

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA.

CONTEXTO

Desde los planes desarrollados durante la dictadura, la vivienda en España se ha utilizado como un elemento captador de plusvalías. Históricamente, esta dinámica de la política en la vivienda quedó acuñada por la famosa frase "queremos un país de propietarios, no de proletarios" José Luis Arrese, ministro franquista de vivienda. Durante los años 60 se llevó a cabo una producción masiva de viviendas protegidas.

Con la llegada de la democracia, pese a orientar las ayudas a las personas, la política de la vivienda desaprovechó la ocasión para dotarse de un amplio parque de viviendas públicas. Con la complicidad de la administración central, durante la burbuja inmobiliaria la iniciativa en materia de vivienda pasó a manos privadas.

La falta de recursos y medidas centralizadoras, especialmente en materia de arrendamientos urbanos, caracterizan el periodo posterior a la crisis inmobiliaria.

En el periodo comprendido entre 1981 y 2012, en España se terminaron 10.697.657 viviendas, de las que 2.429.818 eran protegidas, un 22,7% del total, y 8.247.839 libres. Para el mismo periodo, en la Comunitat Valenciana se terminaron 1.474.798 viviendas, 340.302 protegidas, un 23,1% del total, y 1.134.496 libres. Luego, la actividad de vivienda protegida ha resultado ser en términos relativos sobre el total de viviendas terminadas superior respecto a España entre 1992 y 2004, desciende por debajo en el periodo 2004-2011 y se iguala con su casi desaparición a partir de 2011.

El estado de conservación de una vivienda es un elemento esencial con respecto a la garantía del derecho de vivienda.

Desde la perspectiva de la vivienda considerada como un bien de uso, las dificultades habitacionales de la ciudadanía valenciana no se deben a una falta de recursos sino a su deficiente redistribución.

ANÁLISIS DEL BARRIO.



1956



2020

Plano situación
1:2000



Existe en la Comunitat Valenciana un número significativo de viviendas principales con carencias de calidad que afectan aspectos esenciales en la habitabilidad de las viviendas. Esta situación se presenta con más frecuencia en los hogares con bajos ingresos, así como en los hogares en alquiler. Este último colectivo presenta un reto particular para la administración, por la dificultad de incentivar el mantenimiento a través de las medidas más frecuentes.

En 2017, un 3,9% del total de los hogares propietarios de una vivienda en un edificio plurifamiliar, manifiesta necesidad o intención de financiar algún tipo de rehabilitación. En el anterior ENDV, de 2011, este porcentaje se situó en el 5,4%, y en el 6,7% en 2009.

Otro 5,3% de los hogares propietarios manifiesta necesidad o intención de financiar la rehabilitación de las partes comunes del edificio plurifamiliar, en comparación con un 6,5% en 2011 y un 6,2% en 2009.

El hogar típico de la Comunitat Valenciana tiene entre 1 y 4 miembros, con un promedio del 2,5. Las viviendas no reflejan esta diversidad de tamaños: la gran mayoría tiene 3 dormitorios y un tamaño alrededor de los 90 metros cuadrados.

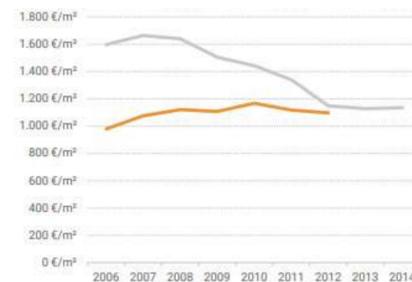
La ventaja de apostar por este tamaño de vivienda es que su tamaño es suficiente para más del 90% de los hogares. Asimismo, asegura que un hogar pueda mantenerse en su vivienda durante toda su vida, desde la compra por una persona joven o pareja, pasando en su caso por una familia de uno o dos niños o niñas, hasta la jubilación.

Tamaño del hogar y la viviendas por grupos de edad

Edad persona de referencia	Por cien del total de hogares	Nº medio de personas por hogar	Superficie media de la vivienda (m²)	Nº medio de dormitorios	Superficie por persona (m²)	Dormitorios por persona
16 a 34 años	10,8%	2,5	92,5	2,8	36,9	1,1
35 a 49 años	28,2%	3,1	103,7	3,0	33,6	1,0
50 a 64 años	29,3%	2,7	104,9	3,1	38,6	1,1
Más de 64 años	31,6%	1,8	102,3	3,0	58,4	1,7
TOTAL	100,0%	2,5	102,4	3,0	41,1	1,2

Fuente: ENDV 2017.

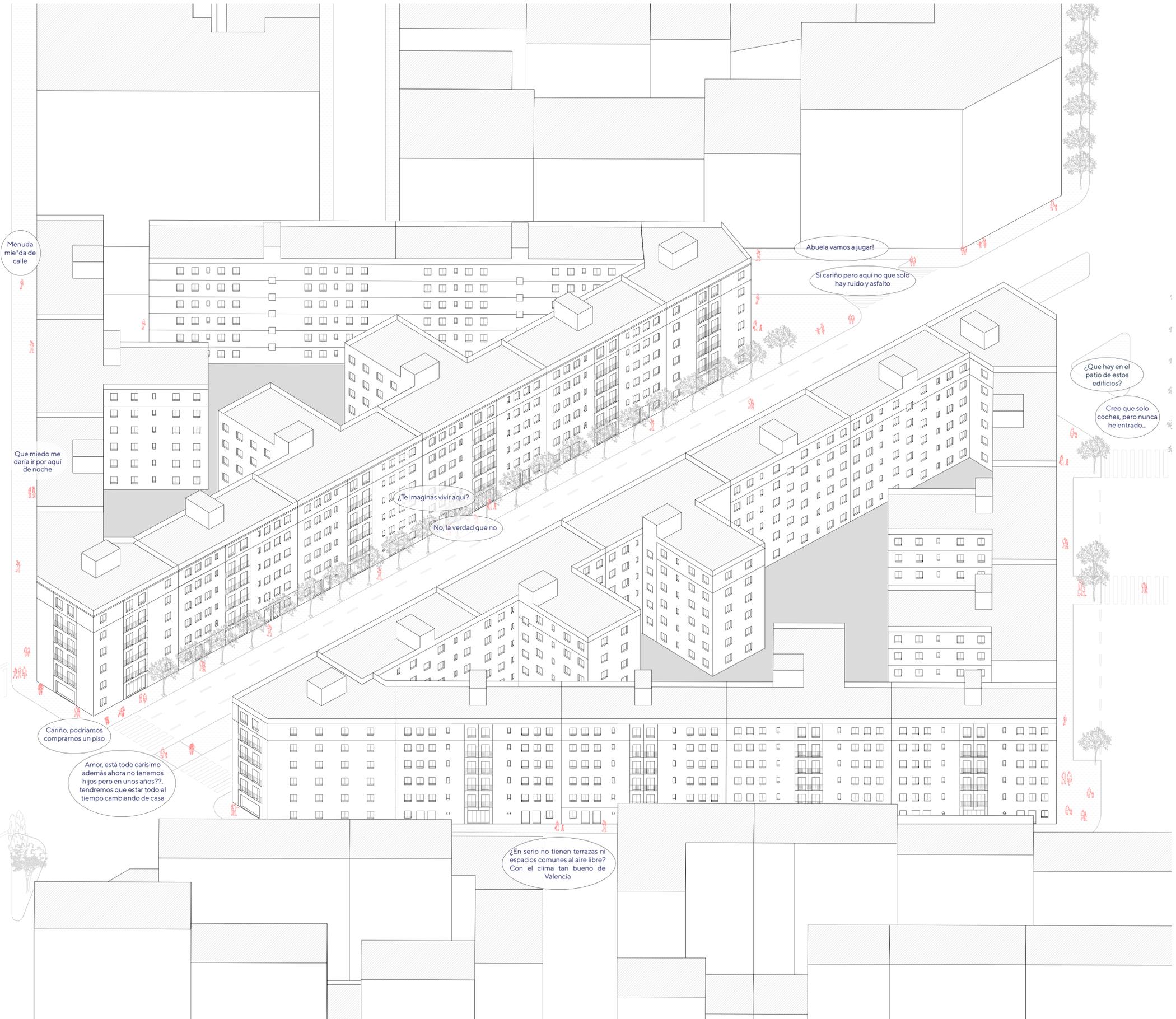
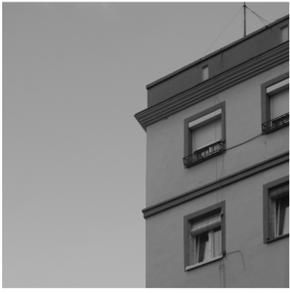
Precio de las viviendas libres y las protegidas



— Precio vivienda protegida
— Precio vivienda libre

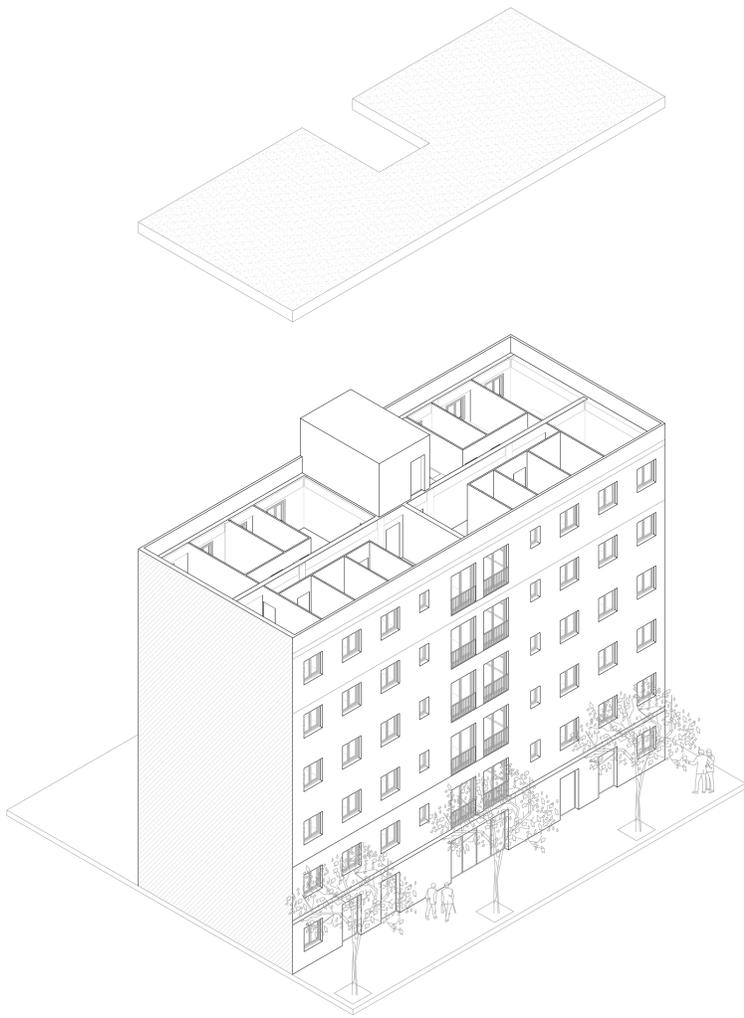
Fuente: EVha.

Pese a que el tamaño más común de las viviendas tenga la ventaja de poder acomodar a todos los hogares, es una solución de máximo que no resulta adaptada a hogares pequeños, tanto por el mayor coste de adquisición y mantenimiento.



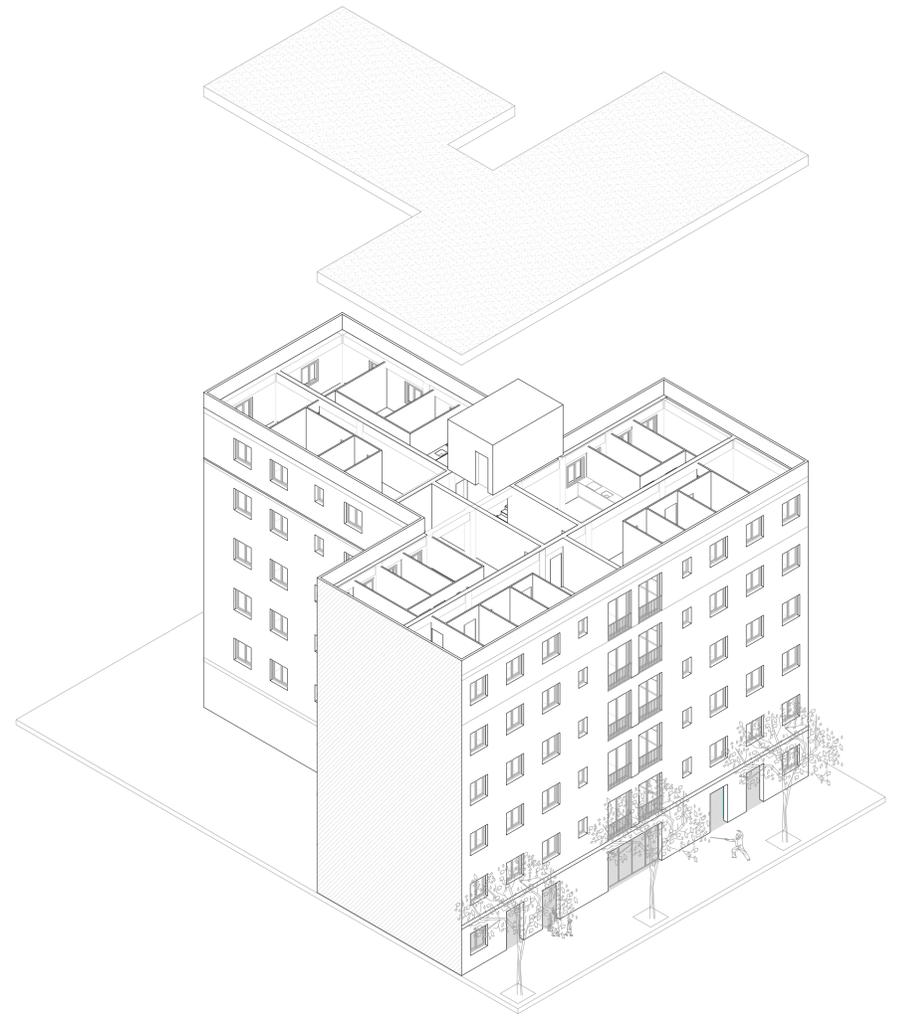
EDIFICIO TIPO

A



EDIFICIO TIPO

B

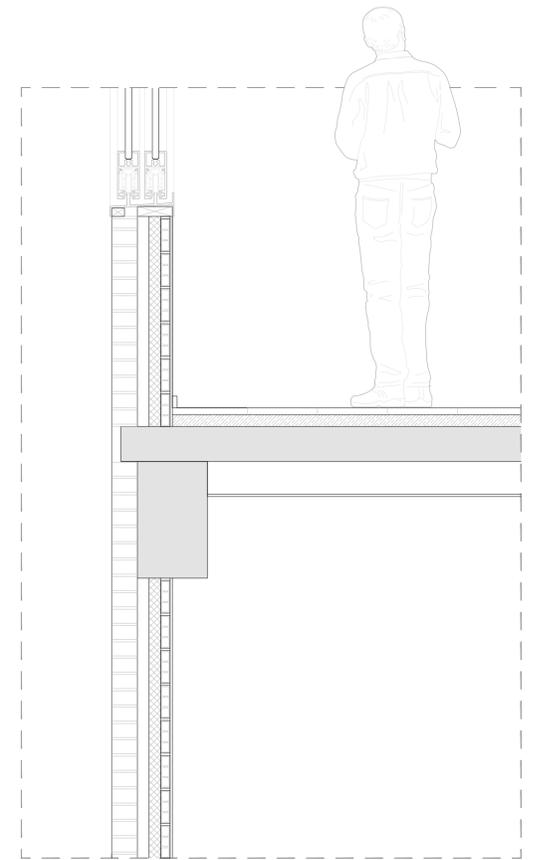
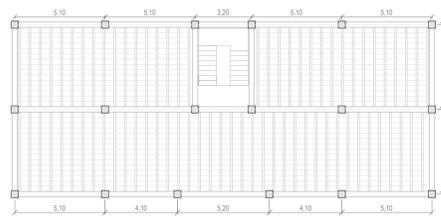
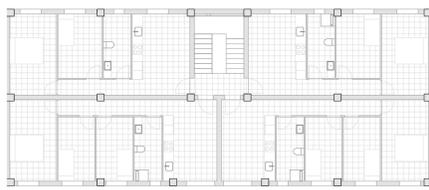


Estado actual

Hipótesis estructural

Hipótesis constructiva

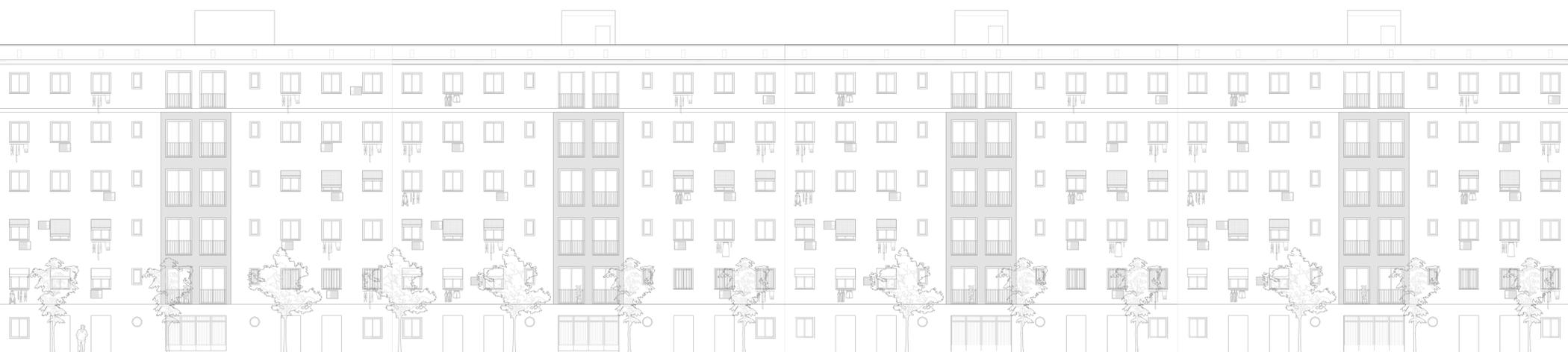
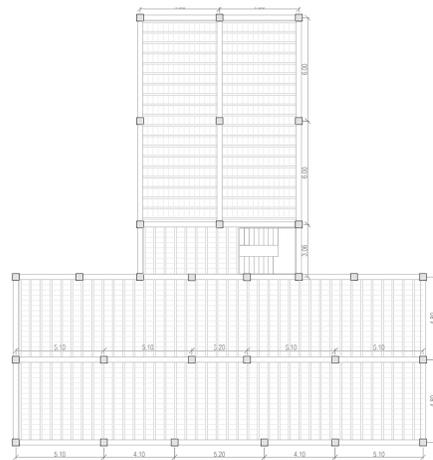
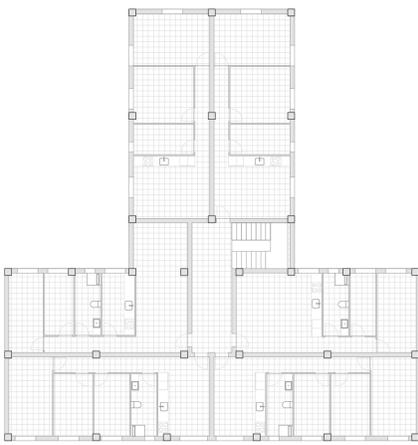
A



escala 1:200

escala 1:20

B





SALUD PÚBLICA Y SEGURIDAD

El diseño de las calles debe fomentar entornos seguros para todas las personas y proporcionar alternativas saludables que fomenten la movilidad activa, como caminar, andar en bicicleta y utilizar el transporte público.



CALIDAD DE VIDA

Las calles deben facilitar la interacción social y los diseños pueden incorporar una vigilancia natural, lo que contribuye a construir comunidades más sólidas y seguras.



SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Ante los cambios climáticos sin precedentes, los proyectos de diseño de calles ofrecen una oportunidad para que las acciones a nivel local mejoren la sostenibilidad ambiental y la resiliencia de una ciudad. Al promover modos de transporte sostenibles a través de calles bien diseñadas, es posible reducir las emisiones de carbono y mejorar la calidad del aire en general. La inclusión de árboles y áreas verdes puede optimizar la gestión del agua, fomentar la biodiversidad y aumentar el acceso a entornos naturales.



PILAR ECONÓMICO

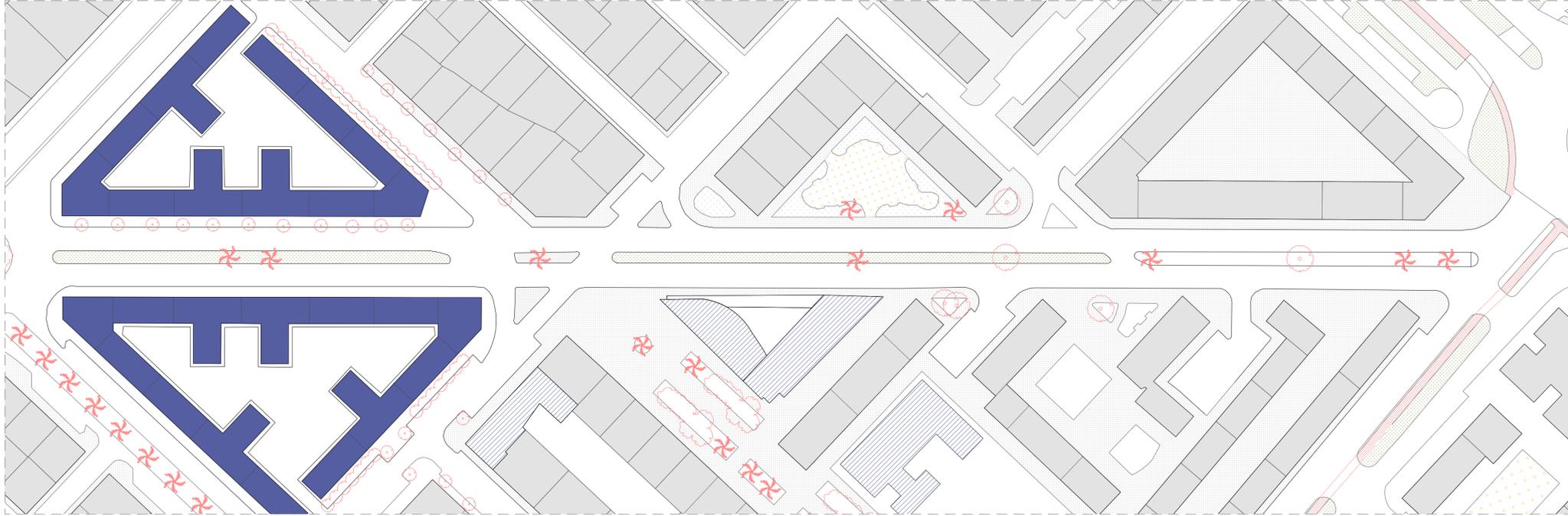
Las calles bien diseñadas atraen tanto a personas como a negocios. Los proyectos de mejora de calles que incrementan la seguridad, mejoran la calidad de los espacios públicos y promueven el uso de diferentes modos de transporte tienen efectos positivos, como un aumento en las ventas para los comercios y un incremento en el valor de las propiedades circundantes. La inversión en la mejora de las calles conlleva beneficios económicos a largo plazo.



EQUIDAD SOCIAL

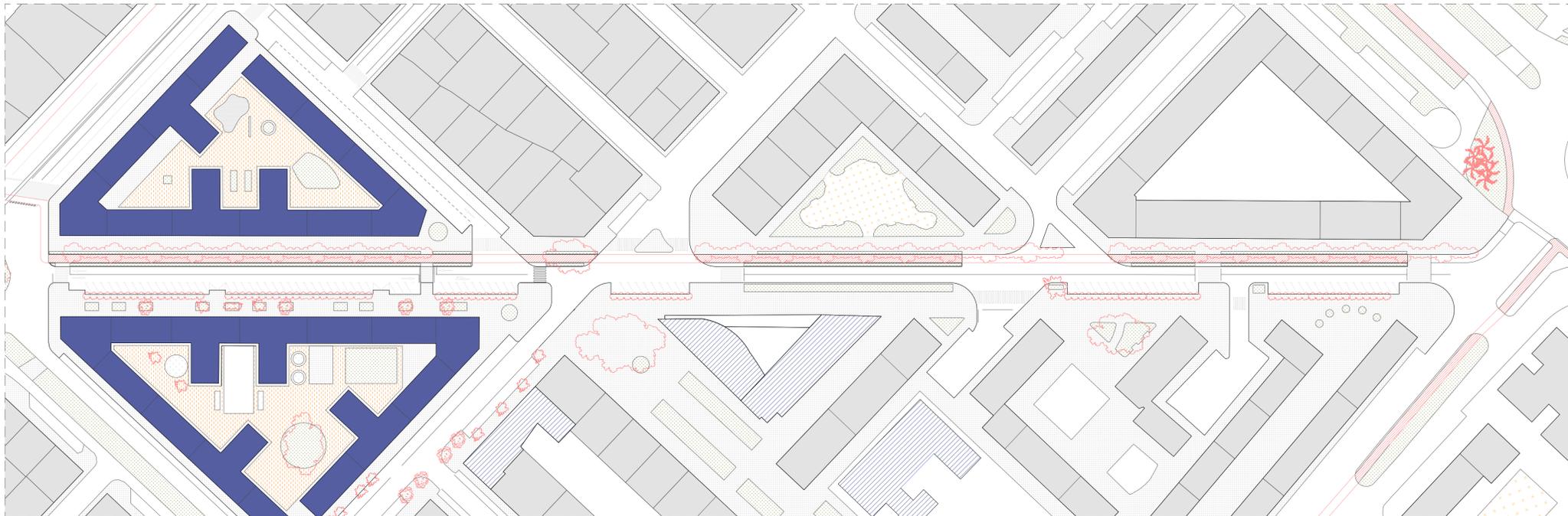
Las ciudades deben garantizar que sus espacios públicos ofrezcan un uso seguro y equitativo para todos, independientemente de sus habilidades, edad o ingresos. Además, es fundamental empoderar a los usuarios más vulnerables mediante opciones de movilidad más seguras y confiables.

PREEXISTENCIAS



escala 1:100

PROPUESTA



escala 1:1000



Espacios de deporte

Espacios de desarrollo infantil

Espacios de actividad económica

Espacios de biodiversidad

Espacios culturales

Espacios de socialización

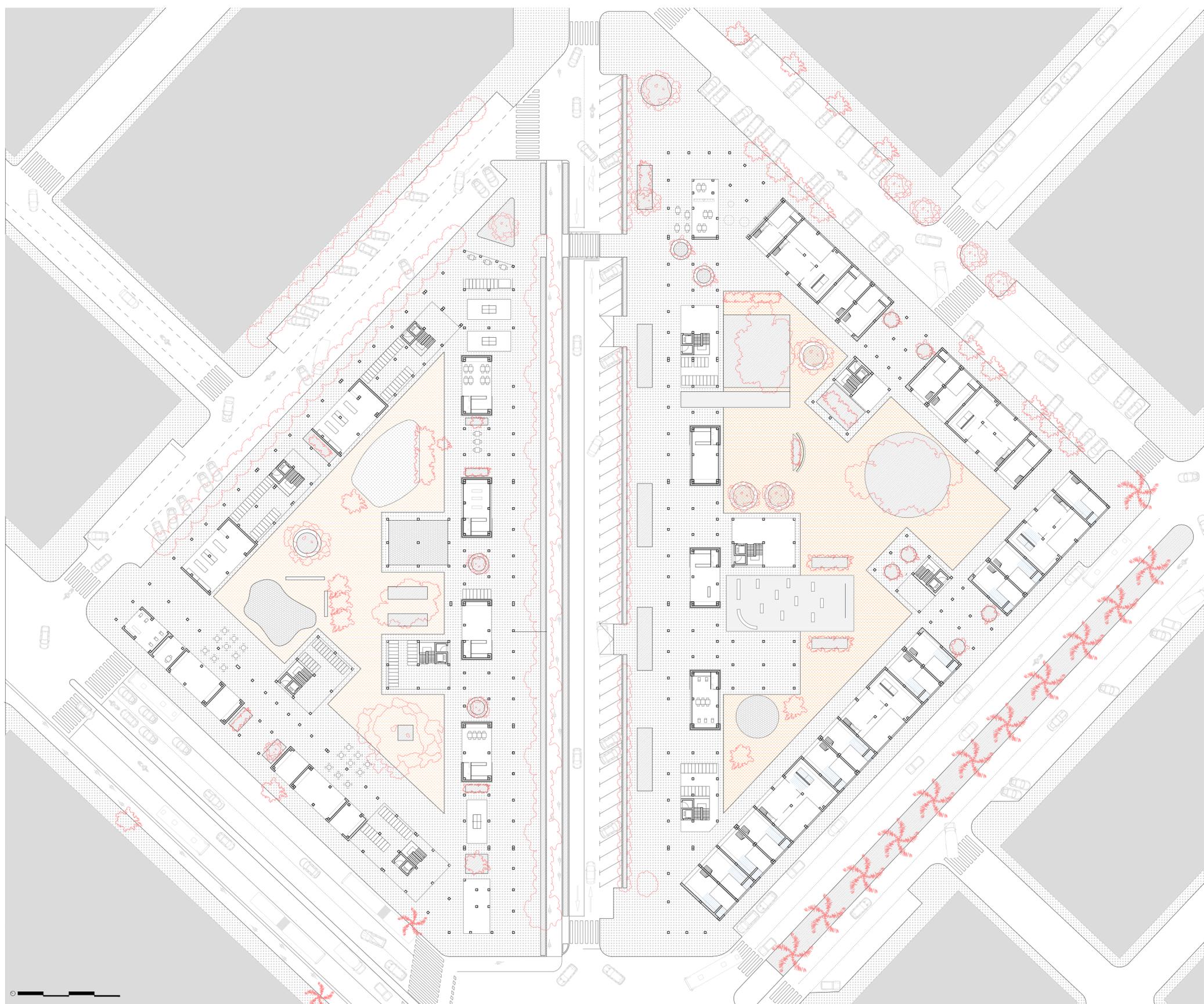


La planta baja se plantea como una alfombra blanda inundada de vegetación, entendiéndose los patios interiores como una extensión de las calles colindantes, es decir, que el patio sea un espacio público.

La planta baja del edificio aparecen diversos escenarios, con un objetivo común, que sean espacios de vida. Se plantean espacios de uso terciarios, fomentando el aspecto económico de la zona, pequeños comercios para fomentar el empleo. También se pretende que estos espacios conviva con espacios públicos cubiertos, espacios de mesas de juego, pequeños parques infantiles, lugares de aparcamiento de bicicletas, y bolsas de vegetación que van articulando los espacios y sirven de nexos de unión entre la calle y el patio interior.

En la manzana sur, las piezas que no dan a la calle y ca, habrán viviendas en planta baja. En las dos manzanas van apareciendo los núcleos de comunicación, delimitados con un acabado permeable que cierre el espacio pero que no sea un elemento cerrado en su totalidad.

En cuanto a los patios interiores se plantea un pavimento permeable, de acabado de ladrillo cerámico, creando ese aspecto anaranjado tan propio de la zona. En estos patios se crean espacios recreativos o deportivos, como zonas de patinaje, espacios de calistenia o parques infantiles, coexistiendo con espacios culturales como teatros urbanos, que en momentos puntuales se pueda convertir cines de verano, clases guiadas al aire libre, o una pista multideporte. Todos estos espacios entrelazados mediante una vegetación meticulosamente estudiada. en función de la orientación, tipo de hoja, la sombra que proyecta, o los beneficios que aporta al entorno.



Tras estudiar el edificio existente y valorar donde intervenir se decide hacer un planteamiento ambicioso, para enfatizar los puntos ya comentados. Los brazos que "invaden" el patio interior, se decide liberarlos y convertirlos en zonas comunes, en la totalidad de las cinco plantas, albergando usos diversos que fomenten la calidad de los espacios y crear espacios que sirvan de encuentro, zonas de teletrabajo, áreas infantiles, espacios recreativos, aparcamiento de bicicletas, o zonas de estar, y que todas ellas se sientan participes del patio interior. En algunas ocasiones estos espacios son los núcleos de comunicación.

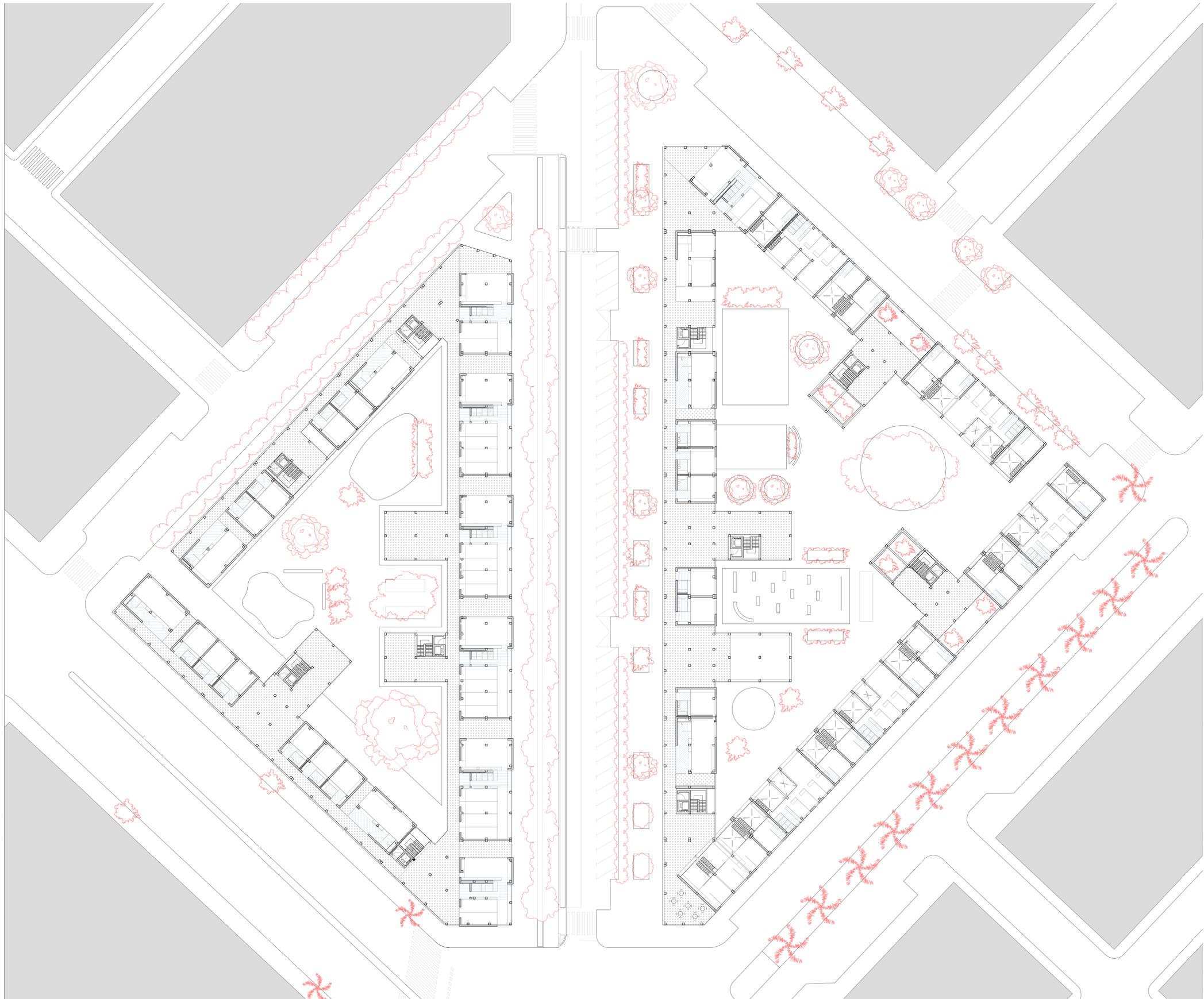
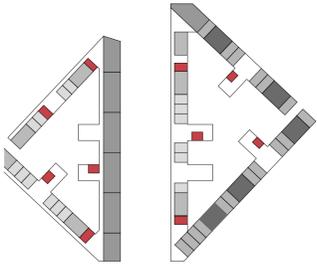
En cuanto a los espacios de vivienda, se busca orientar las tipologías a sur, dejando el corredor a las zonas nortes.

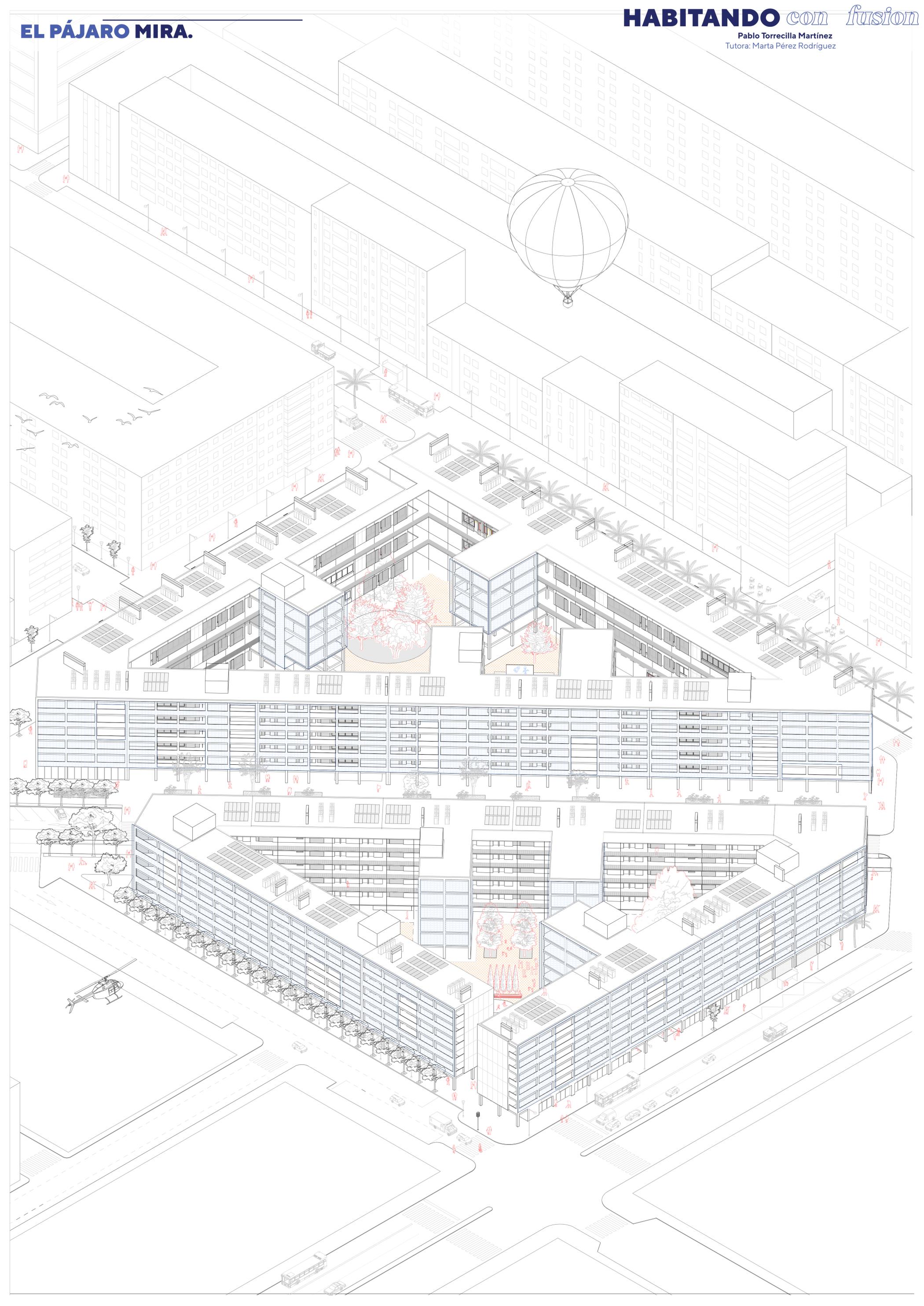
Desde un primer momento se ha buscado la flexibilidad de los nuevos tipologías, para ello la zona más rígida, la zona húmeda se deja en un extremo, dejando el resto del espacio "libre".

Se busca además responder al entorno, En el contexto del clima mediterráneo, la necesidad de hacer arquitectura que se adapte a su entorno es fundamental para garantizar la comodidad, la eficiencia energética y el bienestar de sus habitantes. Este tipo de clima se caracteriza por veranos calurosos y secos, así como inviernos suaves y húmedos, lo que requiere estrategias específicas de diseño arquitectónico.

Una de las principales características de la arquitectura adaptada al clima mediterráneo es la integración de espacios abiertos, como terrazas y patios, en el diseño de las viviendas. Estos espacios no solo permiten una mayor conexión con el entorno natural y el disfrute del clima favorable, sino que también ayudan a regular la temperatura interior al proporcionar ventilación cruzada y sombra durante los meses más cálidos.

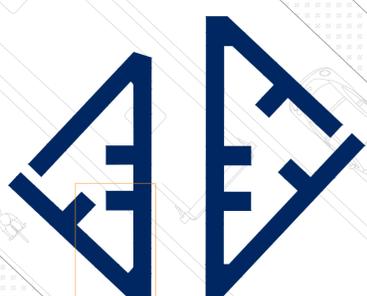
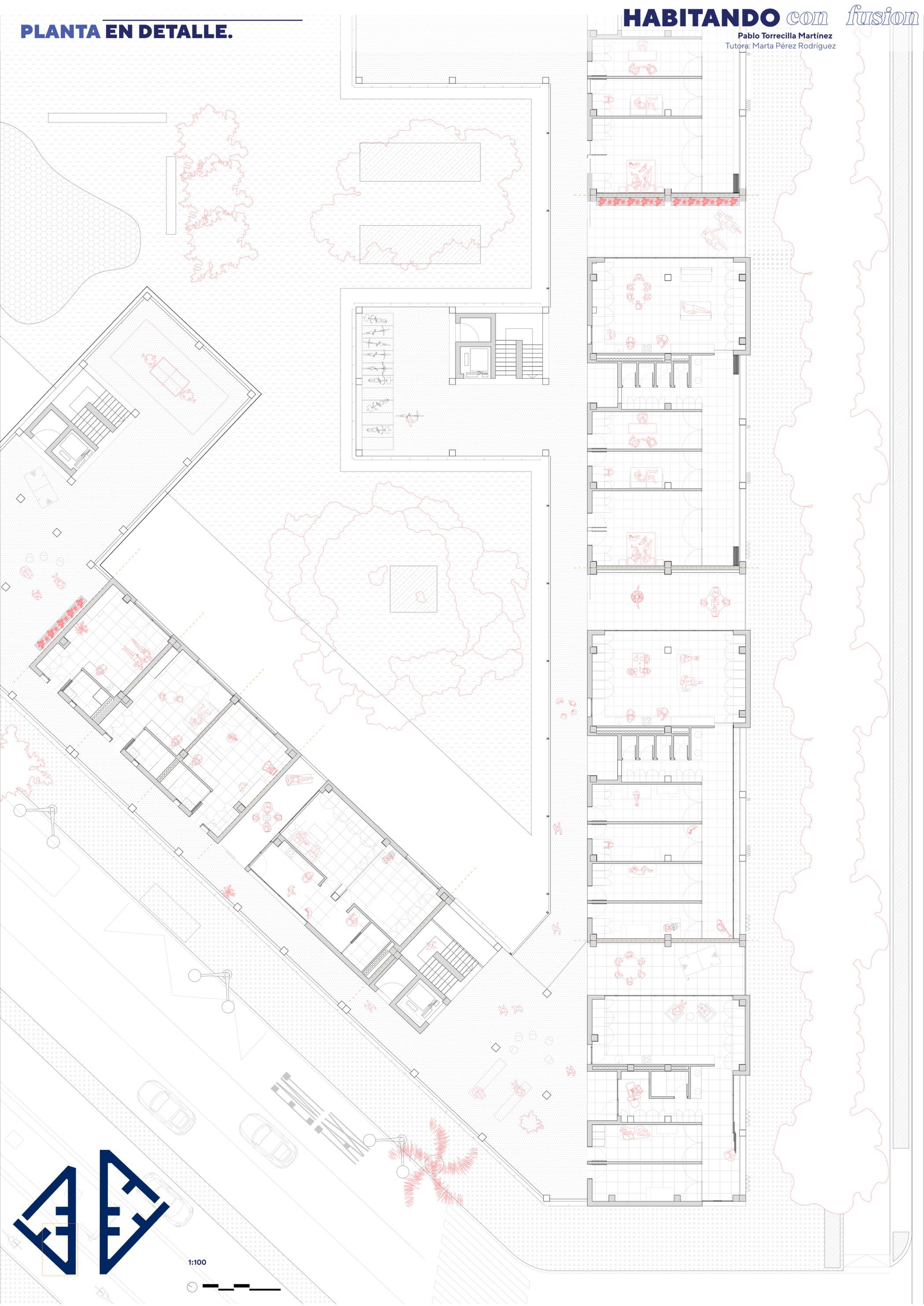
La orientación de los edificios también es un factor clave en la arquitectura mediterránea. Al diseñar los edificios de manera que aprovechen al máximo la luz solar y minimicen la exposición al calor excesivo, se puede reducir la carga térmica y mejorar la eficiencia energética. Por ejemplo, orientar las fachadas hacia el sur y protegerlas del sol directo mediante elementos de sombreado, como aleros o pérgolas, puede ayudar a mantener una temperatura interior más fresca en verano y reducir la necesidad de aire acondicionado.





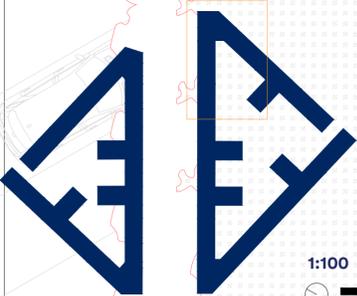
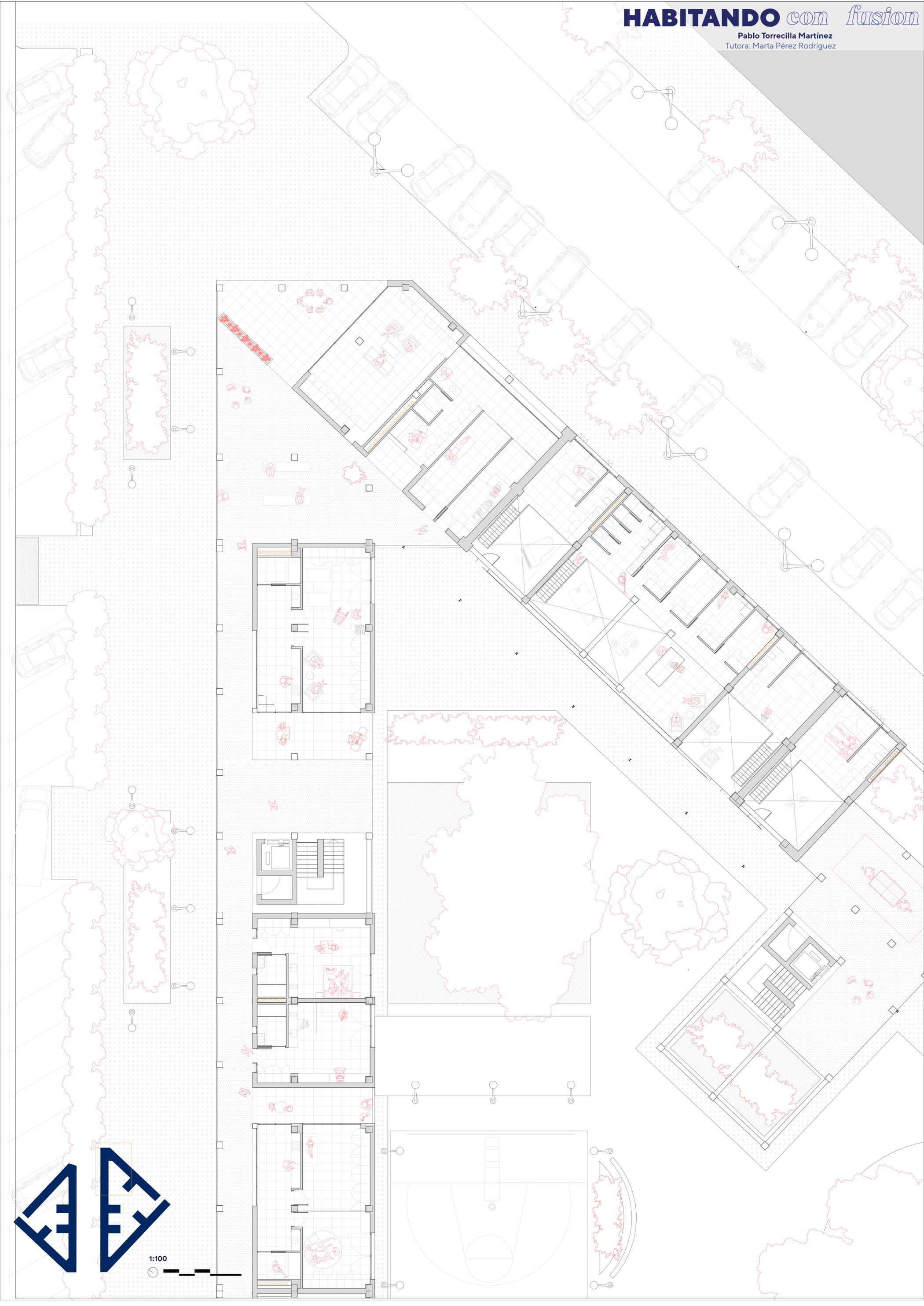
PLANTA EN DETALLE.

Pablo Torrecilla Martínez
Tutora: Marta Pérez Rodríguez

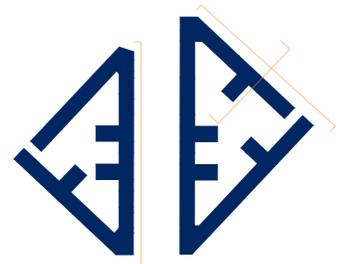
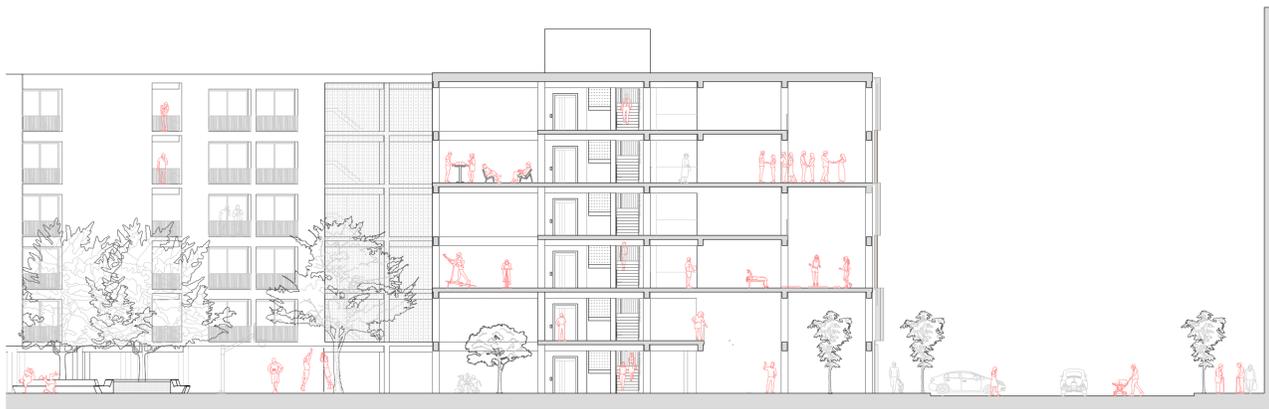


1:100





1:100



escala 1:250



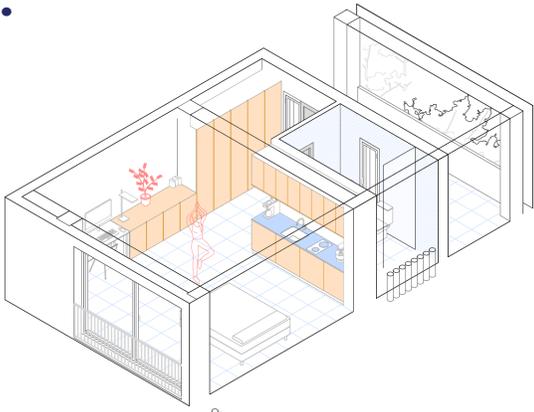
TIPOLOGÍAS.

XS



Superficie
38 m²

Número de viviendas
80

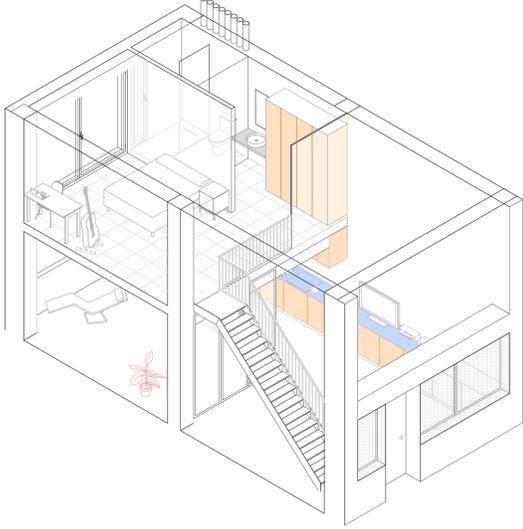


S



Superficie
100 m²

Número de viviendas
54

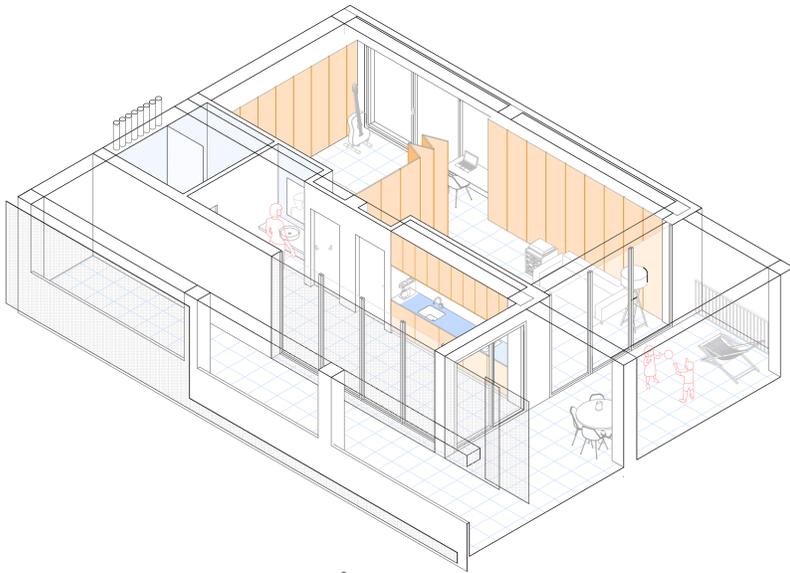


M



Superficie
70 m²

Número de viviendas
30

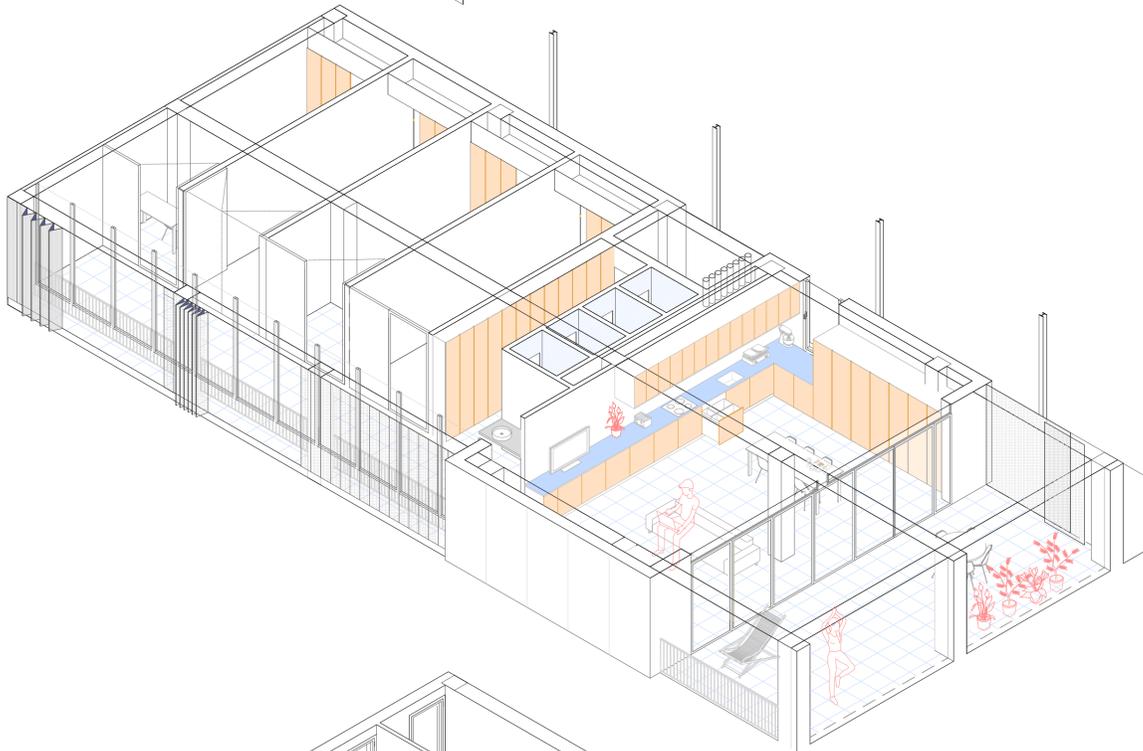


L



Superficie
160 m²

Número de viviendas
35

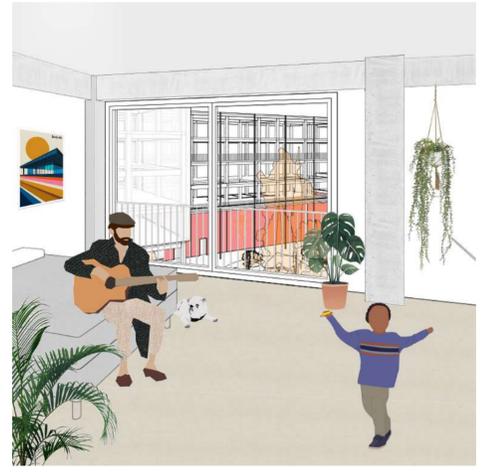


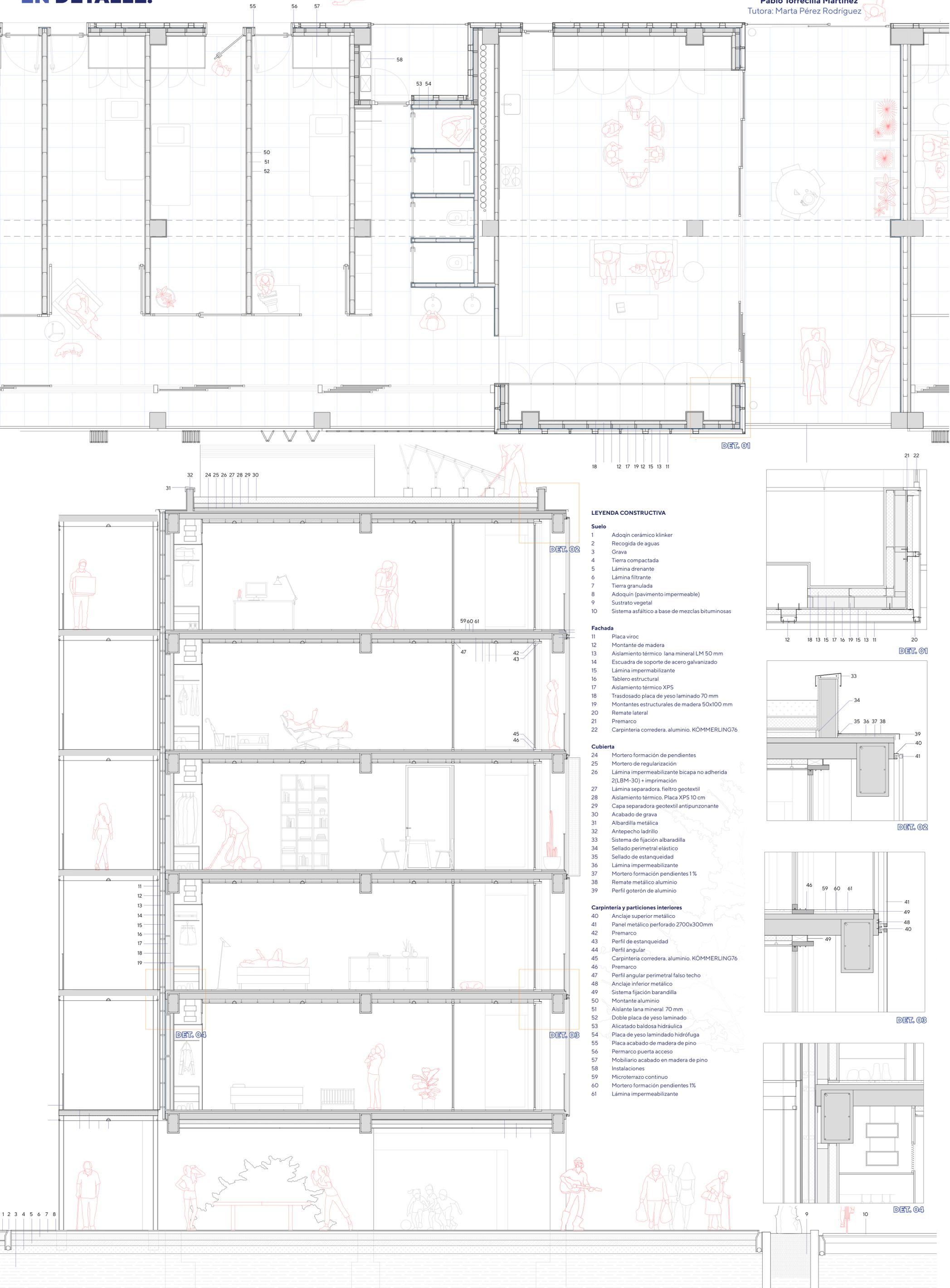
XL



Superficie
210 m²

Número de viviendas
15





LEYENDA CONSTRUCTIVA

Suelo

- 1 Adoquín cerámico klinker
- 2 Recogida de aguas
- 3 Grava
- 4 Tierra compactada
- 5 Lámina drenante
- 6 Lámina filtrante
- 7 Tierra granulada
- 8 Adoquín (pavimento impermeable)
- 9 Sustrato vegetal
- 10 Sistema asfáltico a base de mezclas bituminosas

Fachada

- 11 Placa viroc
- 12 Montante de madera
- 13 Aislamiento térmico lana mineral LM 50 mm
- 14 Escuadra de soporte de acero galvanizado
- 15 Lámina impermeabilizante
- 16 Tablero estructural
- 17 Aislamiento térmico XPS
- 18 Trasdoso placa de yeso laminado 70 mm
- 19 Montantes estructurales de madera 50x100 mm
- 20 Remate lateral
- 21 Premarco
- 22 Carpintería corredera. aluminio. KÖMMERLING76

Cubierta

- 24 Mortero formación de pendientes
- 25 Mortero de regularización
- 26 Lámina impermeabilizante bicapa no adherida 2(LBM-30) + imprimación
- 27 Lámina separadora. fieltro geotextil
- 28 Aislamiento térmico. Placa XPS 10 cm
- 29 Capa separadora geotextil antipunzonante
- 30 Acabado de grava
- 31 Albardilla metálica
- 32 Antepecho ladrillo
- 33 Sistema de fijación albaradilla
- 34 Sellado perimetral elástico
- 35 Sellado de estanqueidad
- 36 Lámina impermeabilizante
- 37 Mortero formación pendientes 1%
- 38 Remate metálico aluminio
- 39 Perfil goterón de aluminio

Carpintería y particiones interiores

- 40 Anclaje superior metálico
- 41 Panel metálico perforado 2700x300mm
- 42 Premarco
- 43 Perfil de estanqueidad
- 44 Perfil angular
- 45 Carpintería corredera. aluminio. KÖMMERLING76
- 46 Premarco
- 47 Perfil angular perimetral falso techo
- 48 Anclaje inferior metálico
- 49 Sistema fijación barandilla
- 50 Montante aluminio
- 51 Aislante lana mineral 70 mm
- 52 Doble placa de yeso laminado
- 53 Alicatado baldosa hidráulica
- 54 Placa de yeso laminado hidrófuga
- 55 Placa acabado de madera de pino
- 56 Premarco puerta acceso
- 57 Mobiliario acabado en madera de pino
- 58 Instalaciones
- 59 Microterrazo continuo
- 60 Mortero formación pendientes 1%
- 61 Lámina impermeabilizante

DET. 01

DET. 02

21 22

DET. 02

DET. 02

DET. 03

DET. 04

