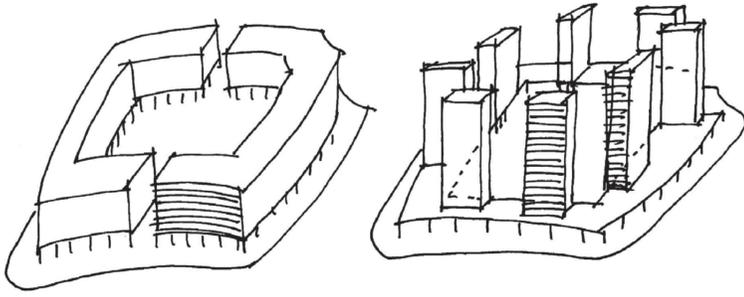
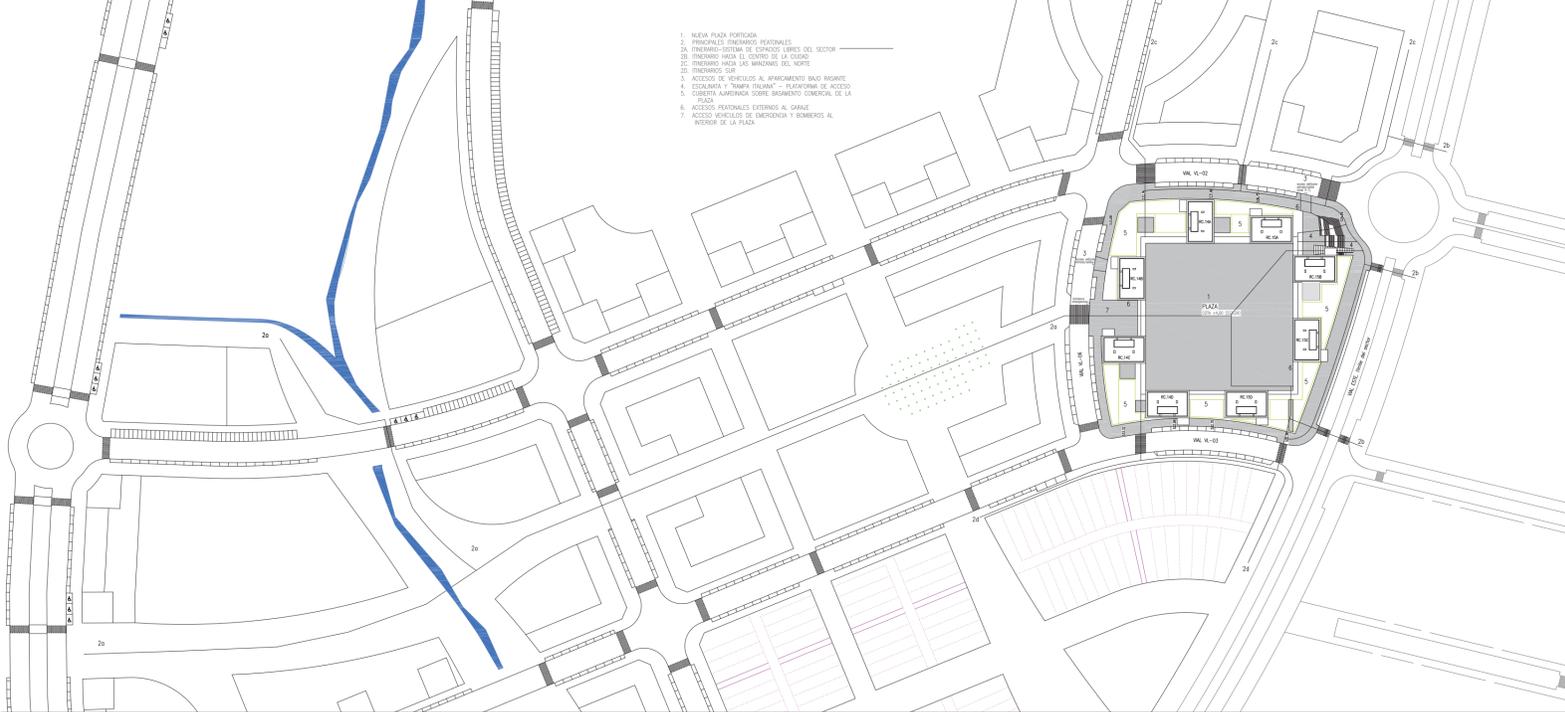
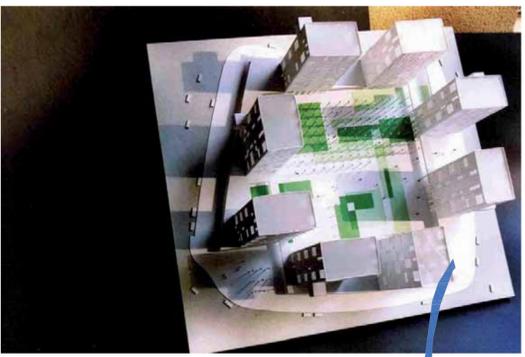
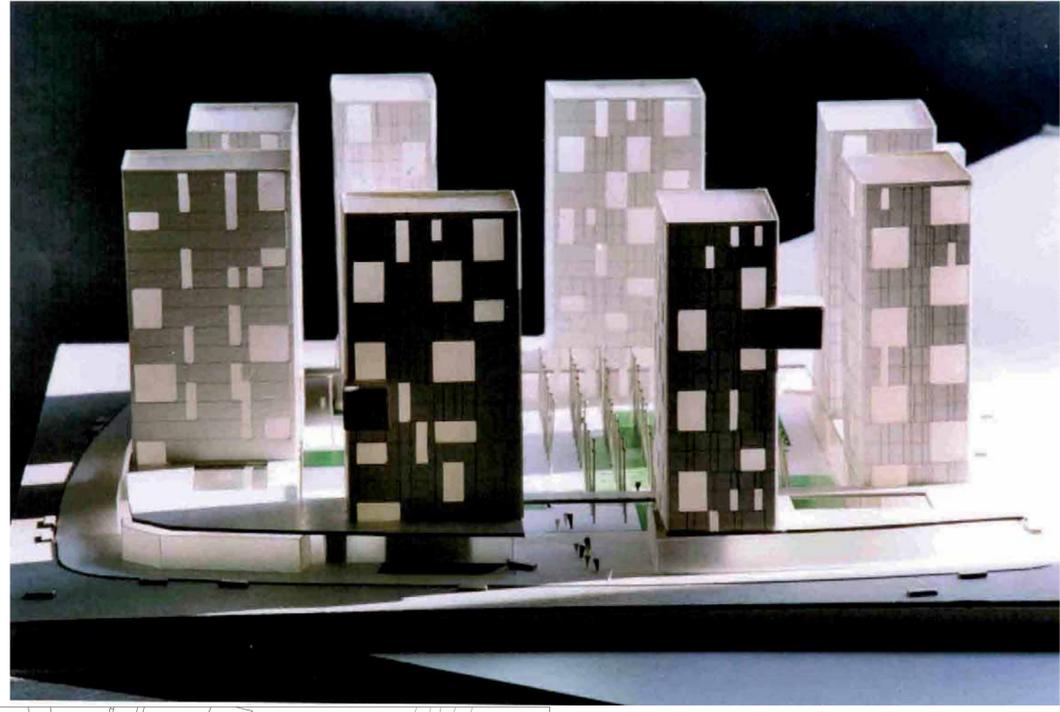


VITORIA RADIEUSE

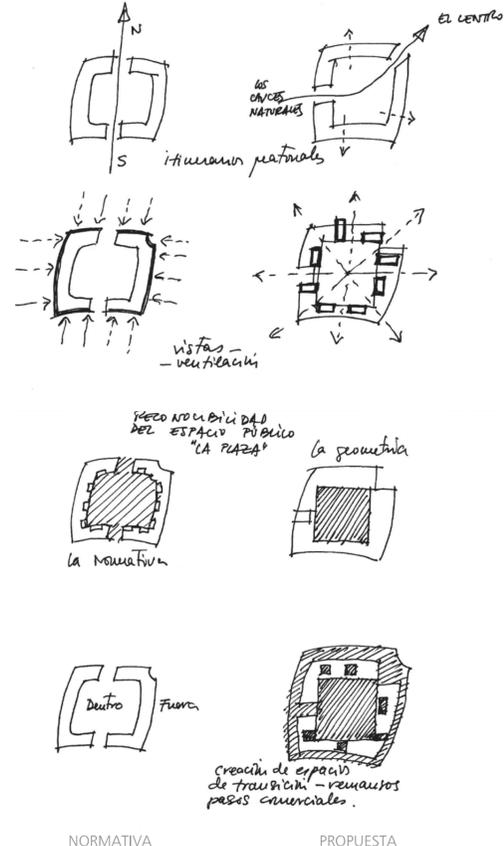


NORMATIVA - MANZANA CERRADA

PROPUESTA - MANZANA ABIERTA



1. NUEVA PLAZA PORTICADA
2. PERIMETRO PERIFERICO PEATONAL
- 3A. ITINERARIO SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DEL SECTOR
- 3B. ITINERARIO HACIA EL CENTRO DE LA CIUDAD
- 3C. ITINERARIO HACIA LAS MANZANAS DEL NORTE
- 3D. ITINERARIO SUR
4. ACCESO DE VEHICULO AL APARCAMIENTO BAJA BORDA
5. ESCALERA "TRAMPOLIN" - PLATAFORMA DE ACCESO
6. CUBIERTA ALBERGADA SOBRE BIENESTAR COMERCIAL DE LA PLAZA
7. ACCESO PEATONAL EXTERIOR AL GABARTE
8. ACCESO VEHICULO DE EMERGENCIA Y SERVICIOS AL INTERIOR DE LA PLAZA



PLANO DE SITUACION ESCALA 1/2000

NORMATIVA

PROPUESTA

DE MANZANA CERRADA A PLAZA ABIERTA

NUEVOS ENSANCHES VAN "RELLENANDO" LOS TERMINOS MUNICIPALES DE NUESTRAS CIUDADES. LA INERCIA DE LOS PATRONES MAS O MENOS RETICULARES EN BASE A LA IDEA DE LA MANZANA CERRADA PARECE UN MODELO DE ÉXITO, EL NUMERO DE ALTURAS TRATA DE AMORTIZAR LA EXISTENCIA DE UN GRAN PATIO CENTRAL, Y EL MANTENIMIENTO DE LAS ALINEACIONES GARANTIZA LA CARACTERÍSTICA SECCION EN VASO DE LA CALLE. SIN EMBARGO LA COMPACTACION DEL PERIMETRO RESULTANTE, ABOCA A UNA CIERTA DUALIDAD O SEPARACION NETA, A VECES ESTRUCTA, ENTRE EXTERIOR E INTERIOR.

SE PRETENDI UNA NUEVA PLAZA PORTICADA Y POR LO TANTO LA OPERACION CLAVE ES ABRIR EL CORAZON DE LA MANZANA A SU ENTORNO, PROYECTARSE HACIA TODO UN NUEVO SECTOR URBANO.

LA OPERACION SERA MAS EFICAZ, CUANTO MAS FACIL Y NATURAL SEA SU IMBRICACION CON LOS ITINERARIOS PEATONALES PREVISIBLES, CUANTO MAS SE OCASIONEN EN ELLA INTERCAMBIOS CON LOS VARIOS PERIMETRALES, CUANTO MAS VISIBLE SEA TODO ELLO DESDE FUERA DE LA PROPIA MANZANA.

SE TRATA DE UNA MANZANA SINGULAR, QUE MORFOLOGICAMENTE NO PUEDE LIMITARSE A REPETIR UNA HOMOTECIA PERIMETRAL HACIA ADENTRO, E IR RELLENANDO LA FRANJA CON VIVIENDAS.

SE ASUME LA IDEA DE MANZANA, PERO CON PROTAGONISMO Y AUTONOMIA DE LA PLAZA, Y SU GEOMETRIA, QUE PREDOMINA SOBRE UN FONDO DE CONTORNO FLUCTUANTE, PONIENDO EN VALOR LA CLARIDAD Y RECONOCIBILIDAD DE LA FORMA CUADRADA IDENTIFICADA COMO PLAZA.

LA CIUDAD DE HOY, YA NO PROCURABA OBEDECER A UN PATRON UNICO DE TRAZADO, NO PUEDE NI QUERE EXPLICARSE O GENERARSE DESDE UNA SOLA IDEA REGULADORA, CONVIVEN EN ELLA MODELOS URBANISTICOS RESIDENCIALES QUE ANTES SE CONFRONTABAN, PARA EVIDENCIAR PEJORATIVAMENTE SUS CARENCIAS Y SOBRE LA FORMA SE IMPOSEN ADENAS NUEVOS CRITERIOS DE FLEXIBILIDAD, SOSTENIBILIDAD Y DEMANDAS DE MAYOR CALIDAD AMBIENTAL Y BUENOS SERVICIOS URBANOS.

SE RECUPERAN PROTOTIPOS RESIDENCIALES "MODERNOS", DE BLOQUE ABIERTO, POR SER LIBERADORES DE SUELO CONSTRUIDO, DEJANDO ESPACIO A LOS PARQUES, PASEOS, DEPORTES...

LA CONCEPCION DE ESTE HABITAT "MODERNO" HA DEJADO DE SER EXPERIMENTAL O REVOLUCIONARIO; EN LA CIUDAD OCCIDENTAL DEL SIGLO XXI ES HOY YA UN MODELO VIABLE POR EL DESARROLLO DE LAS TECNOLOGIAS DE LA CONSTRUCCION, Y SOLVENTE EN EL SENTIDO DE ENCONTRARNOS EN DISPOSICION DE GARANTIZAR UN MANTENIMIENTO ADECUADO DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES QUE GENERA.

LA APROXIMACION A LA UTOPIA DE "LA CIUDAD DEL MAÑANA" DE LE CORBUSIER ES HOY POSIBLE "...ESPACIOS VERDES ANTE CADA VENTANA, SOL A RAUDALES, EDIFICIOS DE 50 METROS DE ALTURA ...PODEMOS ALGOJAR EN EXTRAORDINARIAS CONDICIONES DE BIENESTAR Y ALEGRIA MIL HABITANTES POR HECTAREA..."

EL DESARROLLO EN ALTURA MEJORA EL SOLEAMIENTO, LA VENTILACION Y LAS VISTAS, TANTO DE LAS VIVIENDAS, COMO DEL CONJUNTO, PERMEABILIZA LA MANZANA, PERMITIENDO ALCANZAR DESDE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES PROXIMAS, EL ARBOLADO Y LAS PRADERAS DE LA NUEVA PLAZA.

LAS TORRES SE AJUSTAN DE FORMA APARENTEMENTE ALEATORIA A UN PERIMETRO PORTICADO DEL QUE EMERGEN, FORMANDO PARTE DE EL.

SE SITUAN SOBRE EL BASAMENTO COMUN, DE UNA SOLA PLANTA, A MODO DE PUENTES O "GRAPAS", TENDIDOS ENTRE EL CUADRILATERO DE LA PLAZA Y LA ENVOLVENTE EXTERIOR, ADENAS DE LAS PROPIAS EDIFICACIONES, AIRE Y LUZ CONTENIDOS ENTRE ELLAS, CONFIGURAN UN ALZADO PODEROSO DE ESCALA INTERMEDIA, QUE PUEDE DIALOGAR POR SI SOLO CON EL RESTO DE LA CIUDAD.

EL VACIO DEVIENE EN ESPACIO DE PODEROSAS SINERGIAS.

ES NECESARIO ESTABLECER ELEMENTOS DE TRANSICION EN LOS ITINERARIOS DE ACCESO, EVITANDO SINCOPAR EL TRANSITO EXTERIOR-INTERIOR.

APARECEN PEQUEÑOS PATIOS QUE REMANEN RECORDADOS E INTENSIDADES DE FLUJO, BY PASS DEL CIRCUITO PORTICADO PRINCIPAL, AMBITOS ILLUMINADOS, RECOLETOS Y DIFERENCIADOS QUE ESPONIAN E INTRODUCEN LA "PERSPECTIVA AEREA" EN EL RECORRIDO ARQUITECTONICO.

LOS PATIOS SIRVEN DE MANANTIALES VERDES A LA PLAZA, EXTENDIENDOSE DE FORMA TEXTIL SOBRE AQUELLA. PLANTACIONES DIVERSAS, AROMATICAS Y MEDITERRANEAS SE ALTERNAN Y SUPERPONEN CON PRADERAS TRANSITABLES, CONFORMANDO UN NUEVO PANSAJE VERDE.

EL ARBOLADO, DE HOJA CADUCA, SIGUE UNA PAUTA ARQUITECTONICA, SU PLANTACION HIPOSTILA APROXIMA EL CIELO A LA MITAD SUR DE LA PLAZA, Y ESTABLECE MULTITUD DE NUEVOS RECORRIDOS POSIBLES.

EN LA NUEVA PLAZA PROPUESTA SE POTENCIA LA APERTURA A PONIENTE HACIENDO MAS EXPLICITA LA INTEGRACION EN EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DEL SECTOR, FOCALIZANDO LOS DIVERSOS ITINERARIOS PEATONALES DEL NORTE Y SUR HACIA LOS EQUIPAMIENTOS, Y ZONAS VERDES ASOCIADAS A LOS CAJES NATURALES PREEXISTENTES, AL OESTE.

EN EL VERTICE DE LA PLAZA HACIA LA ROTONDA DE LA AVENIDA REINA SOFIA, LAS TORRES SE APROXIMAN Y CONFORMAN UNA PUERTA SIMBOJICA DE ACCESO DESDE LA CIUDAD.

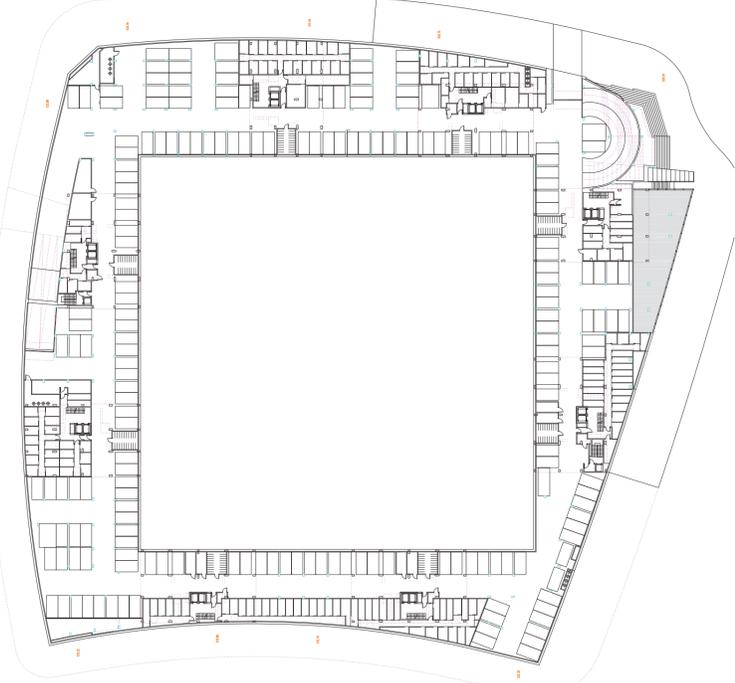
EL BASAMENTO COMERCIAL Y TERCARIO SE INTERRUMPE PARA ABRIR HACIA EL CHAFLAN UNA BUENA PLATAFORMA DE ENTRADA, RECONOCIBLE DESDE LA AVENIDA.

EL GRAN ACCESO DESDE EL SUR PREVISTO EN EL PLAN PARCIAL SE ELIMINA, PARECE UN TANTO EXCESIVO QUE UNA EMBOCADURA SE ABRA TAN A BOCAJARRO HACIA UNA PARCEACION DE UNIFAMILIARES Y COMO REMATE DE UN INCIERTO EJE NORTE-SUR.

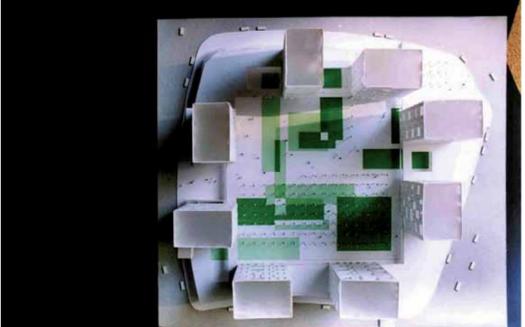
EL PASO CENTRADO EN EL LADO NORTE, PREVISTO POR EL PLANEAMIENTO, SE DIFERE HACIA EL LATERAL POR LA PROXIMIDAD - COMPETENCIA CON EL DE LA ROTONDA, COMPARTIENDO CON ESTE LOS FLUJOS PROVENIENTES DE ARRIBA Y ESTIMULANDO EL DEAMBULATORIO COMERCIAL EN LAS CRUIJAS PORTICADAS.

OTROS ACCESOS MAS PEQUEÑOS "IRRIGAN" EL CORAZON DE LA PLAZA, EN COINCIDENCIA CON LOS ACCESOS PEATONALES DE APARCAMIENTO Y/O PROXIMOS A LOS VERTICES, SIGUIENDO LA ESTRATEGIA DE VITALIZACION COMERCIAL QUE YA MENCIONAMOS, Y QUE SE COMPLEMENTA CON LOS PEQUEÑOS PATIOS DE TRANSICION HACIA EL GRAN ESPACIO CENTRAL DE LA PLAZA.

PLANTA SOTANO 1
ESCALA 1/750



VITORIA RADIEUSE



VITORIA RADIEUSE

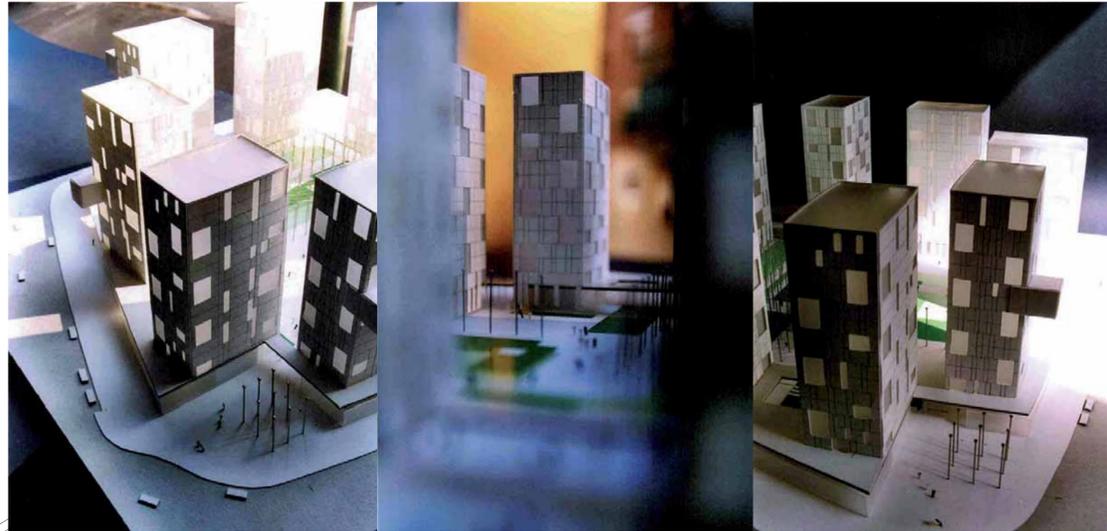


COMPOSICION BASICA DE FACHADAS:

CONTENEDOR DIA.
GALERIA BIOCLIMATICA EN SALON, COCINA, TENEDERO
DOBLE MEMBRANA: DENTRO CERRAMIENTO INTERIOR, FUERA PARASOL MOVIL.

CONTENEDOR NOCHE
PREFABRICADOS DE HORMIGON PLANTA EN "U"
FORMALIZACION DE ARMARIOS EN DORMITORIOS

CERRAMIENTOS INTERIORES
IDENTIFICACION, DIFERENCIACION POR COLOR-MATERIALES DE ACABADO



LA GALERIA BIOCLIMATICA

LA TORRE DEBE PROCURAR QUE TODAS LAS ORIENTACIONES SEAN 'IGUALMENTE BUENAS', CON ESTE FIN, TODO EL PERIMETRO EXTERIOR SE RODEA DE UNA 'GALERIA BIOCLIMATICA' CUYO OBJETIVO ES 'REGULAR' DE FORMA PASIVA LA INFLUENCIA DEL MEDIO AMBIENTE EXTERIOR EN EL INTERIOR DE LAS VIVIENDAS; Y POR TANTO MEJORAR SU GRADO DE CONFORT, CONTROLANDO PARA ELLO TRES VARIABLES BASICAS: AISLAMIENTO TERMICO/ACUSTICO, VENTILACION Y REGULACION DE LA INSOLACION DIRECTA.

ASI LA GALERIA BIOCLIMATICA SE CONCEBE COMO UN 'CERRAMIENTO ESPECIALIZADO' DE 80 CM. DE 'ESPESOR', SEGUN BANDAS HORIZONTALES COINCIDENTES CON LAS PLANTAS.

EN ELA SE INTEGRAN, DE ACUERDO CON LAS PIEZAS VIVIDERAS DE CADA VIVIENDA Y SECUENCIALMENTE, ZONAS OPACAS Y HUECOS.

- UNOS ELEMENTOS PREFABRICADOS CON EL ALMA AISLADA (CAJONES DE SECCION EN U DE HORMIGON), EN EL INTERIOR, DAN LUGAR A LOS ARMARIOS ROPEROS (CON LO QUE SUPONE DE AISLAMIENTO ADICIONAL AL SITUARLOS EN FACHADA).
- LOS HUECOS DE LAS PIEZAS DIURNAS (SALONES) SE OPACITAN DISCRECIONALMENTE EN LA CARA INTERIOR, DESDE EL PLANO EXTERIOR REGULAN LA INTENSIDAD DEL SOLEAMIENTO MEDIANTE PLANOS-REJILLA FIJOS Y DESLIZANTES.

LAS VENTANAS PROFUNDAS, CON SU IMAGEN DE 'MURO GRUESO' FAVORECE, IGUALMENTE, UN MAYOR GRADO DE SOMBRA EN VERANO, SIN REDUCIR EL SOLEAMIENTO INVERNAL.

ENTRE OTRAS MEDIDAS ADICIONALES, SE UBICARAN LOS PANELES SOLARES EN CUBIERTA, ESPECIALMENTE AISLADA, PARA PRODUCCION DE AGUA CALENTE SANITARIA Y CALEFACCION, DISPONIENDOS PARA, ADICIONALMENTE, EVITAR UN SOLEAMIENTO/HELADA EXCESIVA Y PERMITIENDO UNA CORRIENTE DE AIRE SUPERFICIAL.

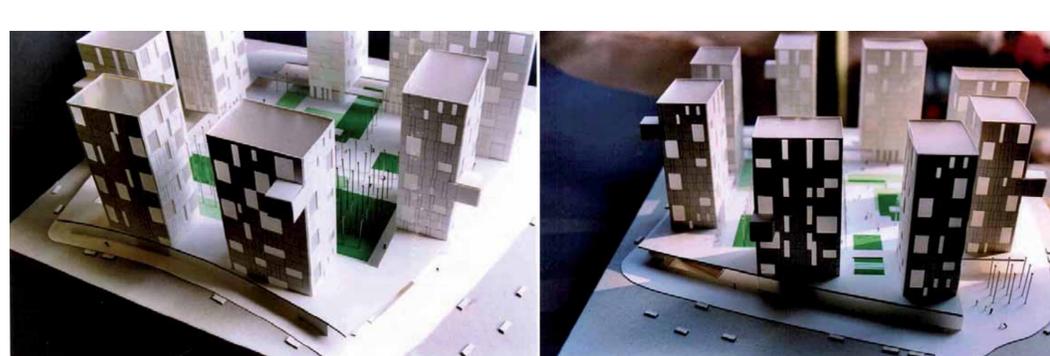
SE PROPONE UNA MAYOR EFICACIA Y RACIONALIZACION DE LAS INSTALACIONES, TANTO EN LA PRODUCCION DE A.C.S. (CALDERA CENTRALIZADA CON LECTURA INDIVIDUAL), COMO PARA EL AHORRO DE AGUA.



ESCALA 1/500

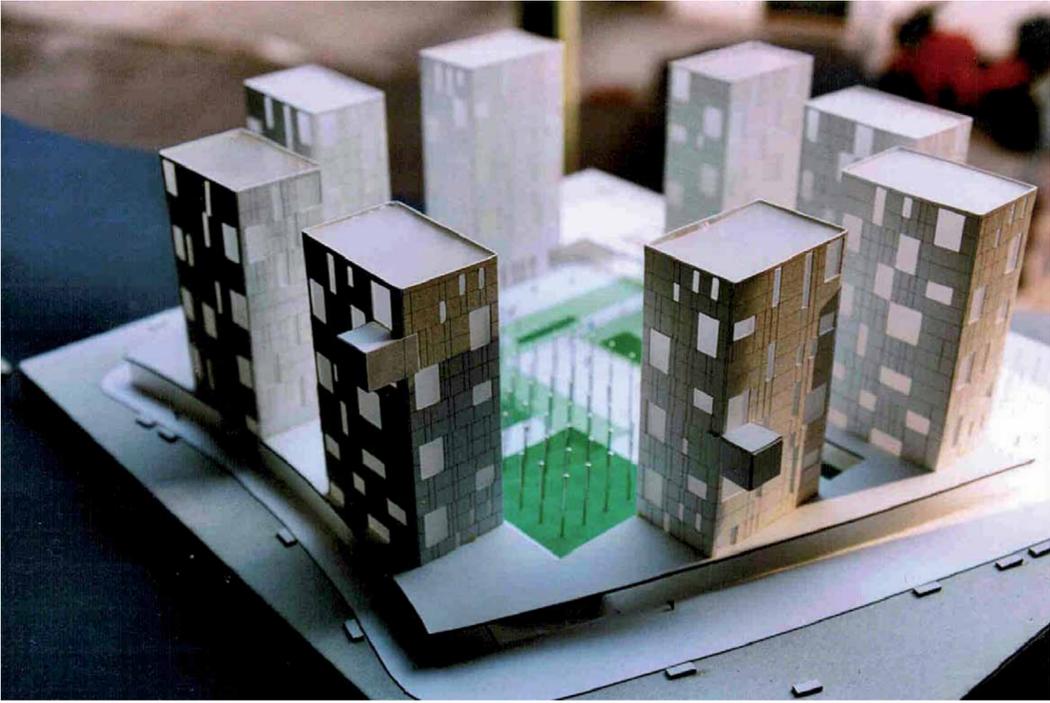
0 5 10 20 30M

PLANTA BAJA - PORTALES, SOPORTALES, PASOS A PLAZA Y COMERCIAL



VITORIA RADIEUSE

VITORIA RADIEUSE



PROGRAMA INMOBILIARIO

LA BASE DE NUESTRA PROPUESTA ES LA COMBINACIÓN DE DOS ESTRATEGIAS FUNDAMENTALES.

1 LA SIGNIFICACIÓN - RECONOCIABILIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO COMO PLAZA, MATERIALIZADA EN LA IMPRONTA DEL CUADRADO, REFERENCIA BÁSICA DE LA ORDENACIÓN DEL CONJUNTO.
2 LA CLARA E IGUALITARIA DOTACIÓN DE LA DOTACIÓN RESIDENCIAL EN 8 TORRES, CON SIMILAR NÚMERO DE VIVIENDAS Y DIMENSIONES, CADA UNA DE 45 VIVIENDAS (3 POR PLANTA) SINGULARIZADAS POR SUS ORIENTACIONES - POSICIÓN SOBRE EL PERÍMETRO DE LA PLAZA.

LA PROPUESTA OFRECE UNA DEFINICIÓN TIPOLOGICA PRECISA, REGULADORA TAMBIEN DE LA FORMALIZACIÓN EXTERNA, PERO CUYA MATERIALIZACIÓN Y CONCRECIÓN SE DEJA ABIERTA A LOS DIFERENTES PROYECTOS EDIFICATORIOS.

LA PLAZA Y EL FRENTE A CALLE SE CIERRAN CON UN EDIFICIO PERIMETRAL DE UNA ALTURA DE 5 METROS, EL BASAMENTO, QUE ACOGE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DE TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS Y DESPACHOS PROFESIONALES CON ACCESO DIRECTO, Y A VECES A TRAVÉS DE PATIOS - PLACITAS AJARDINADAS EN LAS QUE VOLCAR TERRAZAS DE BARES Y RESTAURANTES, CREANDO PEQUEÑOS REMANOS MAS CERRADOS.

LA HUELLA DE LAS TORRES EN PLANTA BAJA SE COMPARTIE ENTRE SOPORTALES, COMERCIO Y ACCESOS DE PORTAL MAS CUARTO DE INSTALACIONES.

CADA TORRE SE COMPONE DE CUATRO CRUJIAS ESTRUCTURALES: DOS EN LOS TESTEROS EN POSICIÓN TRANSVERSAL, Y DOS CENTRALES EN POSICIÓN LONGITUDINAL, TRES DE ELLAS SE DESTINAN A VIVIENDAS, DEJANDO UNA DE LAS LATERALES PARA NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN Y MONTANTES DE INSTALACIONES.

EL NÚMERO DE ALTURAS ES DE BAJA + 15, DISPONIENDO DE DOS ASCENSORES, Y DE DOS ESCALERAS SUPERPUSTAS PARA OPTIMIZAR EL ESPACIO DE COMUNICACIÓN VERTICAL, PERMITIENDO DOS VIAS DE EVACUACIÓN SECTORIZADAS SIMULTÁNEAS.

CADA CRUJIA ESTRUCTURAL SE SUBDIVIDE EN DOS FUNCIONALES, QUE SIGUEN BANDAS LONGITUDINALES PARALELAS: CUARTOS HÚMEDOS Y ZONAS VIVIERAS. ESTAS ÚLTIMAS DIVIDIDAS EN LAS TRADICIONALES ZONAS DE DÍA (SALÓN-COCINA-COMEDOR) Y NOCHE (DORMITORIOS).

ESTA INDEPENDENCIA FUNCIONAL PERMITE ALTERNAR EN ALTURA LA DISPOSICIÓN DE ESTAS ZONAS DE DÍA-NOCHE, DANDO LUGAR A UNA GRAN VARIEDAD DE SOLUCIONES FORMALES EN FACHADA.

LOS ELEMENTOS PREFABRICADOS - ARMARIOS, LAS MAMPARAS - PARASOL, O LAS ZONAS OPACAS DE DIFERENTES COLORES Y O MATERIALES CONSTITUYEN LA PAUTA COMPOSITIVA DE LOS OCHO EDIFICIOS, OFRECIENDO MULTITUD DE POSIBILIDADES, A AÑADIR A LA ALTERNANCIA DE ZONAS DÍA - NOCHE YA MENCIONADA.

EN PLANTA BAJA, LOS PREFABRICADOS SE CONVIERTEN EN MACHONES, INTEGRÁNDOSE EN EL SISTEMA PORTICADO DE LA PLAZA.



PLANTA VIV. 3D CON TERRAZA /
1 VIV DE 2D - 70,00m²ut
2 VIV DE 3D - 90,00m²ut

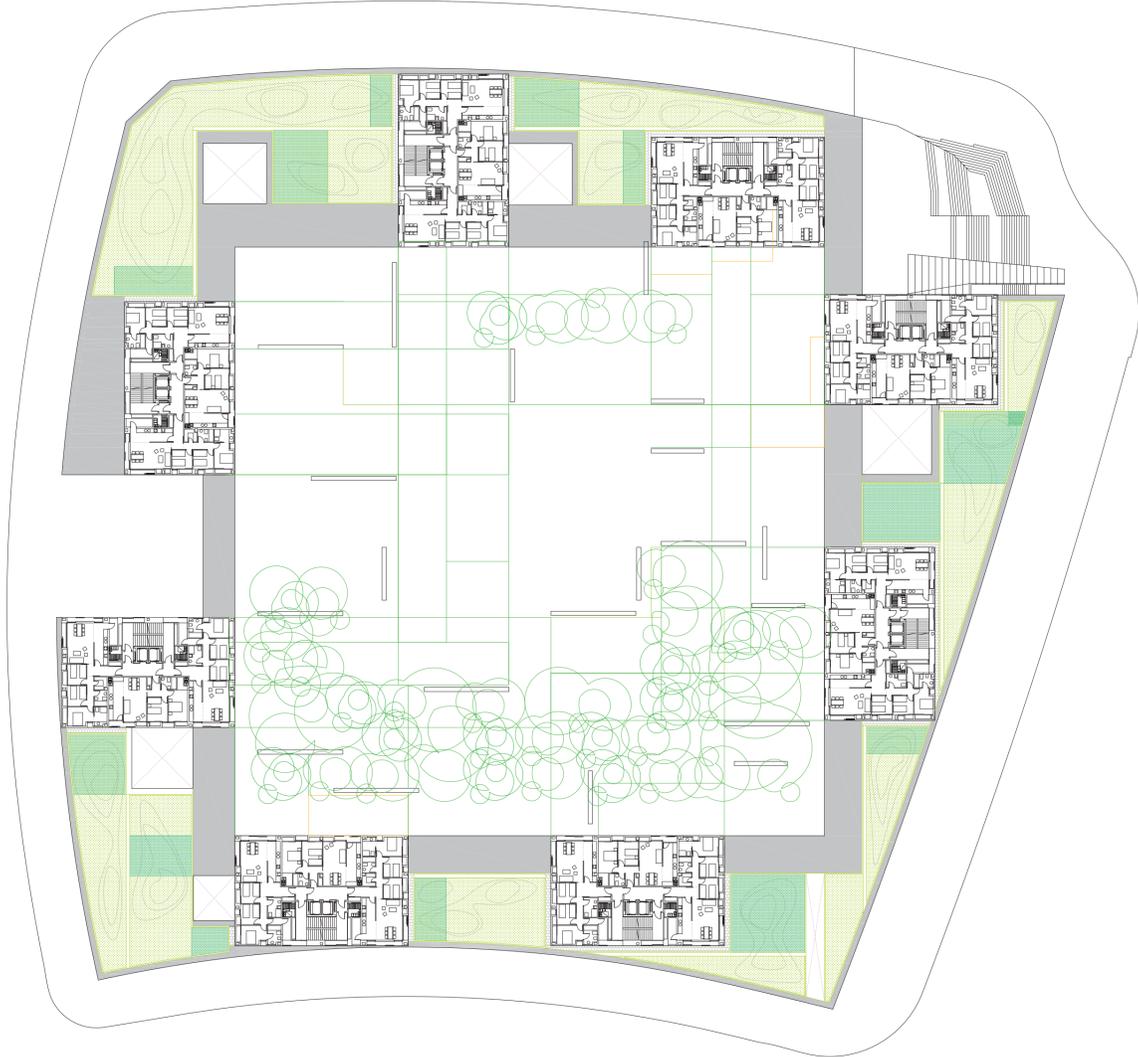
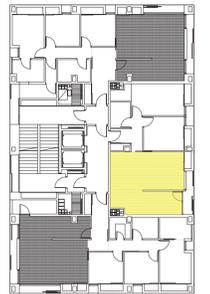


VARIACION SOBRE PLANTA TIPO /
1 VIV DE 2D - 70,00m²ut
1 VIV DE 3D - 90,00m²ut
1 VIV DE 4D - 120,00m²ut



PLANTA TIPO DE LA TORRE /
1 VIV DE 2D - 70,00m²ut
2 VIV DE 3D - 90,00m²ut

ESCALA 1/300
0 5 10 20M



ESCALA 1/500
0 5 10 20 30M

PLANTA TIPO DE TORRES A NIVEL DE VIVIENDAS
PLANTA 1ª DE VIVIENDAS
CUBIERTA AJARDINADA SOBRE COMERCIAL-DEFINICIÓN DE ZONAS

- CUBIERTA DE ZINC TITANIO / ESPESOR 0,8MM SISTEMA SINGULARIZADO / AJARDIADO
- CUBIERTA TRANSVERSAL TIPO "SOCA FILTER"
- ESTERCIÓN DE LA SUPERFICIE AJARDINADA (SINTEZA SÓLIDA) Y PERGOLAS
- TRAZADO DE DIFERENCIACIÓN / PLANCHONES ESPECIALES PROTECCIÓN DE VIVIENDAS PROXIMAS
- LÍNEA DE SANEAMIENTO LINEAL RESISTENTE RECUBIERTA EXTERNA DE ARMARIOS (VER DETALLE)

SUPERFICIE RESIDENCIAL (S. ÚTILES)	Nº	POR VIVIENDA		POR TORRE (IGUALES)		TOTAL TORRES
		VIV. POR TORRE	VIV. TOTALES	Supl. viv (m ²)	Supl. torre (m ²)	
VIVIENDAS 2D	15	120	70,00	1.050,00	8.400,00	
VIVIENDAS 3D	27	216	90,00	2.430,00	19.440,00	
VIVIENDAS 4D	1	8	120,00	120,00	960,00	
VIVIENDAS ADAPTADAS	2	16	90,00	90,00	1.440,00	
Nº VIV. TOTALES	45	360	84,00	3.780,00	30.240,00	

S. ÚTIL TOTAL 30.240,00
NOTA - SOLO REFERIDO A VIVIENDAS, SIN ELEMENTOS COMUNES LOS TERREDEROS COMPUTAN LA META DE SU SUPERFICIE

SUPERFICIES GLOBALES DEL PROYECTO

	Nº	Superficie (m ²)	SUPERFICIE TOTAL (m ²)
1 SOBRE RASANTE			
1.1 VIVIENDAS	360	38.824,00	
1.2 COMERCIAL	---	3.520,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE			42.344,00
SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE-VIVIENDAS Y COMERCIAL			45.257,12
2 BAJO RASANTE			
2.1 TRASTEROS (EN PLANTA S-1 Y S-2 : UNO POR VIVIENDA)	360	3.138,90	
2.2 SUPERFICIES COMUNES E INSTALACIONES		1.534,79	
2.3 PLAZAS DE GARAJE (2 PLANTAS - 360 VIV+53 DOTACIÓN COMERCIAL)	413	12.250,20	
SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE			16.923,89
1.3 ESPACIOS LIBRES A NIVEL DE CALLE			
- PLAZA MAYOR (83.488,34M ²)		6.955,56	
- SOPORTALES, PASOS A PLAZA Y PATIOS EN ZONA COMERCIAL		3.183,78	
- ESCALINATA DE ACCESO NORTE		154,09	
- ESCALINATA DE ACCESO SUR		549,00	
ESPACIOS LIBRES A NIVEL DE CALLE			10.688,34
1.4 SUPERFICIE GENERAL DE LA PARCELA			15.795,00



SECCION LONGITUDINAL - ALZADO INT. OESTE SECCION 00' SECCION LONGITUDINAL - ALZADO INT. ESTE SECCION EE'

