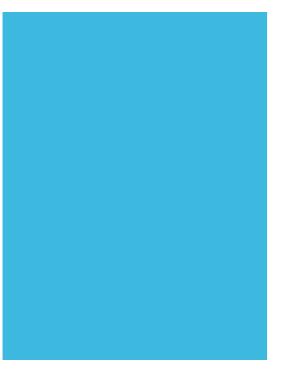


PROPUESTA EDIFICIO RESIDENCIAL C. ALCALDE MUÑOZ N35

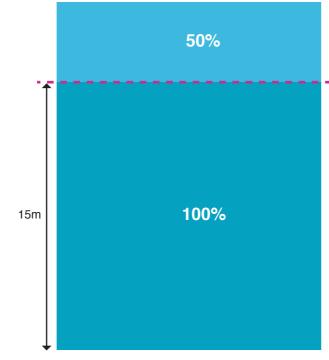




Solar de partida.

El planeamiento de la zona permite elevar mas alturas de las existentes, por lo que interesa demoler el edificio actual.

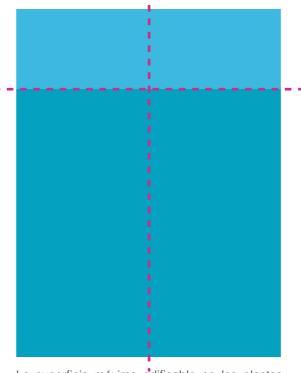
Superficie de suelo: 307,76 m2



Las normas permiten ocupar el 100% de la superficie en los primeros 15 metros desde la fachada. En el resto es posible ocupar un 50%. El primer nivel se puede ocupar al 100%.

La edificabilidad se obtiene de los anteriores parámetros y la altura permitida, planta baja mas 4 niveles por encima de ésta.

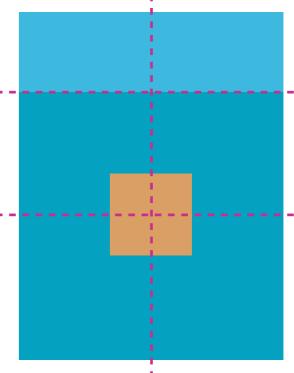
Superficie Edificable resultante: 1.387,32 m2



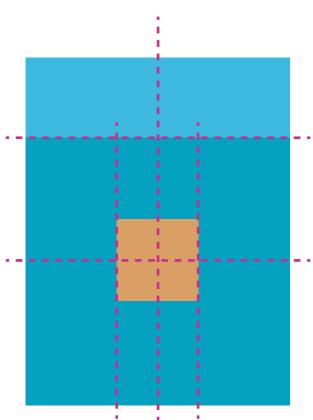
La superficie máxima edificable en las plantas generales es de 269,89 m2.

Uniendo ese dato a las dimensiones de fachada, y la morfología regular de la parcela, se concluye que el esquema que puede ofrecer mejores resultados parte de establecer un eje de simetría sobre el que se articulen los elementos.

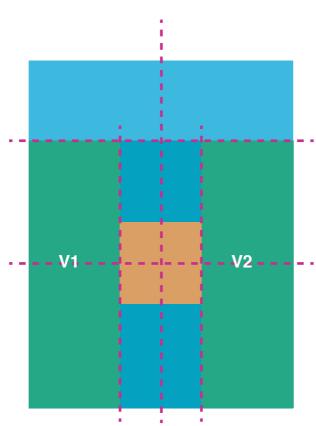
El patio llevado al fondo, permitirá unas dimensiones mayores del mismo, y compactar la edificación, evitando pasillos y recorridos largos.



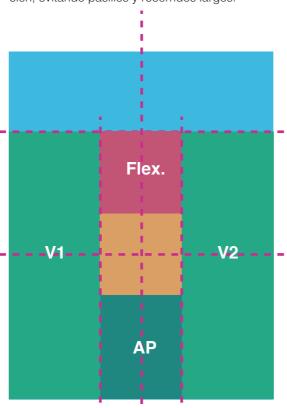
El núcleo de comunicaciones verticales se debe establecer en un punto próximo al centro. Esto permitirá acceder a las distintas unidades de vivienda en puntos que eviten pérdida de espacio en pasillos y elementos de comunicación secundarios, obteniendo mayor aprovechamiento de los metros cuadrados construidos: la promoción obtendrá viviendas de mas superficie realmente útil, invirtiendo lo mínimo en elementos comunes.



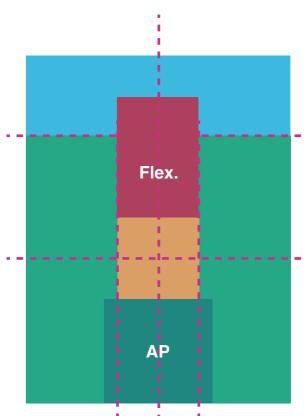
Se establecen unos ejes para la disposición general de divisiones principales y contener las dimensiones de los elementos estructurales, mejorando la economía y liberando los espacios de elementos que dificulten la distribución interior y en un futuro el amueblamiento.



Del esquema se desprenden dos unidades principales de vivienda por planta, con una distribución simétrica, y una franja central flexible que permitirá ofrecer una amplia oferta de productos de una forma sencilla.

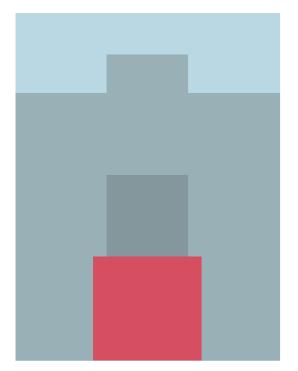


La planta base de partida establecerá una tercera vivienda en forma de apartamento de un dormitorio hacia la calle, y un espacio de flexibilidad vinculado a las viviendas principales, que permitirá ofrecer viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, e incluso otras funciones que puedan atraer a clientes con requisitos singulares.



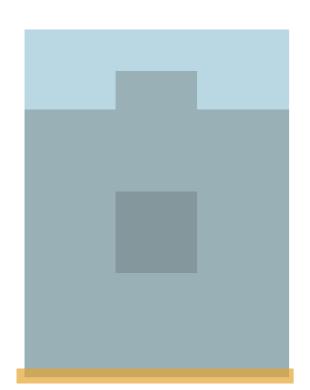
Los espacios de la franja "flexible", aprovechando la distribución óptima de las viviendas principales, variarán su perímetro para obtener mejor resultado, y para agotar la edificabilidad que establece la normativa.





En el nivel de acceso desde el vial, el espacio flexible frontal que en los otros niveles será parte de las viviendas o configurará los apartamentos, será el espacio para el acceso peatonal y de vehículos, permitiendo que la configuración de las viviendas principales sean idénticas al de los otros niveles.

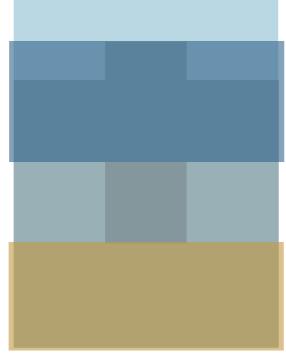
Están viviendas se situarán 80 cms por encima de la calle, para mejorar la privacidad del interior de las mismas.



El alzado principal tiene orientación sur.

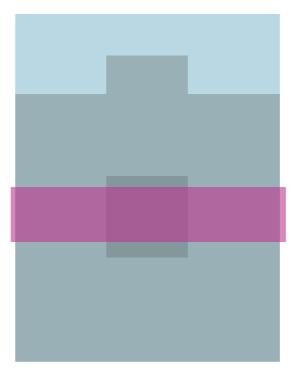
Una solución de celosía móvil, calculada de forma que impida el paso de sol en verano, pero no así en invierno, permitirá la regulación de la iluminación y la temperatura en el interior.

Esto además abre la posibilidad de emplear ventanales de grandes dimensiones, mejorando el atractivo de las viviendas.



Las zonas "de día" se situarán en la franja próxima al alzado principal. La orientación permite la entrada directa de luz solar.

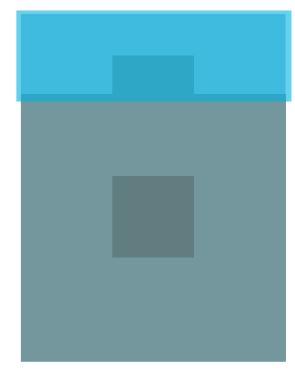
Las zonas "de noche" (dormitorios) se emplazarán en la franja posterior, apartándose de la calle, proporcionando mas silencio y tranquilidad. La luz difusa a través del patio posterior permite que también sean espacios perfectos de estudio y trabajo.



En la franja central se ubicarán los espacios que menos requieran de iluminación natural directa: baños, aseos, armarios, distribuidores, etc.

Esto permite no necesitar de patios de ventilación de reducidas dimensiones, generalmente espacios de poca calidad arquitectónica que además empeoran la distribución.

Agrupar los cuartos húmedos en esta franja permite optimizar las instalaciones de fontanería y saneamiento.



El espacio libre posterior tendrá dimensiones que para iluminación y ventilación, configuren un volumen suficiente para que los espacios que abren allí sean atractivos y prácticos.

En planta baja, se vincularán a la vivienda, funcionando como patio privativo donde extender su uso cuando el clima lo permite.



Los recorridos de zonas comunes se reducirán lo máximo posible. Esto permite una promoción mas efectiva: a igualdad de metros cuadrados construidos, más se destinan a las viviendas, y a superficie útil de las mismas, invirtiéndose en lo que el cliente realmente quiere pagar.

La distribución de las viviendas responderá a espacios de organización clara, y optimizando así mismo los recorridos internos. Las viviendas obtienen así optimización de superficie, siendo los espacios verdaderamente vivideros los que obtienen mas superficie y formas mas habitables.

Las viviendas dispondrán de numerosos armarios y espacios de almacenamiento vinculados a las distintas dependencias, esto las hace mas prácticas, y es un factor muy agradecido por los clientes.

Se tratarán los espacios comunes interiores como una prolongación de los acabados de las viviendas, haciendo que la imagen del edificio sea reconocible tanto en el interior como en el exterior de las viviendas e incluso desde la calle.

Se tiene en cuenta todos los requisitos de las diferentes normativas desde el principio, evitando posteriormente la desfiguración de la distribución por la necesidad de incluir elementos no previstos, o cuestiones de accesibilidad y uso no contempladas.

La flexibilidad comentada de espacios siempre dará lugar a soluciones correctas y atractivas, es la forma que tendrá la edificación de acercarse a un amplio abanico de clientela, manteniendo la calidad espacial independientemente de las soluciones que se adopten.



PROPUESTA EDIFICIO RESIDENCIAL C. ALCALDE MUÑOZ N35

PLANTAS GENERALES ALZADOS

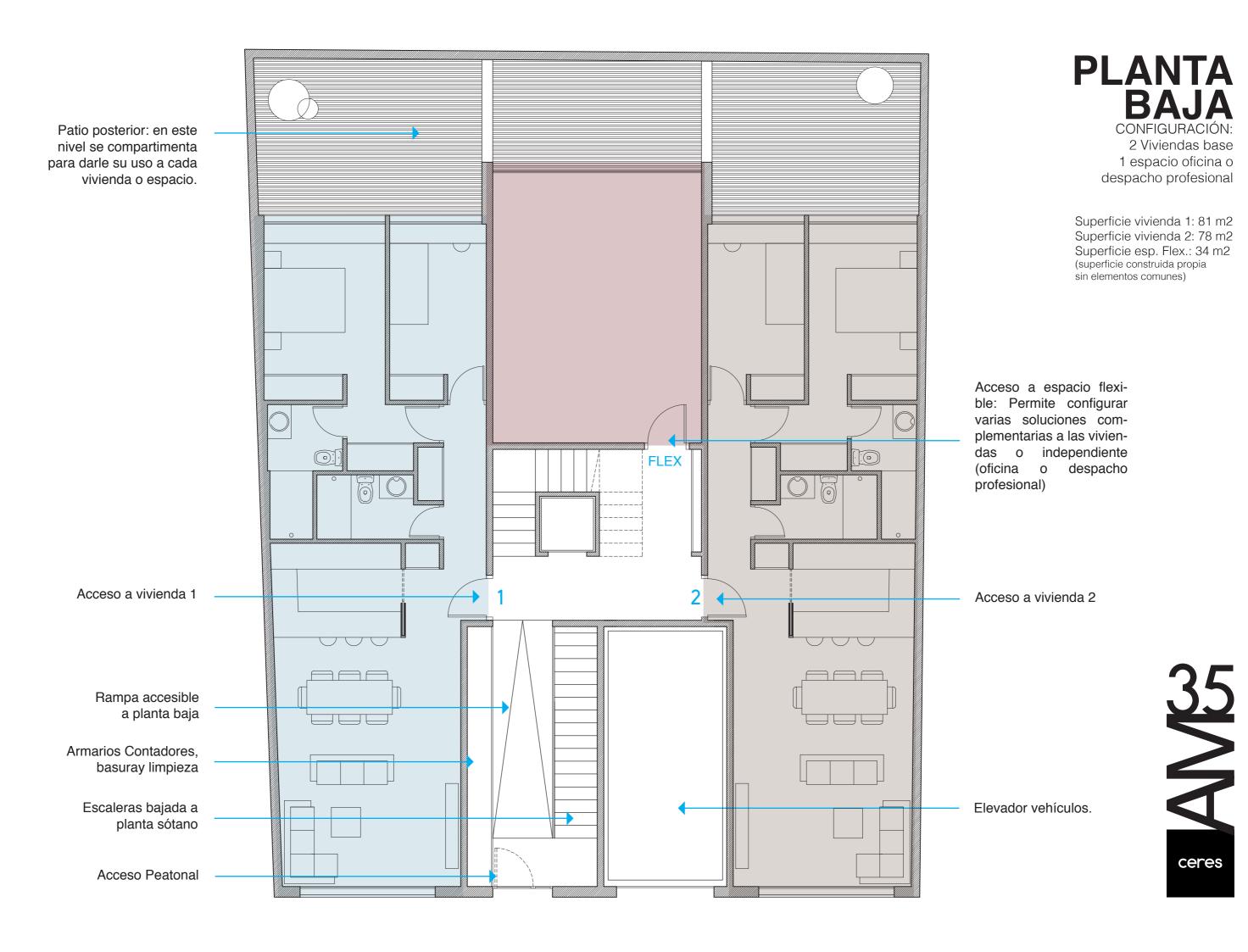
escala 1:75

En los siguientes planos, se desarrolla la distribución de las distintas plantas (Baja, Garaje, Generales y Ático), así como el alzado principal y visualizaciones del mismo.

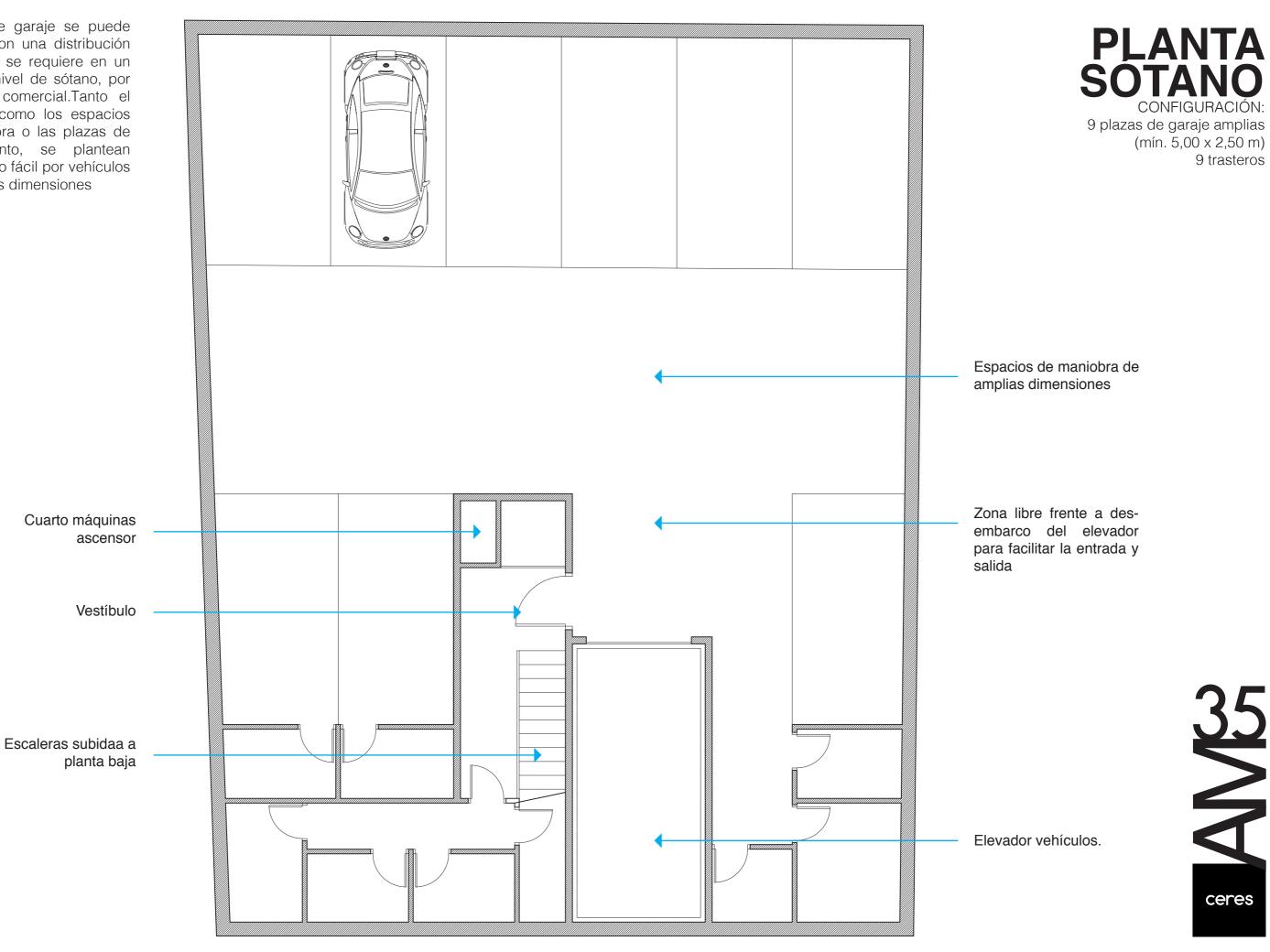
Como se explica, las plantas definidas como "planta tipo", pueden emplearse en sus distintas variantes en cualquier planta de la primera a la cuarta, según convenga para la comercialización.







El nivel de garaje se puede duplicar con una distribución idéntica si se requiere en un segundo nivel de sótano, por demanda comercial.Tanto el elevador, como los espacios de maniobra o las plazas de aparcamiento, se plantean para su uso fácil por vehículos de grandes dimensiones



9 trasteros

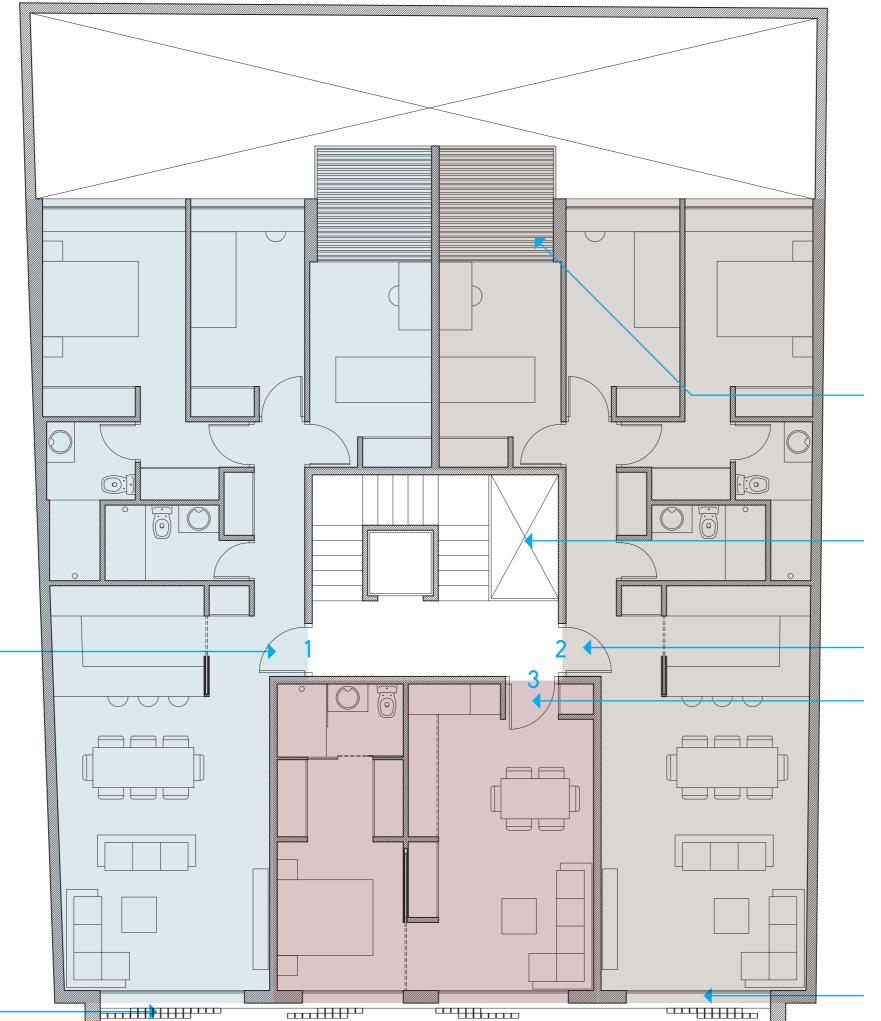
35 <u>X</u>

ceres

Esta configuración consiste en emplear el "espacio flexible", dividiéndolo en dos, para añadir un tercer dormitorio a cada una de las viviendas principales de la planta.

El nuevo dormitorio se plantea con una terraza cubierta en voladizo sobre el patio posterior, aunque dicha terraza podría incorporarse a la superficie interior.

Permitiría, evidentemente, también ser un espacio compementario, por ejemplo de plancha y limpieza con tendedero en la terraza.



PLANTA TIPO A

Las plantas tipo pueden emplearse en sus diferentes configuraciones en cualquiera de los 4 niveles sobre la planta de acceso

CONFIGURACIÓN:

2 viviendas de 3 dormitorios 1 apartamento de 1 dormitorio

Superficie vivienda 1: 97 m2 Superficie vivienda 2: 94 m2 Superficie vivienda 3: 43 m2 (superficie construida propia sin elementos comunes)

Terraza a dormitorios

Hueco sobre zonas comunes

Acceso a vivienda 2 de este nivel

Acceso a vivienda 3 de este nivel

Cristaleras grandes dimensiones, de suelo a techo

35 V

ceres

Celosías móviles para control solar

Acceso a vivienda 1

de este nivel

Esta configuración consiste en emplear el "espacio flexible", para que, vinculado o no a una de las dos viviendas principales, funcione a modo de despacho profesional u oficina. El espacio se podrá terminar con la configuración que quiera el cliente, o dejarlo diáfano para posteriormente adaptarse. Se podrá completar con un

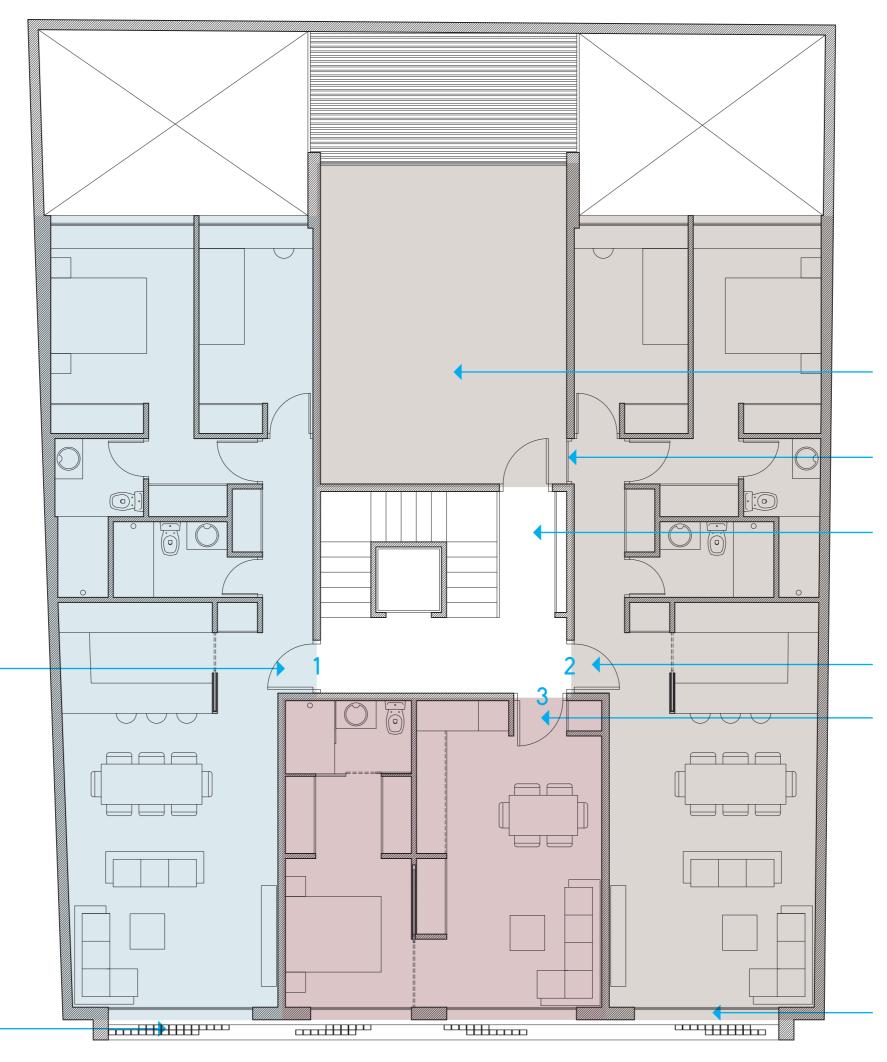
aseo si es necesario.

Se abre a una terraza que podrá prolongarse o no hasta el muro de fondo del patio posterior.

Superficie vivienda 1: 82 m2 Superficie vivienda 2: 112 m2 Superficie vivienda 3:43 m2 (superficie construida propia sin elementos comunes)

> Acceso a vivienda 1 de este nivel

> > Celosías móviles para control solar



PLANTA

Las plantas tipo pueden emplearse en sus diferentes configuraciones en cualquiera de los 4 niveles sobre la planta de acceso

CONFIGURACIÓN:

1 vivienda de 2 dormitorios 1 vivienda de 2 dormitorios + oficina - despacho profesional (con acceso doble) 1 apartamento de 1 dormitorio

Oficina o despacho profesional, vinculado o no a una de las dos viviendas principales de la planta

Acceso a oficina desde vivienda vinculada (puede suprimirse)

Acceso a oficina desde zonas comunes

Acceso a vivienda 2 de este nivel

Acceso a vivienda 3 de este nivel

Cristaleras grandes dimensiones, de suelo a techo



Esta configuración consiste en emplear el "espacio flexible", para que, vinculado a una de las dos viviendas principales, permita obtener una vivienda con mayor numero de dependecias.

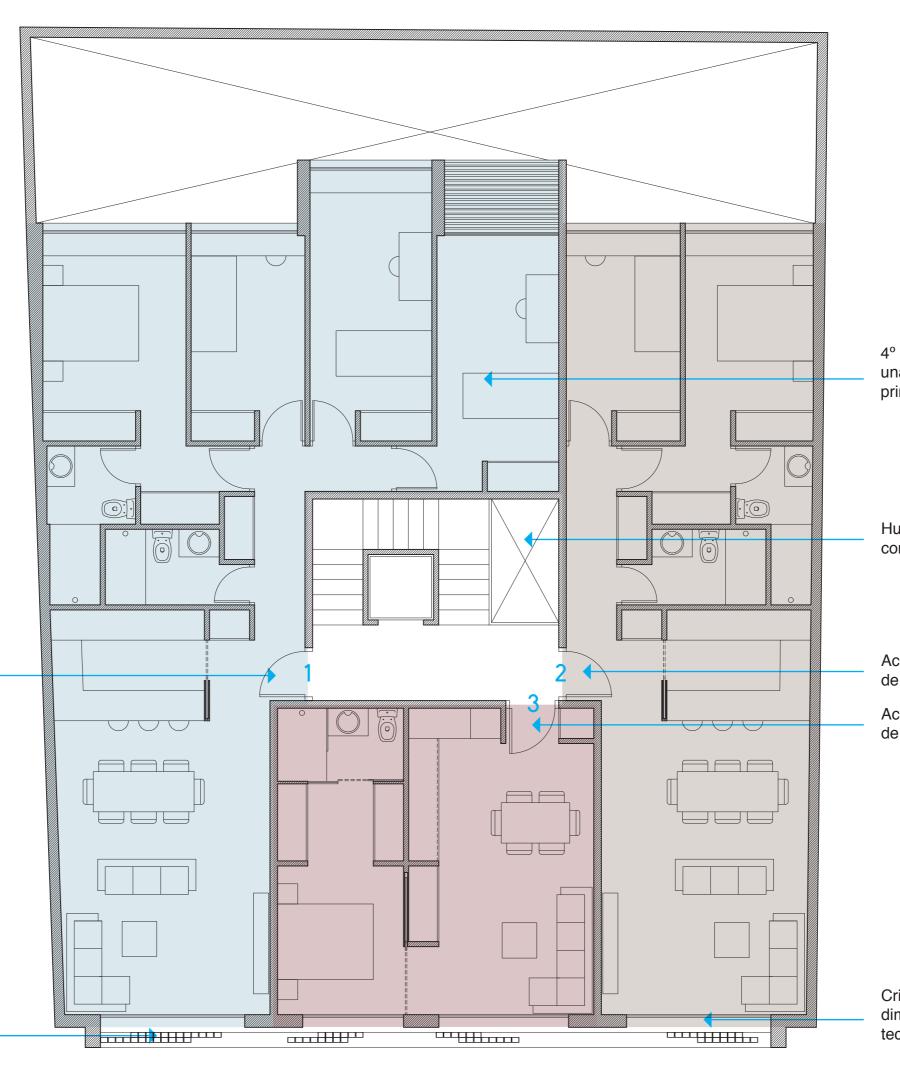
El volumen aprovechará el saliente sobre el patio posertior para generar una terraza, o bien si se cubre la misma para aumentar la superficie de la dependencia.

.

Superficie vivienda 1: 116 m2 Superficie vivienda 2: 79 m2 Superficie vivienda 3: 43 m2 (superficie construida propia sin elementos comunes)

Acceso a vivienda 1 de este nivel

Celosías móviles para control solar



PLANTA TIPO C

Las plantas tipo pueden emplearse en sus diferentes configuraciones en cualquiera de los 4 niveles sobre la planta de acceso

CONFIGURACIÓN:

1 vivienda de 2 dormitorios1 vivienda de 4 dormitorios1 apartamento de 1 dormitorio

4º dormitorio vinculado a una de las dos viviendas principales de la planta.

Hueco sobre zonas comunes

Acceso a vivienda 2 de este nivel

Acceso a vivienda 3 de este nivel

Cristaleras grandes dimensiones, de suelo a techo



Esta configuración consiste en emplear el "espacio flexible" de la parte fonrtal, que habitualmente configura un apartamento, para ampliar aún mas el espacio de salón-cocina, obteniendo una cocina de amplias dimensiones, con espacio complementario para despensa o lavadora, y lateral de encimera que funcionaría si se desea como barra. Con las compuertas correderas laterals cerradas, es una cocina completamente independiente. El espacio dispone de ventana directa al exterior, telón de fondo al espacio de barra. Esta configuración obtiene dos viviendas por planta, de tres dormitorios, con dimensiones de las zonas "de día" de dimensiones muy superiores a las habituales, pudiendo considerarse por el resultado viviendas de categoría "premium".

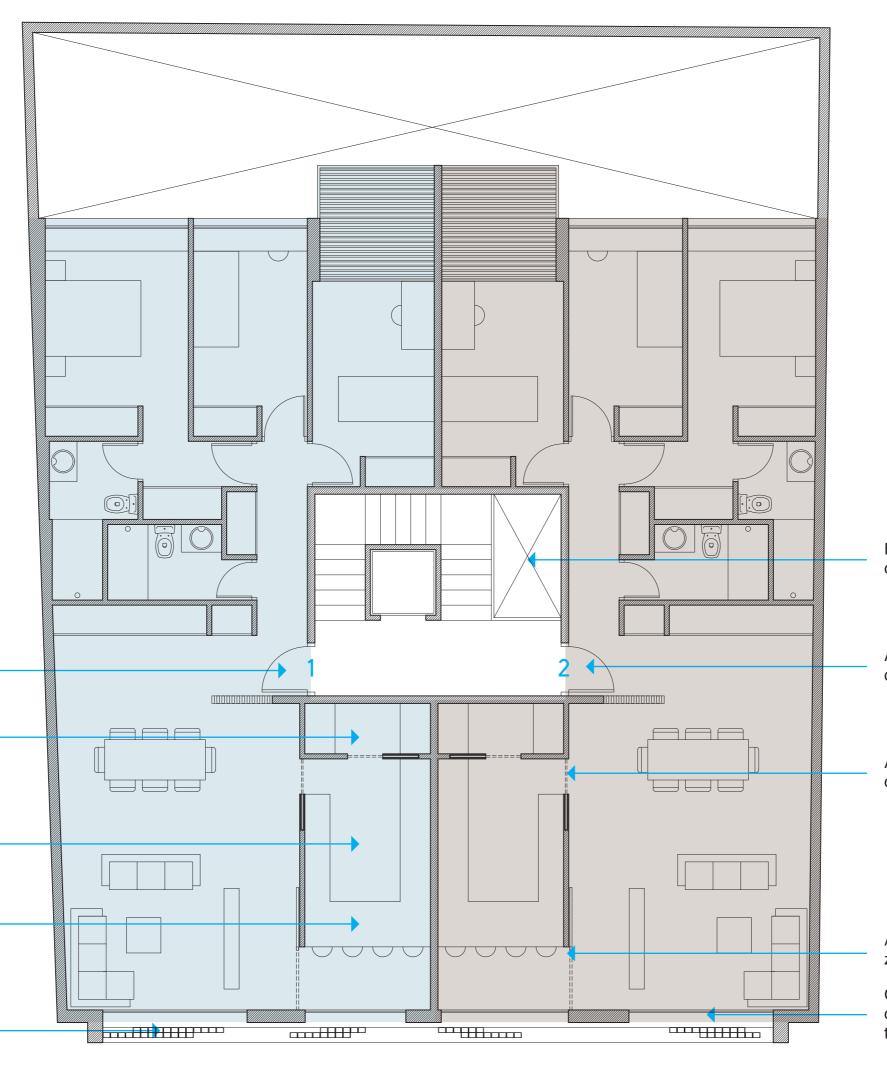
Acceso a vivienda 1 de este nivel

Espacio complementario a cocina (despensa o lavadero)

Cocina con posibilidad de abrirse hacia salón

Encimera/barra, abierta lateralmente al salón y delante del ventanal

Celosías móviles para control solar



PLANTA TIPO D

Las plantas tipo pueden emplearse en sus diferentes de sus configuraciones en cualquiera de los 4 niveles sobre la planta de acceso

CONFIGURACIÓN: 2 viviendas de 3 dormitorios

Superficie vivienda 1: 118 m2 Superficie vivienda 2: 116 m2 (superficie construida propia sin elementos comunes)

Hueco sobre zonas comunes

Acceso a vivienda 2 de este nivel

Apertura corredera a la cocina

Apertura corredera a la zona de barra

Cristaleras grandes dimensiones, de suelo a techo



El planeamiento permite la construcción sobre la altura máxima, retranqueándose del plano de fachada, de un volumen cuya superficie no supere el 20% de la construida en el nivel inmediatamente por debajo.

Dependiendo de la opción empleada para ese nivel, se puede edificar un volumen de unos 50m2, sin tener en cuenta el núcleo de escaleras y ascensor.

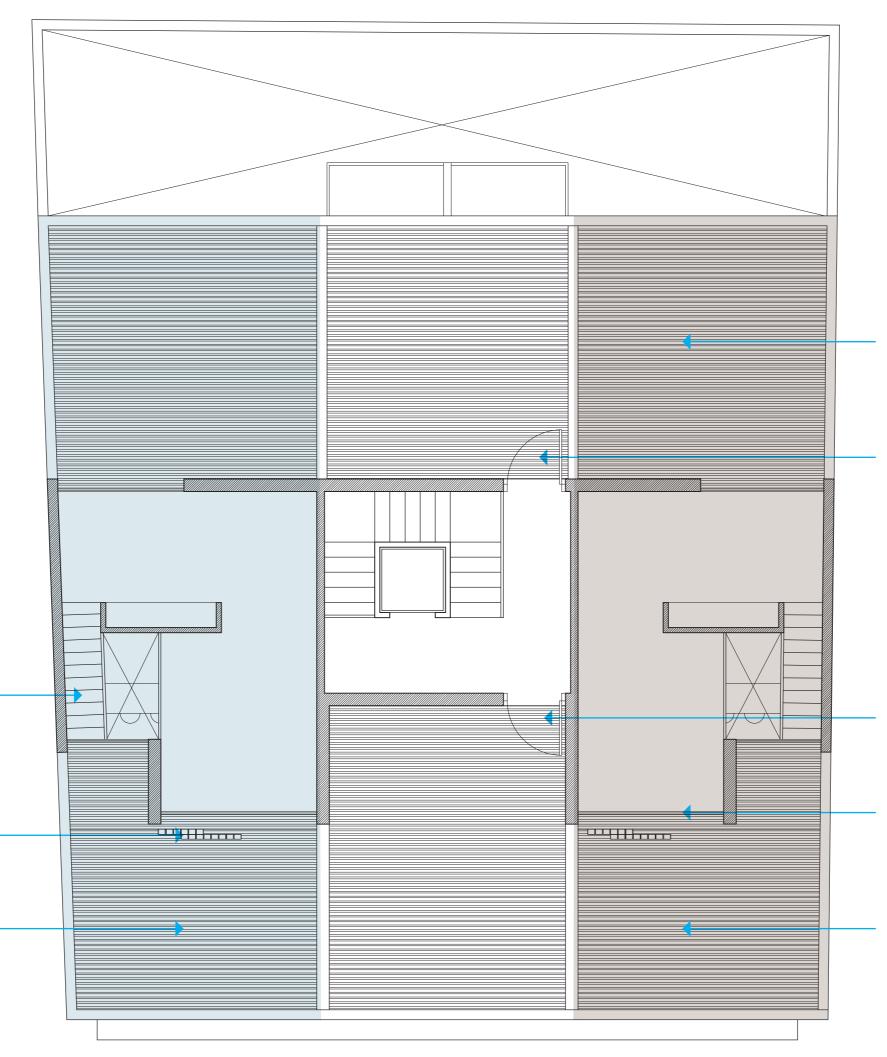
Ese espacio podría confugurar una vivienda deun dormitorio, o bien, como se sugiere en este plano, dos dependencias complementarias a las viviendas principales del nivel por debajo de éste. Esta opción calificaría a las viviendas como dúplex - ático, aumentado su valor, puesto que disfrutaría de terrazas privativas de grandes dimensiones.

El espacio podría configurarse como un segundo estar, o dormitorio, o estudio, con posibilidad de baño e incluso de una segunda cocina de menores dimensiones

Escaleras de bajada a vivienda principal

Celosías móviles para control solar

Terraza privativa vivienda 1 del nivel inferior



PLANTA ATICO

2 Dependencias complementarias a las viviendas principales del nivel inferior Espacios comunes en cubierta y salida a los mismos

Terraza privativa en zona posterior

Salida desde zonas comunes a espacio común en cubierta posterior

Salida desde zonas comunes a espacio común en cubierta delantero

Cristaleras grandes dimensiones, de suelo a techo

Terraza privativa vivienda 2 del nivel inferior



Forma y función.

El alzado es la imagen exterior del edificio, la manera de ser reconocido.

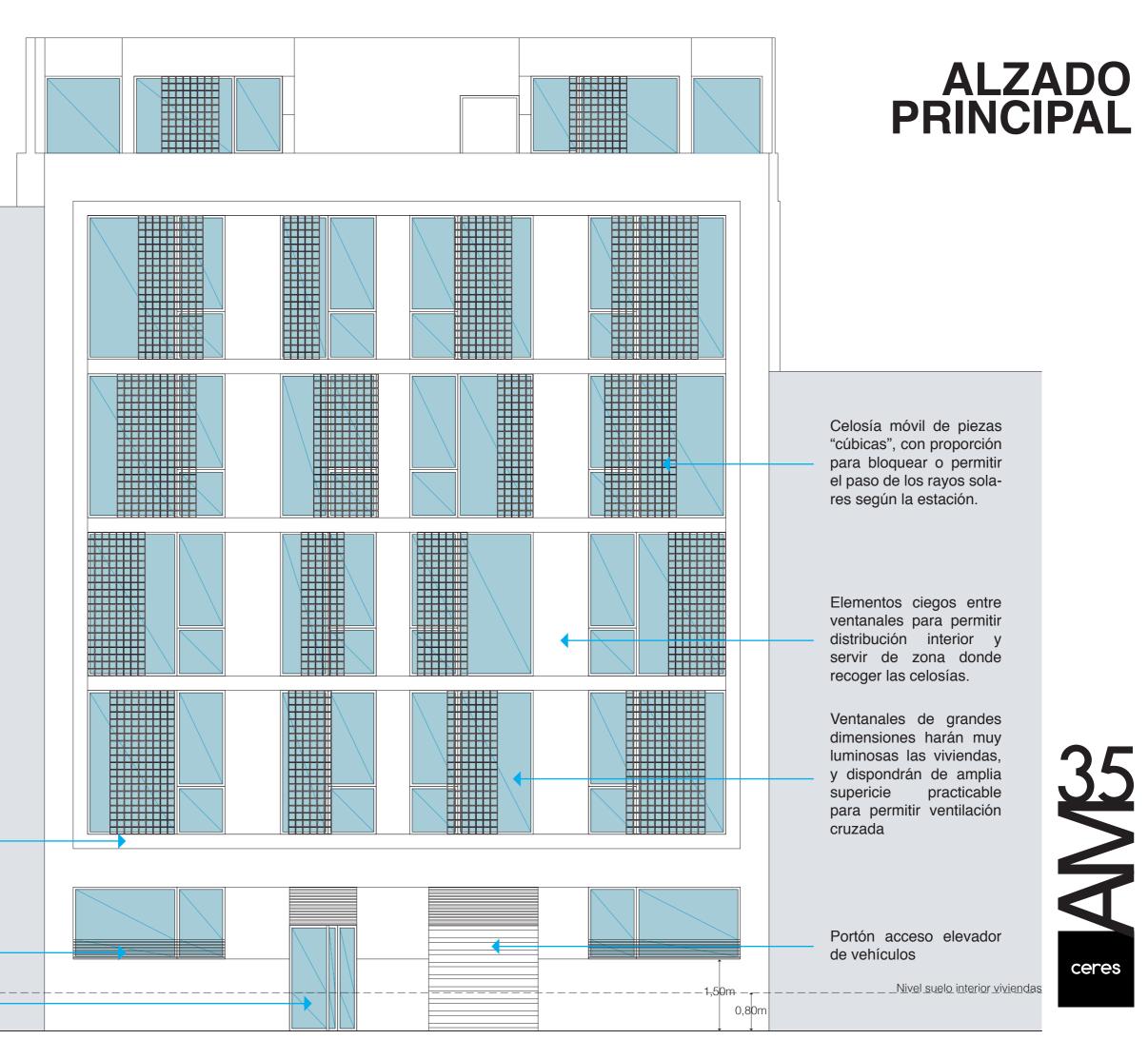
Pero la forma que genera la imagen en este caso responde a una función: por una parte grandes ventanales de suelo a techo permiten unos interiores muy luminiosos y una imagen actual, por otra, el sistema de voladizos y sobre todo las celosías móviles permiten el control solar, bloqueando o permitiendo el paso de los rayos de sol al interior cuando sea requerido: en verano la celosía por su diseño, sin afectar demasiado a la transparencia, no permitirá la entrada de rayos. Sin embargo en invierno, se podrán recoger las celosías completamente en los laterales ciegos para permitir que el sol contribuya a calentar el interior. Incluso sin recoger, la celosía, por su proporción y profundidad, permitirá el paso de sol en invierno, al estar mas bajo que en verano. La modulación de la celosía permitirá cubrir completamente los huecos, o recogerse casi totalmente en los laterales ciegos.

La celosía se convertirá en un elemento icónico del edificio. unido a la configuración del alzado harán del edificio una construcción reconocible.

Vuelo para configurar plano de protección solar avanzado a la fachada de vidrio

Barandilla/celosía para mejora privacidad vivienda

> Puerta acceso peatonal al edificio



ceres



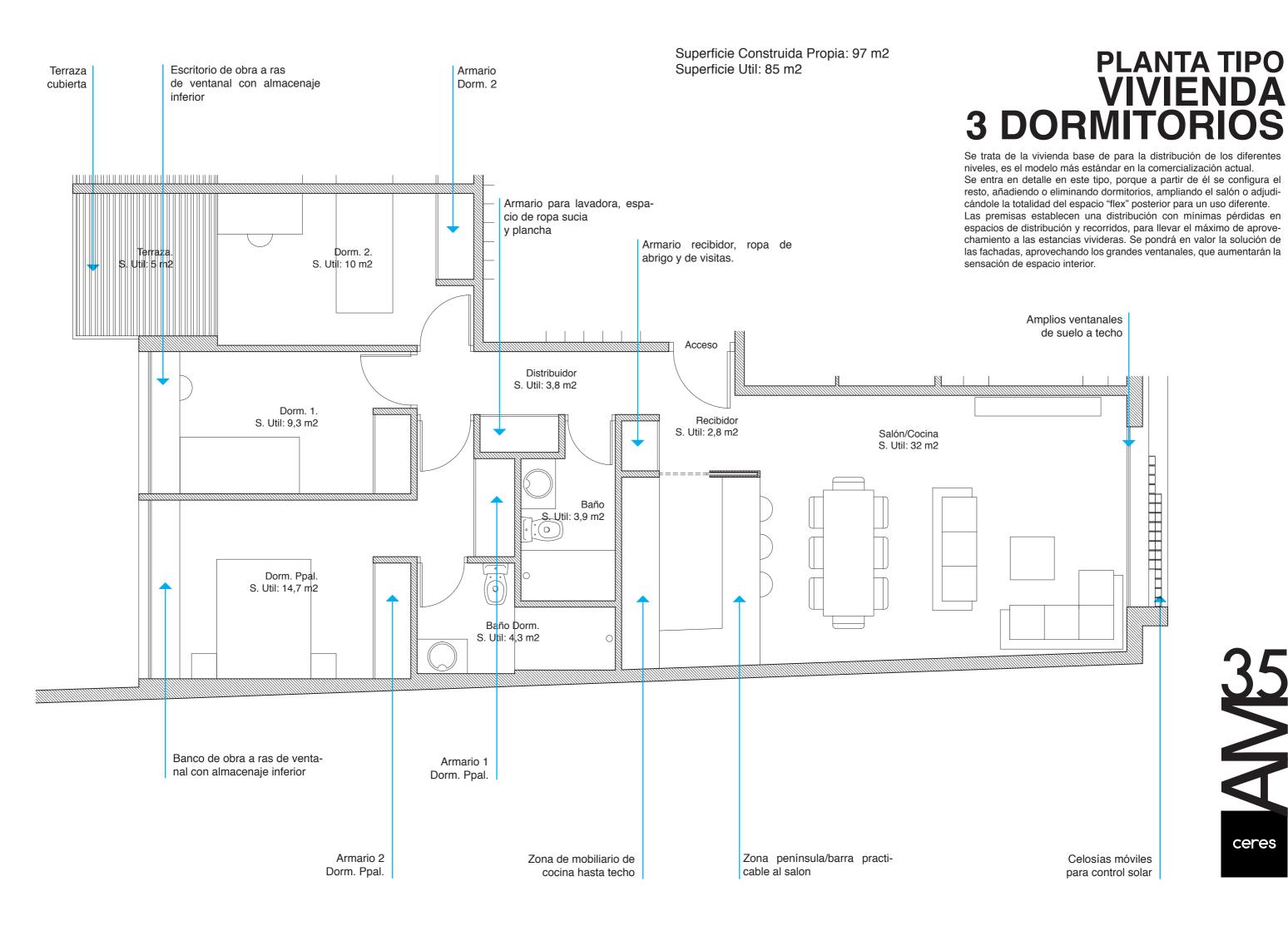
PROPUESTA EDIFICIO RESIDENCIAL C. ALCALDE MUÑOZ N35

PLANTAS DETALLE VISUALIZACIONES

escala 1:50

En los siguientes planos, se desarrolla la distribución en detalle, a una escala superior, de las viviendas base sobre las cuales se producen las variaciones, así como visualizaciones de los interiores.

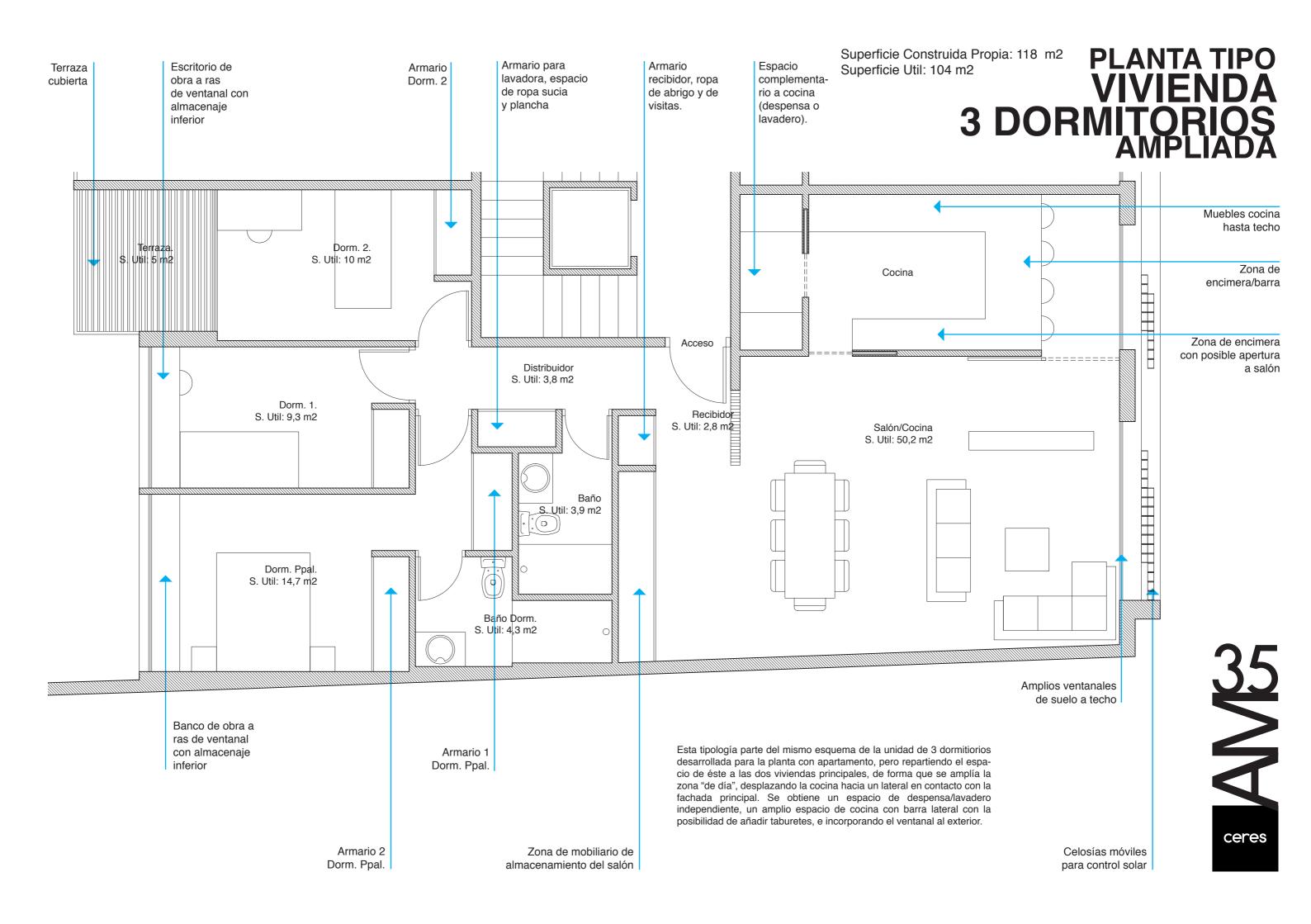




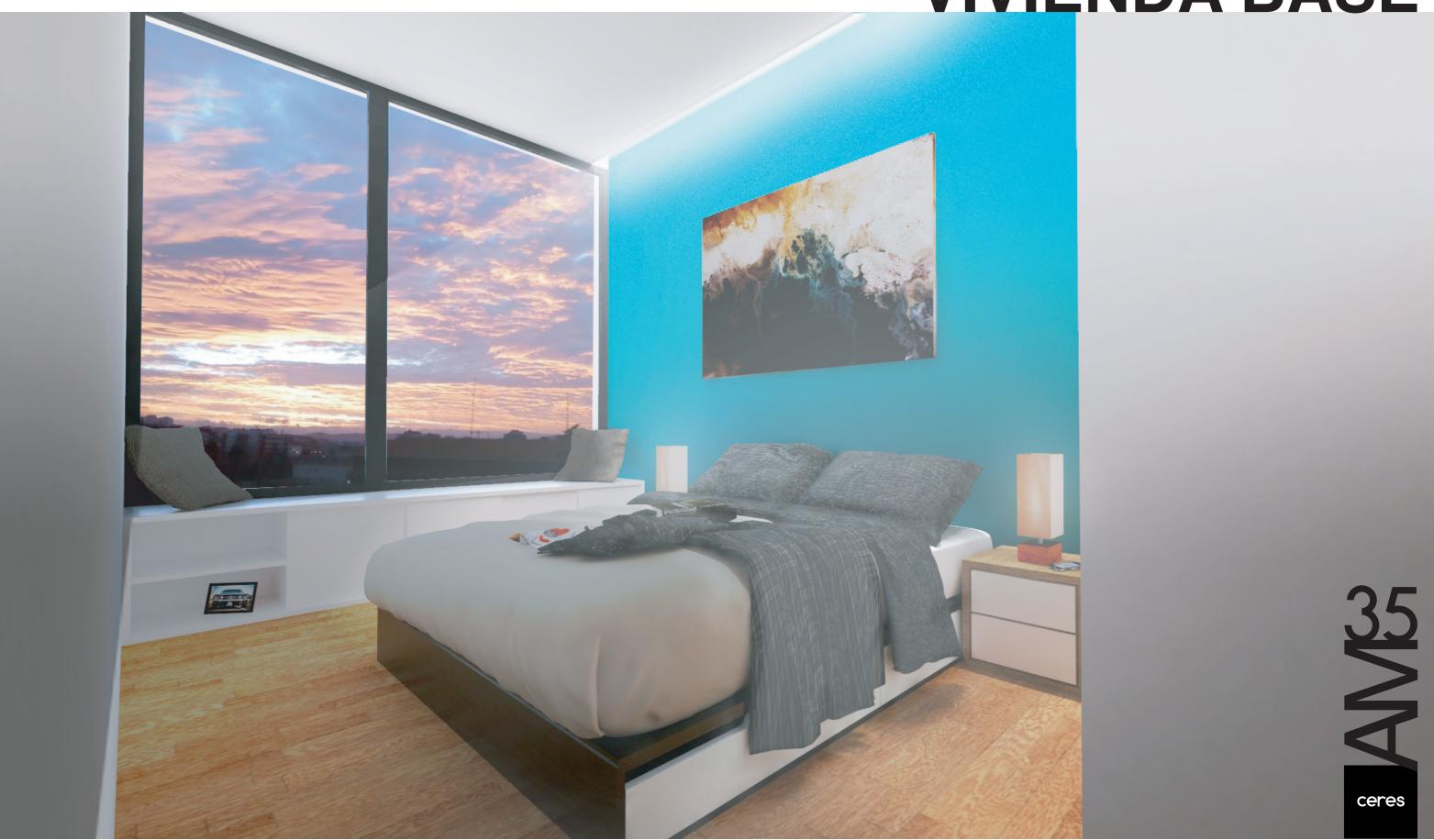


VISUALIZACIÓN VIVIENDA BASE

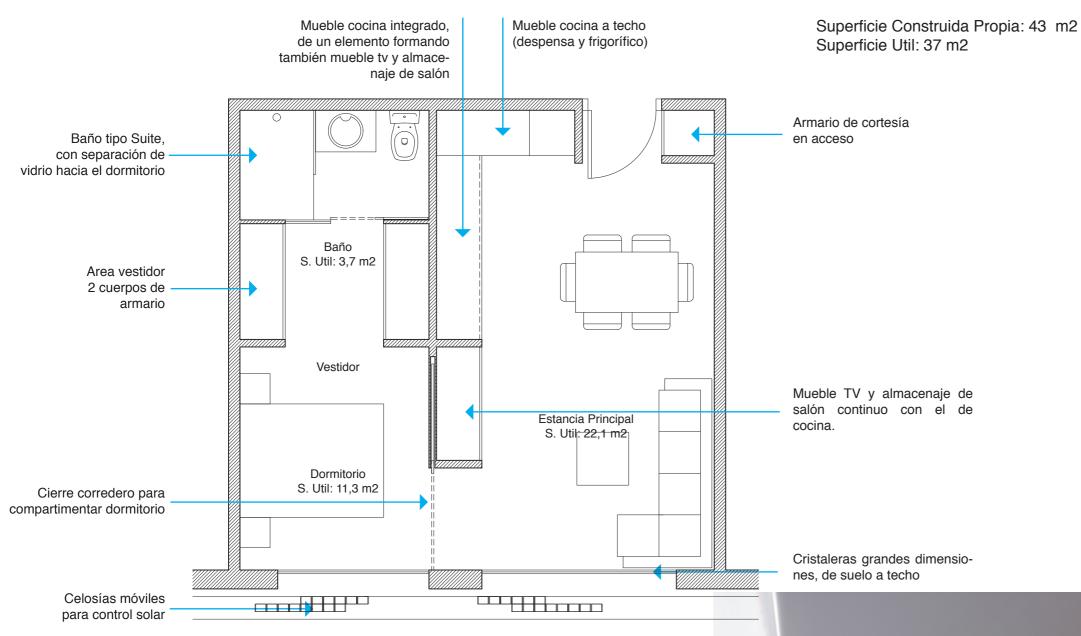




VISUALIZACIÓN VIVIENDA BASE







PLANTA TIPO APARTAMENTO

En lugar de ser fruto de parovechar espacios residuales de la planta, el apartamento diseñado sobre el espacio "flexible" de la zona frontal, pese a ser la vivienda de menor superficie, se convierte por su ubicacion y distribución en la "joya" del edificio.

Concebido en torno a un elemento de compartimentación central, que albergará la cocina y mobiliario de tv y almacenamiento de salón, se libera completamente el alzado frontal, para acentuar mas las grandes cristaleras y los sistemas de fachada, aproximándolo algo similar a un "mini loft", de espacio continuo y recorrido único para atravesar las diferentes estancias, pero preservando éstas sus funciones sin sacrificar privacidad si es necesario.

Resuelto completamente desde la promoción, se puede comercializar mas como una suite de lujo en un edificio exclusivo que como un apartamento.

La demanda por este tipo de viviendas ha subido, puesto que los modelos familiares estan cambiando, y una vivienda de estas características requiere menos mantenimiento y costes, sin renunciar a los espacios amplios y al equipamiento. El estar cerrado en su lado principal por una enorme cristalera, se amplía la sensación espacial interior.





VISUALIZACIÓN APARTAMENTO



PROPUESTA EDIFICIO RESIDENCIAL C. ALCALDE MUNOZ N35

PROPUESTA ECONÓMICA HONORARIOS



PROPUESTA ECONOMICA

Partiendo de los datos obtenidos de la propia propuesta presentada en lo relativo a las superficies de edificación del edificio resultante, se establece la siguiente propuesta económica de honorarios para las distintas fases de desarrollo de proyecto y ejecución de las obras.

PROYECTO DE DEMOLICIÓN

Documentación técnica de definición literal y gráfica de los trabajos a realizar para la demolición de la edificación y los procedimientos a seguir, incluyendo memoria, documentación gráfica, pliego de condiciones, mediciones y presupuesto, y estudio de seguridad y salud.

Se incluye también la Dirección de las obras de demolición.

Proyecto de Demolición 1.650 € Estudio de Seguridad y Salud 400 € Dirección de demolición 650 €

PROYECTO DE EDIFICACIÓN

Esta intervención constará del Proyecto, que podrá presentarse dividida en cada una de sus fases o en una única según interese (Anteproyecto, Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución), y de las posteriores direcciones de obra y ejecución.

El proyecto constará de Memoria descriptiva y justificativa, donde se desarrollarán todas las condiciones de la edificación, las necesidades, soluciones técnicas, cumplimiento de la normativa vigente para cada uno de los casos, pliego de condiciones, estudio de seguridad y salud, y mediciones y presupuesto detallados para facilitar la contratación y el posterior control económico de las obras. A parte de ellos, constara de toda la documentación gráfica para definir la implantación, la solución arquitectónica y los detalles constructivos y soluciones de instalaciones ne cesarias. En todo caso la documentación se copletará con todos los apartados y anexos que exija la normativa y los organismos competentes.

Se incorpora también la dirección de obra, dirección de ejecución (a desarrollar por Arquitecto Técnico) y la coordinación de Seguridad y Salud.

Anteproyecto:4.250 €Proyecto Básico:18.550 €Proyecto de Ejecución:21.450 €Estudio Seguridad y Salud:1.500 €

Dirección de Obra: 11.500 €

Dirección de Ejecución: 11.500 € Coordinación de S. y S.: 3.000 €

Estos precios incluyen los gastos de Visado Colegial, seguros de Responsabilidad Civil, y contempla toda la documentación necesaria para su correcta tramitación, incluyendo certificados de eficiencia energética en proyecto y definitivos a final de obra.

Los plazos serán los siguientes: El proyecto de demolición se realizará en 15 días desde el levantamiento de planos de la edificación actual. El proyecto básico se realizará en 30 días desde al visto bueno de la propiedad sobre la solución propuesta. El proyecto de ejecución se realizará en un plazo de 90 días desde la finalización del proyecto básico. Los tiempos de visado, al depender del colegio profesional, no se incluyen en la estimación de plazos.

Contratar las fases de "Arquitecto", es decir, proyecto y dirección de obra, no obliga a contratar la Dirección de Ejecución, Estudio de Seguridad y Salud o la Coordinación de Seguridad y Salud, que pueden ser realizadas por un Arquitecto Técnico ajeno al estudio.

NUESTROS SERVICIOS

Somos un estudio de Arquitectura de amplia experiencia en el sector de la edificación, el urbanismo y el diseño.

Atendemos el proyecto de forma global, procurando un inmejorable trato con el cliente, y una precisa gestión de los medios, los plazos, los presupuestos, las necesidades y el lugar.

Nuestro trabajo ha sido reconocido, siendo ganadores de varios concursos a nivel nacional, y con menciones en publicaciones del sector, impresas y online.

Desarrollamos nuestra actividad principalmente por las provincias de Andalucía Oriental (Granada, Almería, Málaga y Jaén), y Murcia.

A parte, nuestra metodología de trabajo ofrece como valor añadido para el cliente:

BIM (Building Information Modeling)

Nuestra oficina lleva varios años trabajando sobre este sistema, fuertemente apoyado en software de última generación. Una metodología que permite crear modelos de edificación digital, manejando coordinadamente toda la información que conlleva un proyecto de arquitectura.

Mientras que los sistemas de CAD permiten el diseño 2d o 3D sin distinguir sus elementos y soluciones, el BIM incorpora toda la información constructiva, puesto que la edificación se realiza con todos los elementos que luego se ejecutarán, permitiendo gestionar de manera inteligente durante todo el ciclo de vida del proyecto, simplificando y automatizando procesos de programación, diseño conceptual, detalles y soluciones constructivas, análisis, documentación, etc.

Un proyecto desarrollado en BIM simula la construcción de la edificación, anteponéndose a cualquier conflicto o situación que pueda surgir en obra, mejorando los plazos de ejecución y simplificando el proceso.

Es decir, el proyecto se desarrolla mediante un proyecto "As Built", en otras palabras, tal y como se construye.

También permite reducir los costes de proyecto y ajustar los plazos de desarrollo de la documentación.

3D y VR (Realidad virtual)

El trabajar mediante la metodología BIM nos permite tener siempre un modelo trimensional detallado de la edificación. Esto unido a otras herramientas, nos permitirán obtener modelos de visualización con finalidades comerciales, bien de imágenes fijas para impresión o publicación web, como videos o modelos de realidad virtual, que permiten al futuro cliente moverse dentro de la futura construcción con todo detalle.

Para referencias de algunos de nuestros proyectos, así como de algunos clientes con los que hemos podido trabajar, rogamos se visite nuestra web:

www.ceres-ad.com

Ceres Arquitectura y Diseño estudio@ceres-ad.com 650777677 958253495



PROPUESTA EDIFICIO RESIDENCIAL C. ALCALDE MUNOZ N35



Ceres Arquitectura y Diseño www.ceres-ad.com estudio@ceres-ad.com 650 777 677

