mantener las calidades y medidas de sostenibilidad indicadas (que son altamente recomendables) y, al tiempo, ajustar el presupuesto de la propuesta en los límites indicados por el Pliego del Concurso, proponemos, si la propiedad estuviera de acuerdo, reducir la superficie construida bajo rasante prevista ajustando la dotación de plazas de aparcamiento a 1 plaza/vivienda, incrementando la sostenibilidad social y urbana del barrio, y obteniendo los siguientes resultados.

Capítulo	Importe (€)	%	€/m²
Movimiento de tierras	97.360,40	2,50%	15,96
Cimentación	253.137,04	6,50%	47,87
Estructura	554.954,28	14,25%	113,7
Cubierta	175.248,72	4,50%	23,94
Fachada	319.342,11	8,20%	53,46
Particiones interiores	233.664,96	6,00%	47,87
Carpintería	389.441,60	10,00%	79,79
Revestimientos	428.385,76	11,00%	119,69
Defensas	97.360,40	2,50%	19,95
Ventilación y extracción	146.040,60	3,75%	29,92
Fontanería	194.720,80	5,00%	39,9
Saneamiento	85.677,15	2,20%	17,55
Instalación de electricidad	260.146,99	6,68%	53,3
Iluminación	43.617,46	1,12%	8,94
Instalación de calefacción	292.081,20	7,50%	59,84
Instalación de telecomunicaciones	77.888,32	2,00%	15,96
Protección contra incendios	54.521,82	1,40%	11,17
Instalación de energía solar	62.310,66	1,60%	12,77
Instalación de transporte	52.574,62	1,35%	10,77
Equipamientos	38.944,16	1,00%	7,98
Urbanización	36.996,95	0,95%	7,58
P.E.M.	**3.894.416,00**	**100,00%**	**797,92**

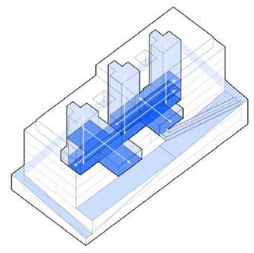
AXONOMETRÍAS DE DESARROLLO CONCEPTUAL Y SISTEMÁTICO DEL PROYECTO



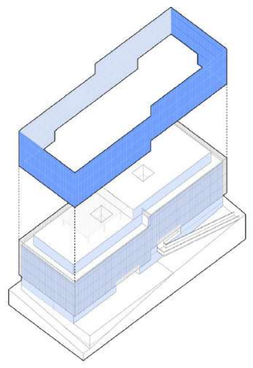
01. Diagrama de implantación en el terreno y plantas bajas.



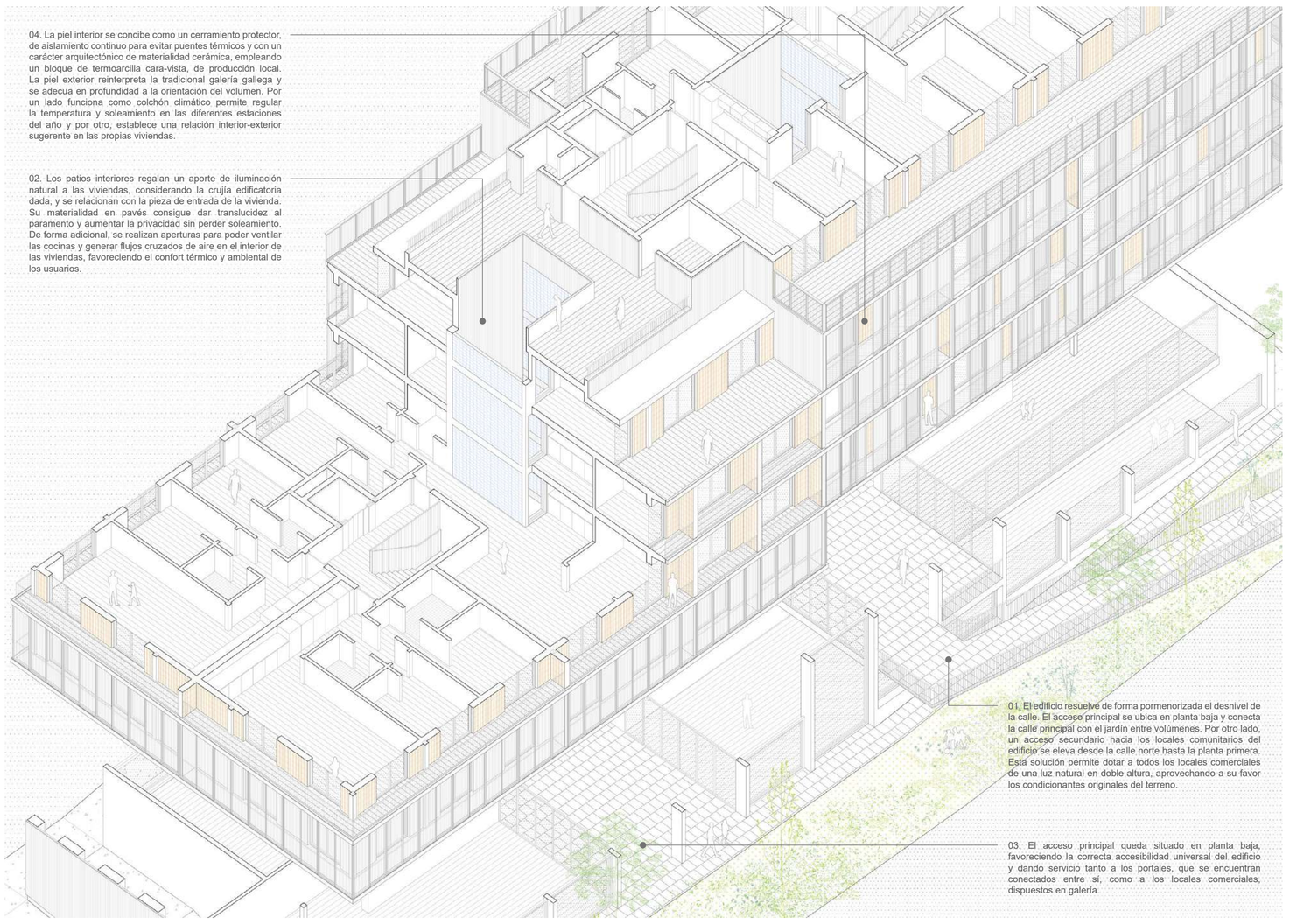
02. Diagrama de flujos de aire interiores y exteriores.



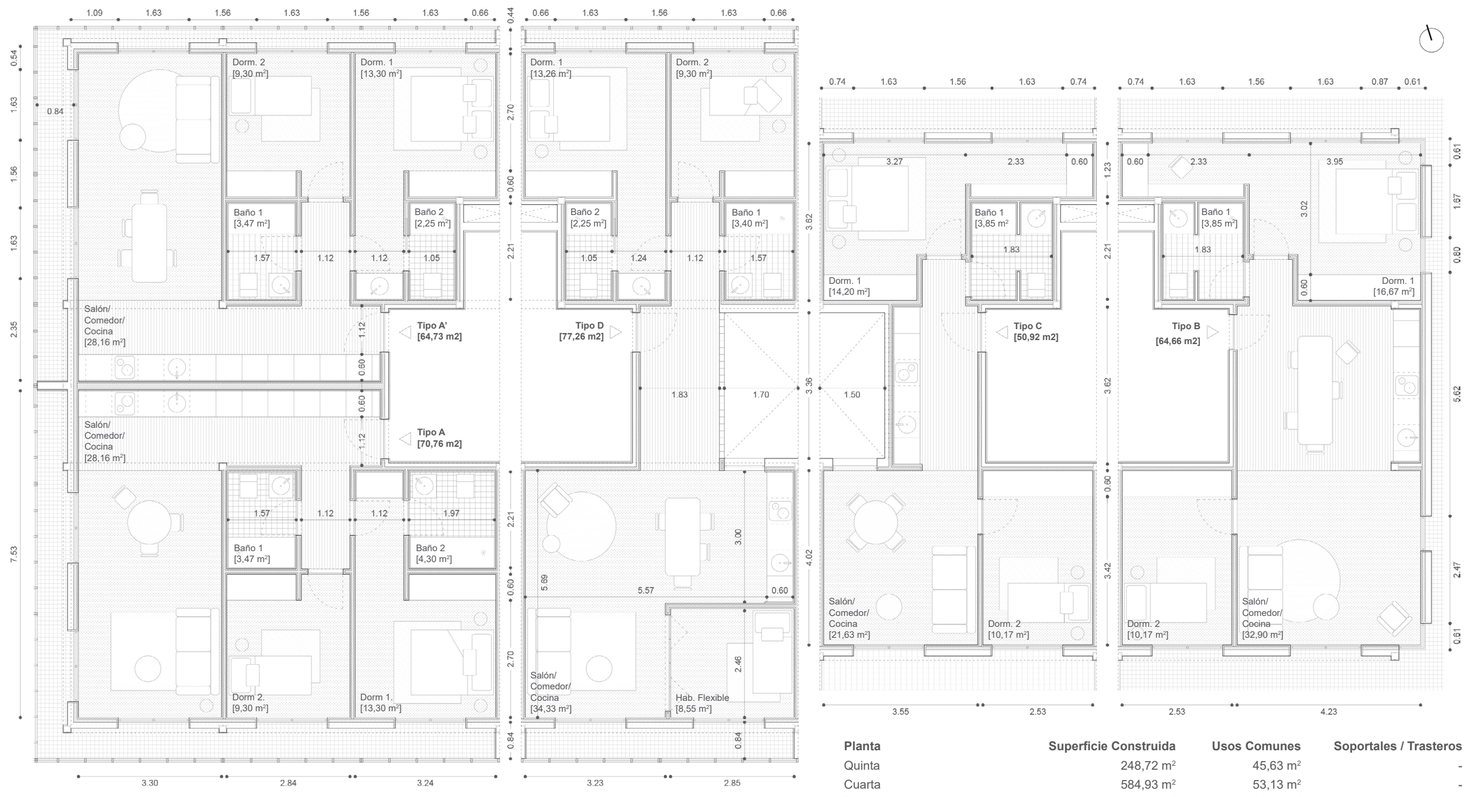
03. Diagrama de comunicaciones verticales y galería comercial.



04. Diagrama de pieles y cerramientos.



ESTUDIO DE TIPOS DE VIVIENDA | ESCALA 1:100



Tipo vivienda	Superficie útil interior	Superficie exterior computable	Superficie útil computable	Superficie construida	Número de Unidades
A (2D)	64,41 m²	6,35 m²	70,76 m²	103,03 m²	6
A' (2D-Asc)	62,36 m²	4,80 m²	64,73 m²	94,25 m²	6
B (2D B/C)	64,66 m²	Terraza no comp.	64,66 m²	94,14 m²	2 Total
C (2D B/C)	50,92 m²	Terraza no comp.	50,92 m²	74,14 m²	4 uds.
D (3D)	73,77 m²	2,32 m²	77,26 m²	111,08 m²	12 30

Superficie útil viviendas (30 ud):	2.061,30 m²	**Superficie útil zonas comunes:**	569,19 m²
Superficie útil terciario:	420,00 m²	**Superficie útil aparcamientos:**	993,37 m²

Planta	Superficie Construida	Usos Comunes	Soportales / Trasteros
Quinta	248,72 m²	45,63 m²	-
Cuarta	584,93 m²	53,13 m²	-
Tercera	718,40 m²	53,13 m²	-
Segunda	718,40 m²	53,13 m²	-
Primera	605,40 m²	233,61 m²	60,63 m²
Baja	638,28 m²	159,49 m²	99,20 (49,60) m²
Total Superficie sobre rasante:	**3.514,13 m²**	598,49 m²	159,83 m²
Primer Sótano	886,11 m²	85,35 m²	72,00 m²
Segundo Sótano	480,50 m²	62,50 m²	63,00 m²
Total Superficie bajo rasante:	**1.336,61 m²**	150,55 m²	135,00 m²

Superficie constr. viviendas:	**3.001,47 m²**	**Total Superficie construida:**	**4.880,74 m²**
Superficie constr. terciario:	**512,66 m²**	**Ocupación:**	**736,00 m²**

IMAGEN EXTERIOR/INTERIOR DE LA DOBLE ALTURA EN LOCALES A LA CALLE PRINCIPAL



IMAGEN DEL INTERIOR DE LA VIVIENDA DESDE LA ENTRADA

