



3 plantas de 849m2 de vivienda pública



¿QUÉ SUPONE ESO?

Si con 2291 m2 construidos como máximo hay que construir 39 viviendas, eso supone que salen viviendas de 47m2 construidos; lo que significa **42,3 m2 útiles para una vivienda**. Lo más seguro es que sea un error y que debiera establecer 3291 m2 construidos. Pero no es así, sea error o no, lo que pone son 2291 m2. Según el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía referente a las condiciones técnicas de diseño y calidad de la vivienda pública en Andalucía, la superficie **útil mínima para viviendas de una sola es de 35 m2** y máxima de 60 m2.

Estamos ante una situación de crisis mundial en el que la vivienda ha jugado un papel crucial en el bienestar de las personas, tanto físico como mental. La luz natural, la amplitud, la capacidad de adaptar los espacios habitables a las nuevas necesidades (teletrabajo, separación de espacios, reconversión de habitaciones en salas de juego para las más pequeñas...), tener o no espacio exterior... son factores olvidados que debemos retomar a la hora de repensar y rediseñar no solo las viviendas y sus diseños, sino también la normativa que regula todas ellas (más cuando son públicas). No podemos permitir que las políticas de viviendas públicas fomenten la infravivienda y normalicen la estandarización de los hogares en un cúmulo de agrupación de estancias. No debemos permitir que las instituciones promuevan viviendas monohabitacionales, edificios "colectivos" individualistas sin posibilidad de crear espacios para compartir y convivir. **La vivienda es mucho más que un máximo y mínimo de metros cuadrados.**

¿QUÉ DICE EL PGOU?

SUPERFICIE PGOU	
	TOTAL m2
ÁREA PROTEGIDA	2291
EDUCATIVA	504
ESPACIO PÚBLICO	2587

VIVIENDAS	
Nº	35-39
Sup edificable	849 m2
Nº max plantas	7

NUEVAS REALIDADES-NUEVAS REGLAS

- Incrementar espacios destinados a uso público del vecindario y mejorar las dotaciones y equipamientos existentes. Además de ceder superficie edificable para ortogonalizar el trazado del colegio, se le cederá un espacio cubierto multiusos que proteja a las personas usuarios del sol y de la lluvia y se plantarán árboles que proporcionen sombra al patio escolar. Para uso público, se plantea la construcción de una biblioteca (compatible con la escuela y tiene efecto directo en la reducción de los recorridos de los cuidados)
- Crear espacios abiertos, libres y sin horarios. Generar plazas y parques que no tengan vallas y que funcionen como extensión de las propias aceras, evitando las aceras menores a 2m.
- Aun teniendo una edificabilidad muy baja, plantear una propuesta libre de tabiques y flexible en cuanto a organización y usos de los espacios habitacionales.

IMPLANTACIÓN

SUPERFICIE PFC	
USO	TOTAL m2
GIMNASIO	268
BIBLIOTECA	424,2
VIVIENDAS	2286,1
ESPACIO PÚBLICO	2782,15
Total constr. viviendas 2286,1	
Total constr. dotacional 692,2	
Total construido 2978,3	

9 PROGRAMA FINAL

IMPLANTACIÓN - MODUS OPERANDI

- INCOHERENCIAS EN LA TRAMA URBANA.** Se percibe una notoria incoherencia en la adaptación a la trama urbana del edificio escolar y su recinto perimetral.
- SOMBRAS PROYECTADAS POR LAS TORRES.** Debido a los altos edificios colindantes a la parcela, la sombra es un factor muy presente en gran parte de la superficie de la parcela.
- EL COLEGIO.** Con el objetivo de dignificar el colegio y dotarlo de un merecedor espacio libre, se opta por ampliar y ortogonalizar su parcela siguiendo la fuerte direccionalidad que marca el alargado edificio. A su vez, se traslada la salida y entrada al recinto a una zona más amplia y segura (cara norte de la parcela).
- FUERZA DE LA CALLE SAN VICENTE DE PAÚL.** Es la calle que conecta la parcela con el centro histórico y cultural de la ciudad.
- IMPLANTACIÓN DE LAS VIVIENDAS.** Además de tener en cuenta el factor de la sombra y el condicionante de la ortogonalidad y la crujía del recinto escolar, a la hora de implantar el edificio también se tienen en cuenta la fuerte proyección de la calle San Vicente de Paúl y el condicionante de generar un amplio espacio público.
- HIBRIDACIÓN DE USOS.** De acuerdo a la idea de ciudad compacta y barrios dotados de servicios públicos dignos para todas las personas, se propone cumplir la superficie solicitada por el estudio de detalle destinada a dotación pública con la incorporación de una biblioteca(uso público) y un espacio polivalente (uso escolar) en el propio edificio.
- ELEMENTOS CONECTORES.** Finalmente, se incorporan elementos que cosen todas las piezas. Por un lado, se determina la condición de dar continuidad a la fachada del colegio en el edificio propuesto. Por otro, se agrega un elemento que ensambla y acoge en sí los usos de vivienda, biblioteca y galería de acceso.
- ESPACIO PÚBLICO.** Por último, se diseñan dos espacios libres separados por las viviendas en galería. La primera y más pequeña, se define con un carácter de plaza dura, de sala de espera al aire libre donde recoger a las más pequeñas de la escuela. La segunda, se plantea generando una larga zanja verde que conecta la parcela norte-sur y concede al vecindario un espacio libre íntegro.

