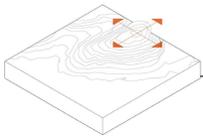


TFM\_LAB H CURSO 2018-2019  
**LAS MEJORES VIVIENDAS  
 POSIBLES PARA GENTE MAYOR**  
 GIMENEZ SERRANO, BORJA



## EL LUGAR - ALZIRA



## UBICACIÓN

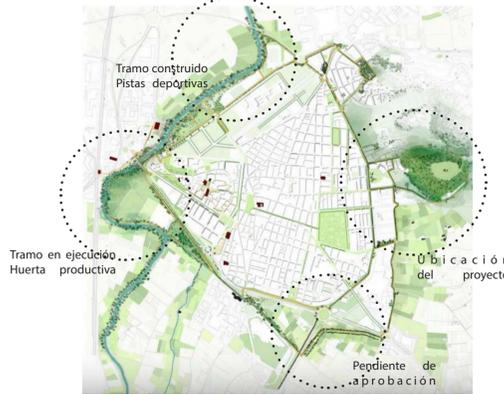


## HISTORIA



El término Alzira proviene de la palabra árabe al-jazira, la isla. Esto es debido a que en origen la ciudad era una isla rodeada a ambos lados por el río Júcar. Lugar estratégico, hasta el siglo XIII era el único lugar donde las dos orillas se unían mediante un puente. Durante el siglo XX se llevaron a cabo diversas operaciones urbanísticas para alejar el río de la ciudad. En el año 1982 sufrió la pantanada, cuando la presa de Tous se desbordó, sumergiendo la ciudad bajo varios metros de agua.

## EL ANILLO VERDE



## LA PARCELA



El terreno de proyecto pertenece a la zona de La Muntanyeta, muy valorada por los alzireños por ser el punto más elevado de la ciudad. Se trata de un espacio verde con vegetación de gran porte, y bancales de piedra mampuesta en seco de cierto valor. Conserva algunas masías del siglo XVIII-XIX, aunque en mal estado. Actualmente sufre la **presión urbanística**, quedando aprisionada por un cinturón de construcciones adosadas.

### Edificado



### Casco histórico



### Espacios libres



### Precio medio vivienda por barrios



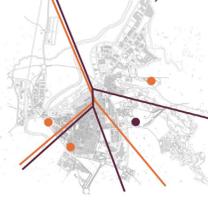
### Visión subjetiva



### Principales vías



### Área de influencia residencias de mayores



### Hipermercados



### Tiendas de proximidad



### Farmacias



### Principales equipamientos

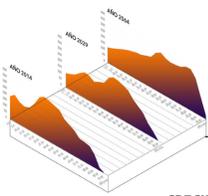
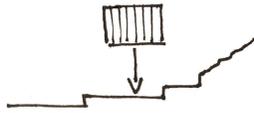


### Facilidad de aparcamiento



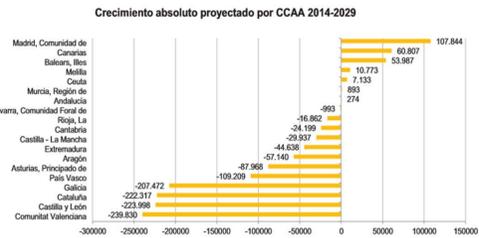
### Líneas de bus



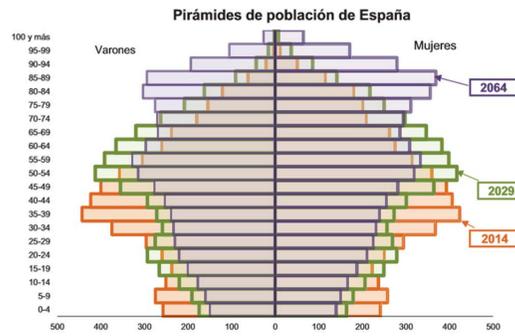


**LA RAZÓN - EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA**

**CRECIMIENTO VEGETATIVO**

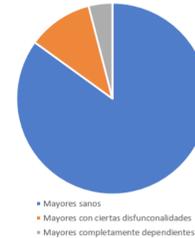


En España, en el año 2050 tendremos tantos menores de 15 años como mayores de 65. Situación más grave aún en nuestra comunidad, pues se prevé que sea la comunidad más envejecida. La pirámide de población se invierte poco a poco.

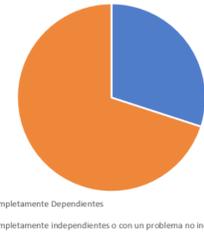


**MODELOS DE CUIDADO**

Estado de los mayores daneses. Estudio de 2016

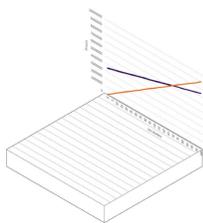


Grado de dependencia en los geriátricos españoles



• Mayores sanos  
 • Mayores con ciertas disfuncionalidades  
 • Mayores completamente dependientes

Dos modelos son los que nos han llamado la atención, el denominado **Modelo Portugués** (o Humanidade) que aboga por una relación de tú a tú entre cuidador y anciano; y el **Modelo Danés**. En este país se han prohibido los geriátricos; proponen cuidar al anciano en su propia casa. **-AUTOGESTIÓN:** Este recibe ayuda a domicilio, por parte del ayuntamiento u organizaciones privadas, y el dinero que anteriormente se dedicaba a pagar centros públicos se les da a los ancianos para que puedan adaptar su casa o reformarla. **-EVITAR LA SOLEDAD:** se impulsa la interacción entre los mayores y la vida en sociedad. **-COOPERACIÓN:** entre los ancianos. Escasa o nula tutela de la administración.

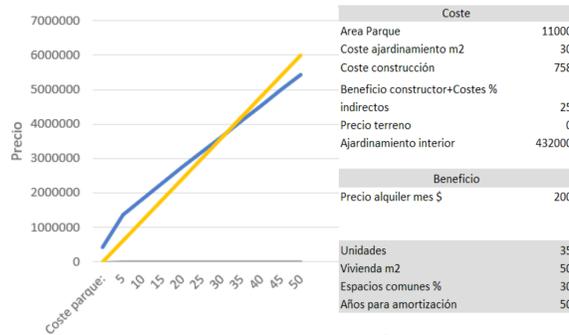


**POSIBILIDAD ECONÓMICA**

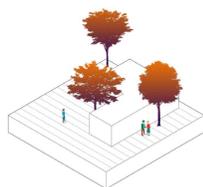
**ACUERDO AYUNTAMIENTO-PROMOTOR**

	AYUNTAMIENTO	PROMOTOR
<b>DA</b>	Terrenos para el anillo verde / viviendas gente mayor	Tramo Anillo verde pavimentado/verde Corre con los gastos de construcción
<b>RECIBE</b>	Tramo Anillo verde terminado	37 células habitacionales, en régimen de alquiler social

**VIABILIDAD**



La propuesta es la que sigue: un promotor construye tanto el tramo faltante de anillo verde como la residencia de mayores. A cambio, el ayuntamiento debe ceder los terrenos necesarios, obteniendo a cambio el anillo verde terminado y un espacio de beneficio social como es nuestro proyecto. El proyecto es económicamente viable, aunque se puede ver que el margen de beneficio (económico, que no social) es escaso.



**EL PROYECTO**

**ESTRATEGIAS PROYECTUALES**



- Sombras difusas
- Contraste visual suelo-pared-techo
- Pasamanos en todo el perímetro
- Zócalo para evitar rayaduras por silla ruedas
- Muebles volados, para facilitar la limpieza
- Suelo vinílico, fácil de limpiar

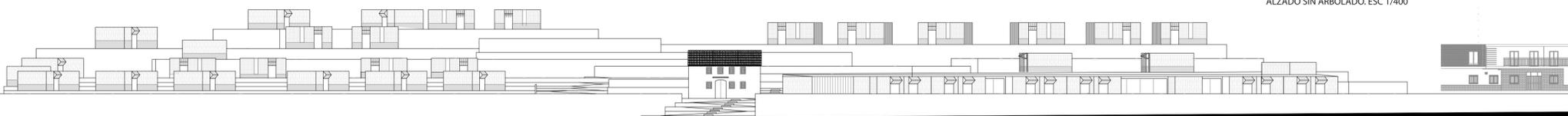
**USUARIOS**

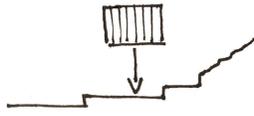


No solo los ancianos pueden necesitar una vivienda adaptada: identificamos distintos grupos de riesgo, ya sean personas con diversidad funcional, usuarios de silla de ruedas, o con problemas cognitivos.

**PROGRAMA DE NECESIDADES**

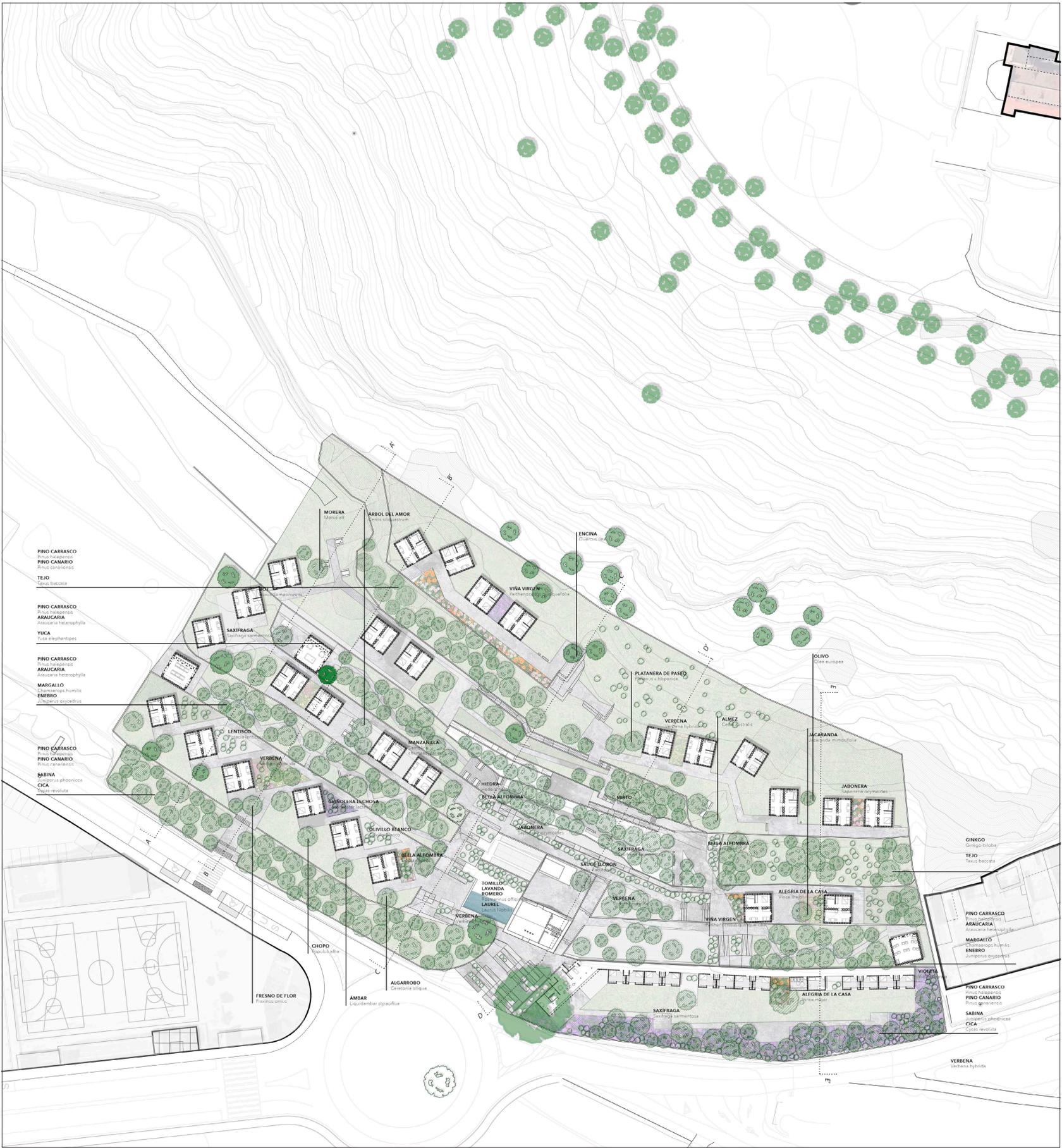
- Células habitacionales
- Dormitorio, salón-comedor-cocina, baño. Adaptado
- Espacio de sombra
- 30% Dependientes
- Célula habitacional
- Zona de baño
- Comedor
- Espacio trabajadores: zona descanso, taquillas, aseo
- Zona administrativa
- Espacios de relación
- Zonas de día: zona de juegos de mesa y cartas, sala de cine, gimnasio
- Aporte visitantes: pabellón talleres, espacios de picnic, zona paseo
- Conexiones
- Parada de autobuses





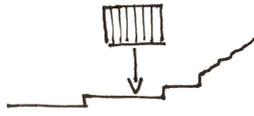
TFM\_LAB H CURSO 2018-2019  
**LAS MEJORES VIVIENDAS  
 POSIBLES PARA GENTE MAYOR**  
 GIMENEZ SERRANO, BORJA

PLANTA GENERAL. ESC 1/500



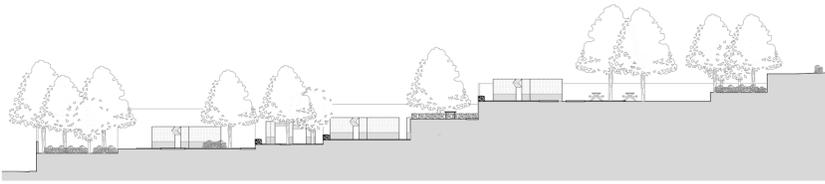
ALZADO. ESC 1/400



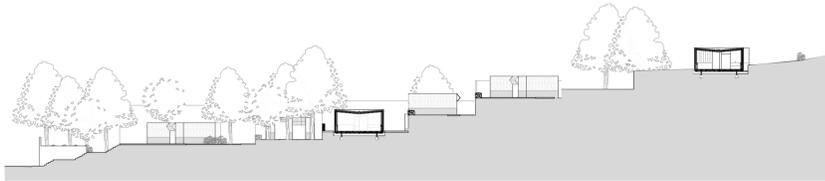


TFM\_LAB H CURSO 2018-2019  
**LAS MEJORES VIVIENDAS  
 POSIBLES PARA GENTE MAYOR**  
 GIMENEZ SERRANO, BORJA

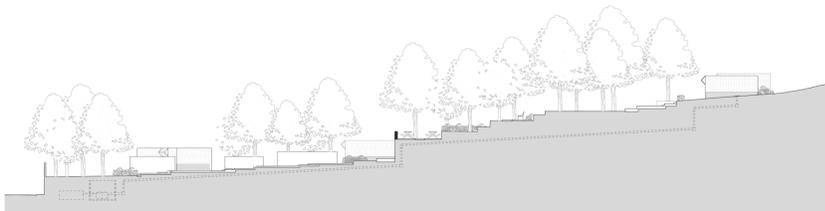
SECCIÓN A-A: ESC 1/300



SECCIÓN B-B: ESC 1/300



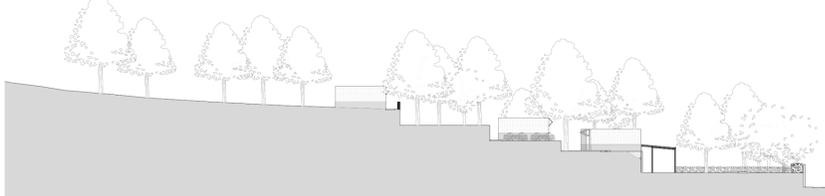
SECCIÓN C-C: ESC 1/300



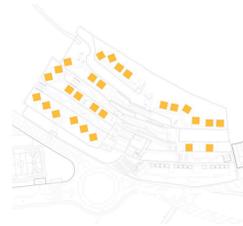
SECCIÓN D-D: ESC 1/300



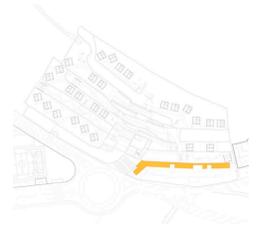
SECCIÓN E-E: ESC 1/300



Células habitacionales



Espacio para completamente dependientes



Aulas talleres  
Sala juegos mesa  
Sala cine y TV



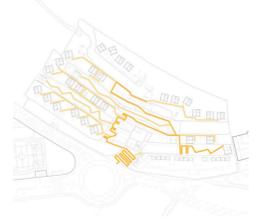
Zonas de picnic



Recorridos con escaleras-plano



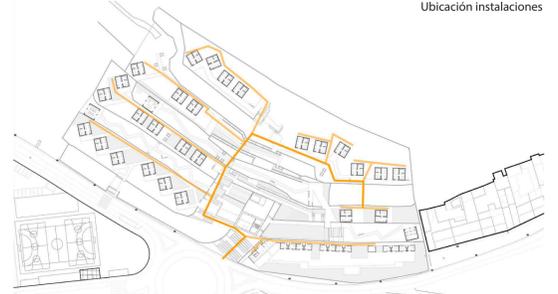
Recorridos con rampa-plano



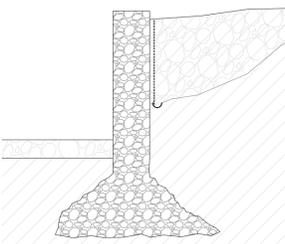
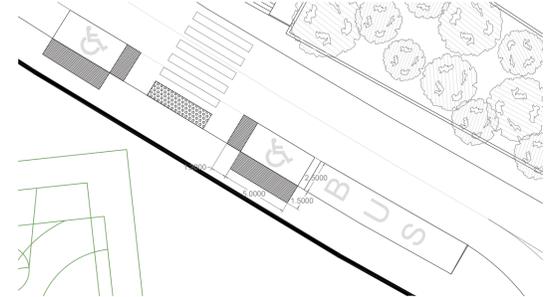
- Nuevos equipamientos
- Huerto
- Parada bus
- Mejora equipamiento existente
- Piscina
- Masía



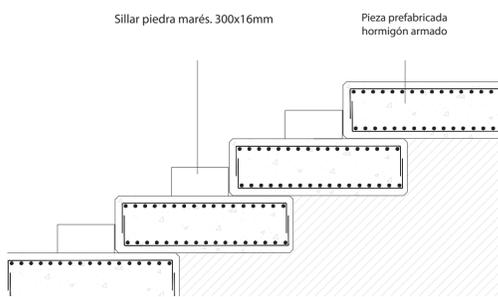
Ubicación instalaciones



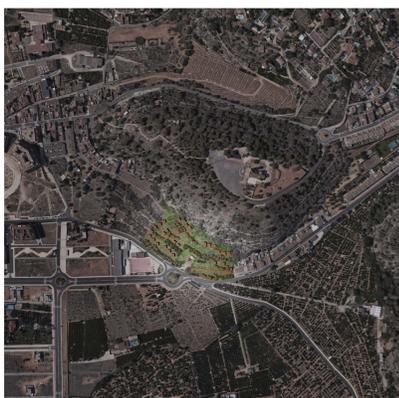
Nuevos equipamientos

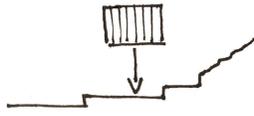


Detalle recogida agua muro. ESC 1/50

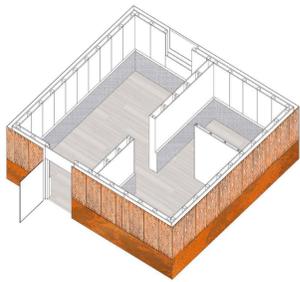


Detalle escalonado. ESC 1/10



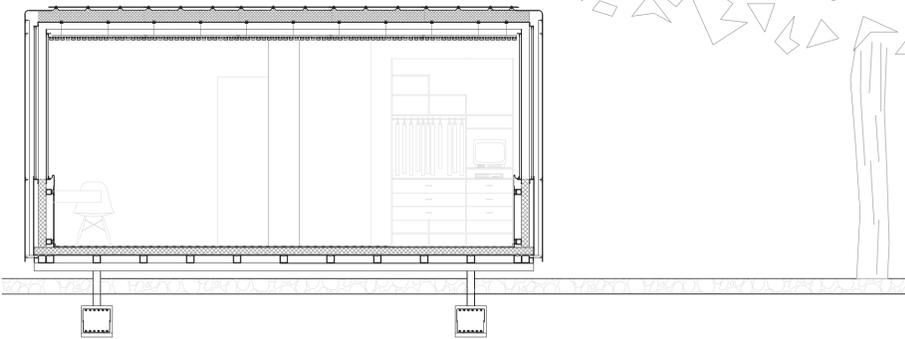
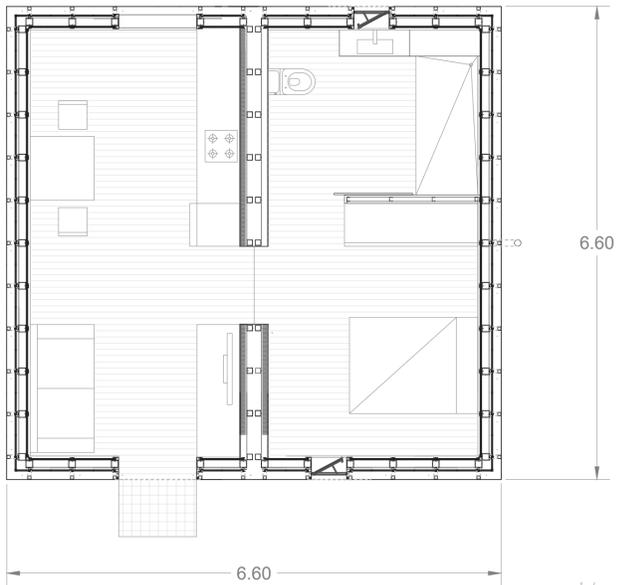


TFM\_LAB H CURSO 2018-2019  
**LAS MEJORES VIVIENDAS  
 POSIBLES PARA GENTE MAYOR**  
 GIMENEZ SERRANO, BORJA

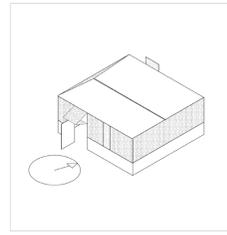


LA CÉLULA

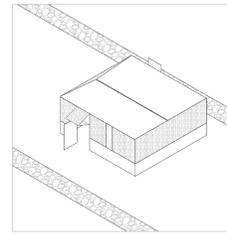
PLANTA, ALZADO F-F'Y ALZADO G-G': ESC 1/50



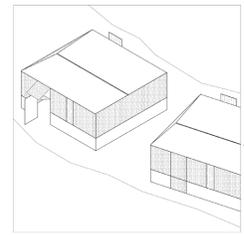
ORIENTACIÓN DE LA CÉLULA



Buscando la mejor orientación

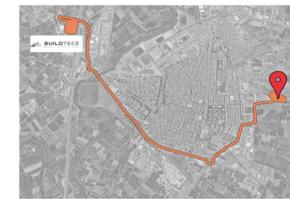
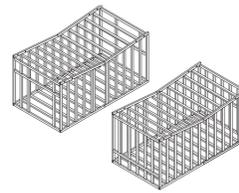


Separándose de los muros de piedra



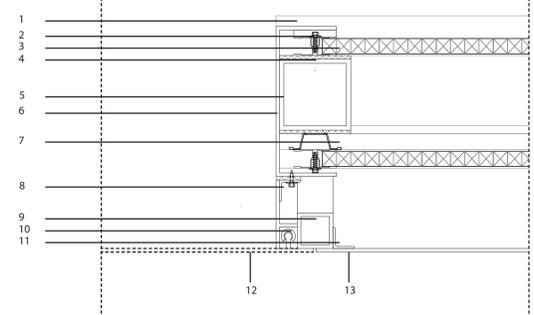
Adaptándose a la topografía

PROCESO DE CONSTRUCCIÓN



- 1-Fabricación en industria de los 2 módulos
- 1.2-Adecuación del terreno
- 2-Transporte con camión especial a la parcela
- 3-Colocación con grúa.
- 4-Conexión instalaciones

DETALLE MURO. ESC 1/5



CAPA INTERIOR

- 1-Pieza conformada en frío acero galvanizado, para la formación de pasamanos
- 2-Tornillería acero inoxidable
- 3-Placa 60cm policarbonato alveolar Onduline, célula en diamante.

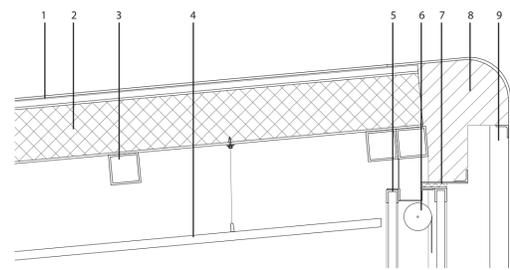
ESTRUCTURA

- 4-Banda 3mm neopreno
- 5-Perfil tubular acero 100x100mm
- 6-Tapajuntas acero galvanizado moldeado en frío
- 7-Estructura auxiliar Perfil U Onduclair

CAPA EXTERIOR

- 8-Perfil metálico L30.3
- 9-Perfil tubular acero 30x30mm Condesa
- 10-Sistema de apertura automático de puerta
- 11-Perfil metálico L30.3
- 12-Plancha metálica acero corten sellado 600mm microperforada para la formación de puerta
- 13-Plancha metálica acero corten sellado 600mm microperforada

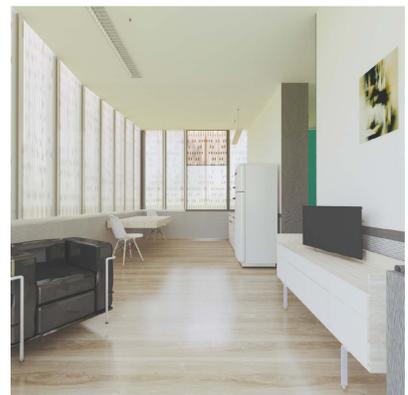
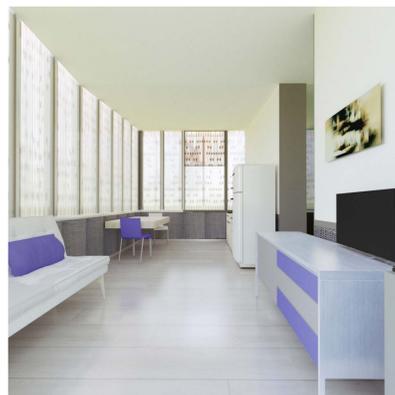
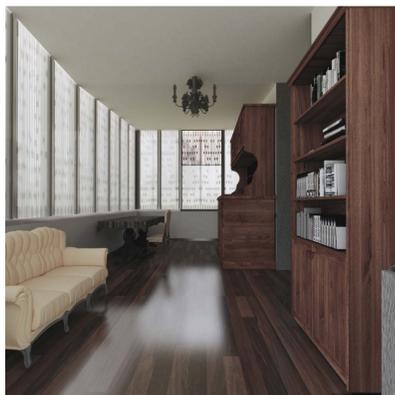
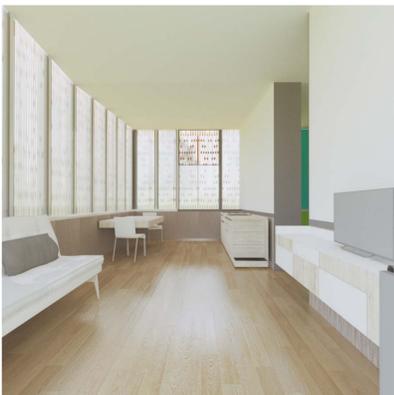
DETALLE CUBIERTA. ESC 1/10

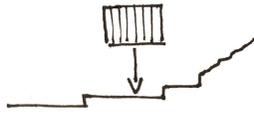


1-Plancha metálica acero corten sellado 600mm microperforada

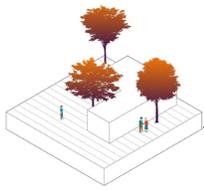
- 2-Panel sándwich Thermochip para cubierta. Capa exterior de acero galvanizado, capa interior de panel de madera. Alma de aislante térmico 12cm tipo XPS.
- 3-Perfil tubular acero 100x100mm
- 4-Falso techo (variante1), compuesto de sistema de anclaje, estructura primaria y acabado placa yeso laminado.
- 5-Chapa de sujeción policarbonato alveolar. Cinta ciega lisa.
- 6-Caja del estor
- 7-Banda de neopreno 3mm
- 8-Aislante térmico tipo PUR.
- 9-Perfil tubular acero 30x30mm

VARIACIONES



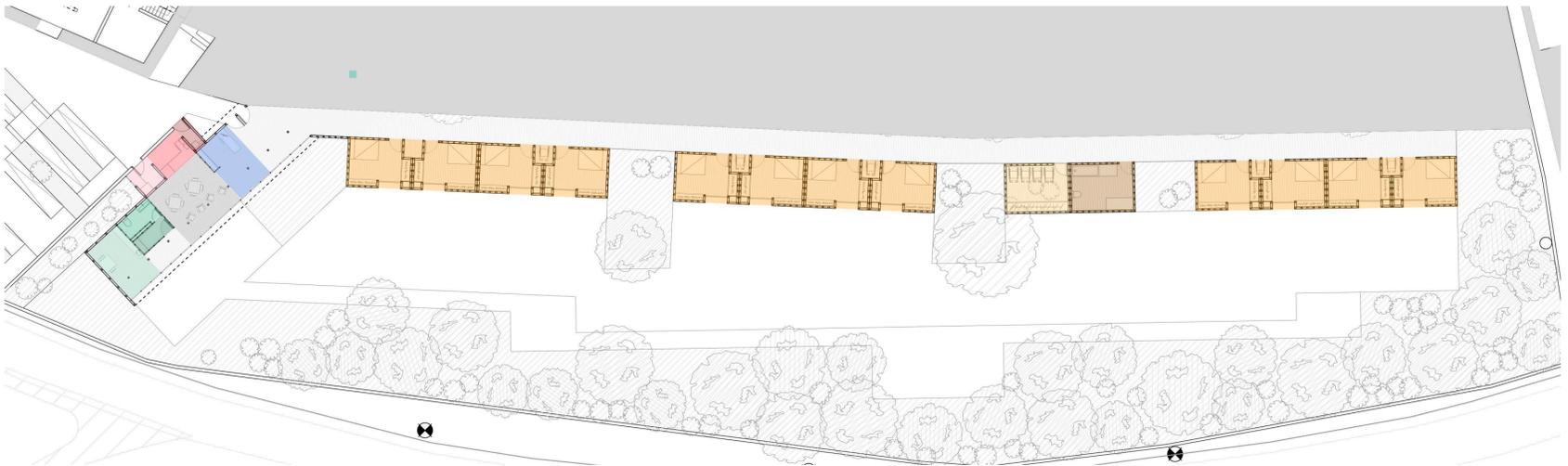


TFM\_LAB H CURSO 2018-2019  
**LAS MEJORES VIVIENDAS  
 POSIBLES PARA GENTE MAYOR**  
 GIMENEZ SERRANO, BORJA



**LOS PABELLONES**

PABELLÓN DEPENDIENTES. ESC 1/200



ZONA HABITACIONAL

- Almacén
- Habitaciones
- Sala de aseo

- Recepción
- Comedor

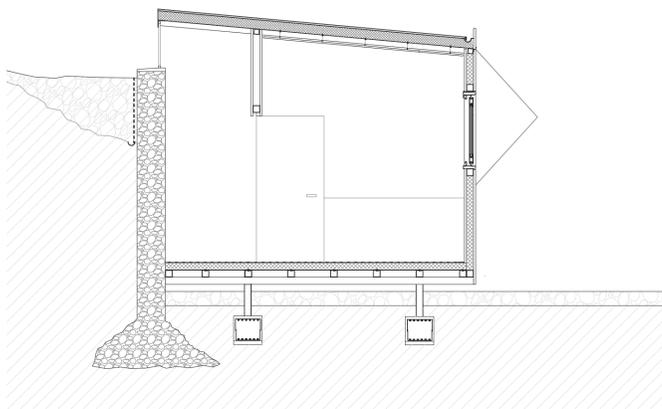
COCINAS

- Almacén
- Cocina
- Basuras

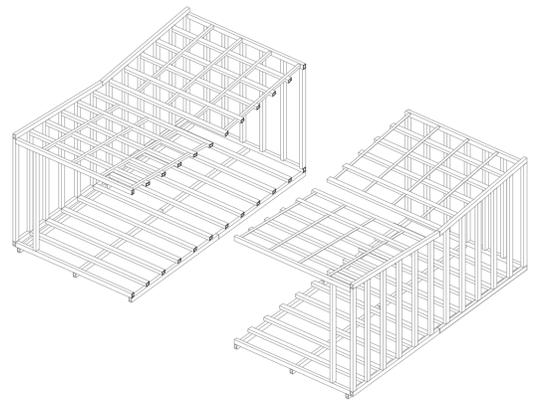
ESPACIO TRABAJADORES

- Sala descanso
- Aseo
- Vestuario

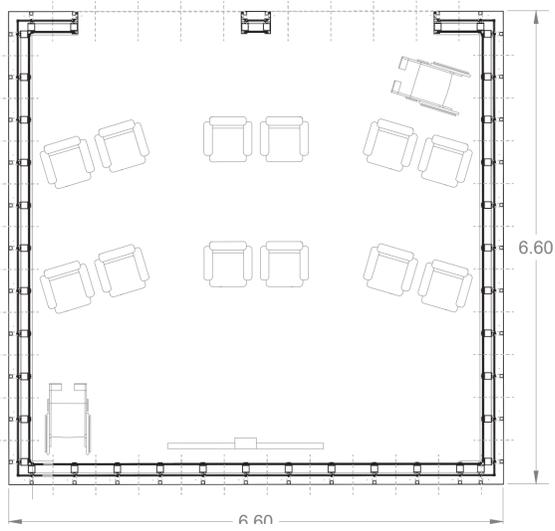
SECCIÓN PABELLÓN DEPENDIENTES



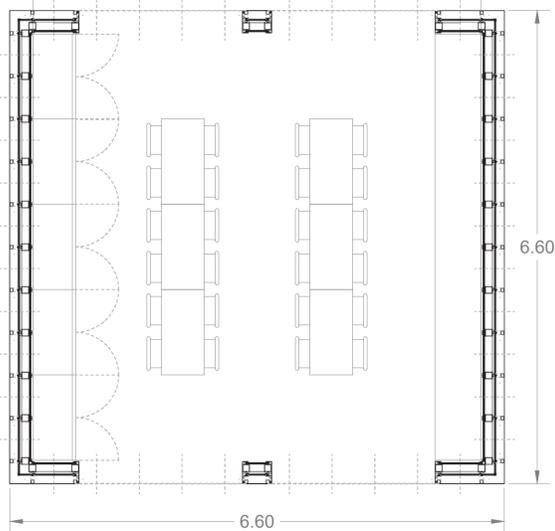
ESTRUCTURA PABELLÓN SALA CINE



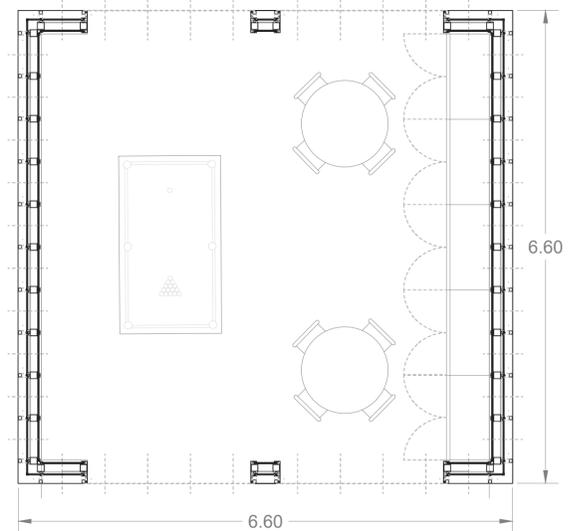
SALA DE CINE



TALLERES

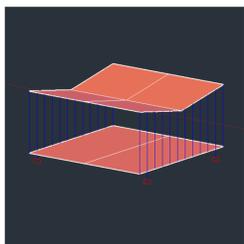


SALA JUEGOS DE MESA



**ESTRUCTURA**

MODELO ESTRUCTURAL



DEFORMADA

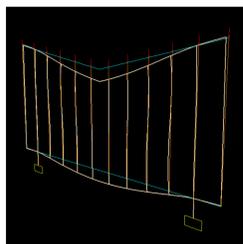
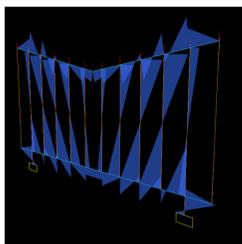


DIAGRAMA MOMENTOS



SISTEMA ESTRUCTURAL:  
 -STEEL-FRAME DE PERFILES CONFORMADOS EN FRÍO

PERFILES ADOPTADOS:  
 -PERFIL DE SECCIÓN CERRADA, TUBULAR  
 PHC 100X100MM, 3MM GROSOR

PROGRAMA DE CÁLCULO  
 -ARCHITRAVE



ESCOLA TÈCNICA  
 SUPERIOR  
 D'ARQUITECTURA



UNIVERSITAT  
 POLITÈCNICA  
 DE VALÈNCIA