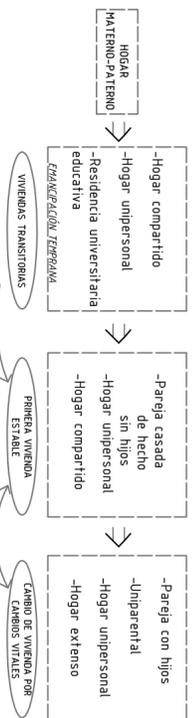


Dada la actual situación del mercado inmobiliario tras la burbuja inmobiliaria. Se llega a la conclusión de los bajos índices de venta de vivienda nueva y un gran crecimiento de la vivienda de alquiler. Esto ha generado una nueva reforma de la ley de alquiler, la cual dará mas facilidades a los arrendadores y a las sociedades de inversión. Por este motivo situaré el edificio en el marco de alquiler, generando una tipología sencilla y versátil según el perfil de los diferentes usuarios.

Distingo cuatro diferentes perfiles dentro de los usuarios que hoy día pueden necesitar una vivienda de alquiler:

- 1) Personas jóvenes (emancipadas o estudiantes).
- 2) Personas mayores (jubilados).
- 3) Familias con rentas bajas.

CICLO VITAL, DEMANDA DE VIVIENDA EN LAS FAMILIAS



ANÁLISIS DE LOS PERFILES

a) PERSONAS JÓVENES (PAREJAS O UNIPERSONAL)

Problemas para la emancipación de los jóvenes:

- Dificultad de crédito en las entidades bancarias (sin aval).
- Dificultad al encontrar un contrato laboral (contratos temporales).
- Los jóvenes cambian más a menudo de lugar de estudios o de trabajo, por tanto de residencia. Necesitan de cierta movilidad geográfica temporal.

Ventajas del proyecto para los jóvenes:

- Situación estratégica, ya que no se encuentra en el centro, es accesible y sin emborramiento de tráfico.
- Edificio de alquiler con comunidad vecinal, espacios de ocio y deportivos.
- Necesidades en la vivienda
  - Viviendas que gocen de cierta flexibilidad para realizar diferentes actividades.
  - Pequeñas viviendas (estudio) de 40 - 50 m<sup>2</sup>. Para estudiantes y parejas recién emancipadas.
  - Viviendas de 60 - 70 m<sup>2</sup> de dos dormitorios para pareja joven con hijos.
- Tiempo de alquiler medio: 3 - 5 años, hasta la finalización de los estudios o de la creación de una estabilidad económica y la de ampliar la familia (cambio de piso).

b) PERSONAS MAYORES (JUBILADOS).

Problemas de los jubilados.

- Pensiones cada vez más bajas.
- Lugar más tranquilo que la capital, sin tener que prescindir de comercios y atenciones principales.
- Ventajas del proyecto para los jubilados.

Situación estratégica: transporte urbano, centros comerciales, asistencia médica.

- El proyecto cuenta con espacios de interés para las mayores: grandes espacios comunes, talleres.

Necesidades en la vivienda

- Pequeñas viviendas (estudio) de 40 - 50 m<sup>2</sup>.

Tiempo de alquiler medio: 10 - 15 años, hasta que necesitan dependencia de algún tipo.

c) FAMILIAS CON RENTAS BAJAS (UNIPARENTALES..)

Problemas de las familias.

- Rentas bajas, dificultad actual de encontrar empleo.
- Ventajas del proyecto.
- Posibilidad de alquiler a medida.
- Situación estratégica, cercana a equipamientos básicos como colegios o institutos, cercano a la ciudad...

Necesidades en la vivienda

- Familias de 3 personas, viviendas de 60 - 70 m<sup>2</sup>
- Familias de 4 - 6 personas, viviendas de 80 - 100 m<sup>2</sup>.

Tiempo de alquiler medio: 20 - 25 años (mientras van emancipándose los hijos) luego pueden optar por alquiler habitaciones vacías, cambiar el uso (flexibilidad) o pueden por optar por cambiar de piso de alquiler.

TIPOLOGÍAS

El proyecto cuenta con 50 viviendas y 48 habitaciones repartidas en 5 bloques diferentes, denomino estos bloques desde la A hasta la E, empezando por el bloque colocado mas al sur. Estos bloques atienden a diferentes usos y situaciones, por tanto la vivienda tipo ira cambiando según en el bloque. En total cuento con 5 tipos de vivienda y un tipo de habitación para la residencia.

1) TIPOS PARA LOS BLOQUES A, B Y C



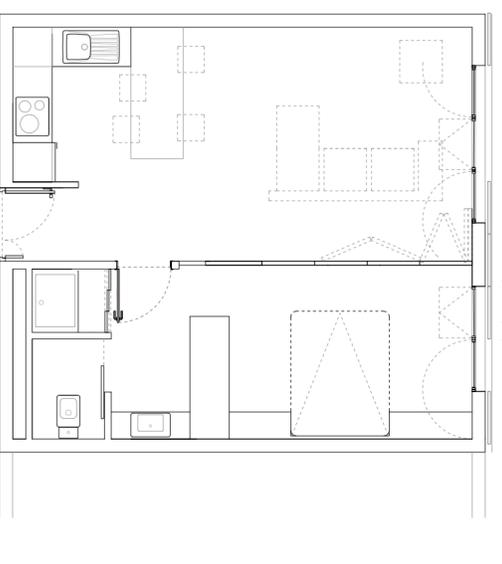
FLEXIBILIDAD



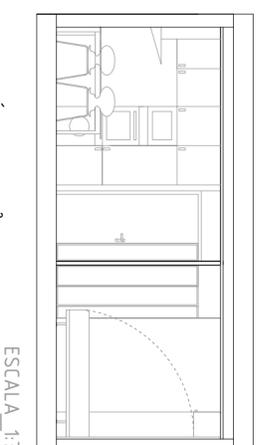
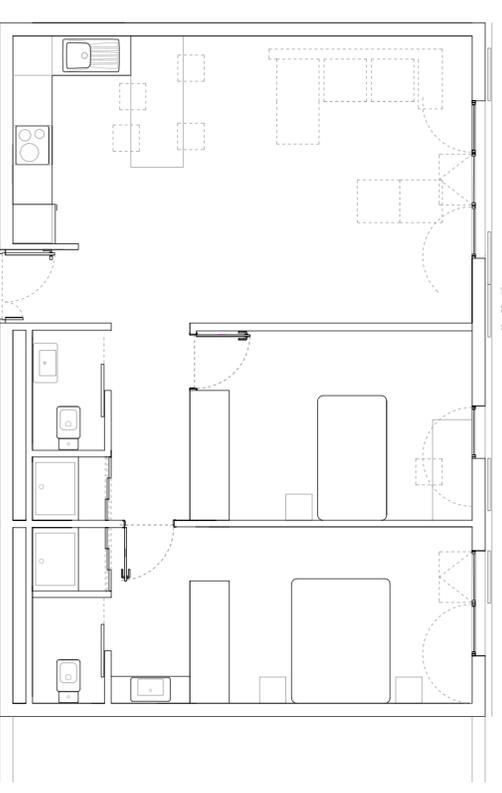
2) TIPOS PARA EL BLOQUE B



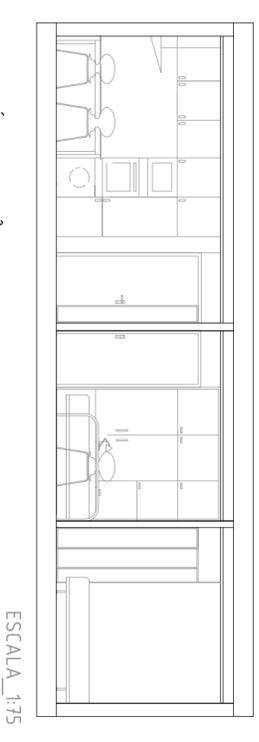
ESTUDIO SIMPLEX 1 HAB.



ESTUDIO SIMPLEX 2 HAB.

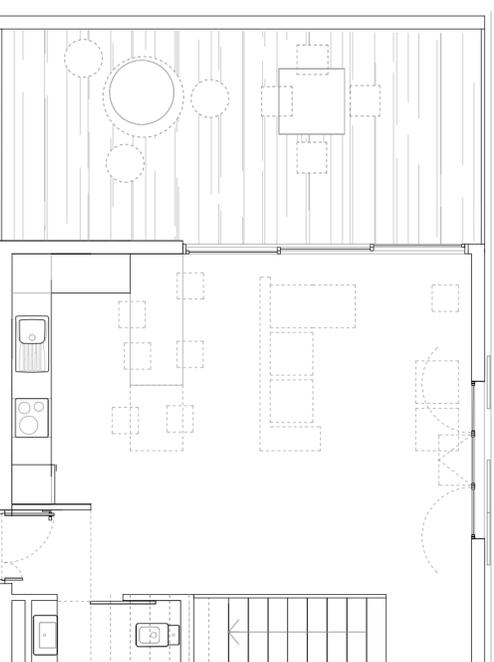


- SUPERFICIE ÚTIL TOTAL 43 m<sup>2</sup>  
DORMITORIO PRINC 14 m<sup>2</sup> / BAÑO 4 m<sup>2</sup> / SALÓN-COCINA 25 m<sup>2</sup>

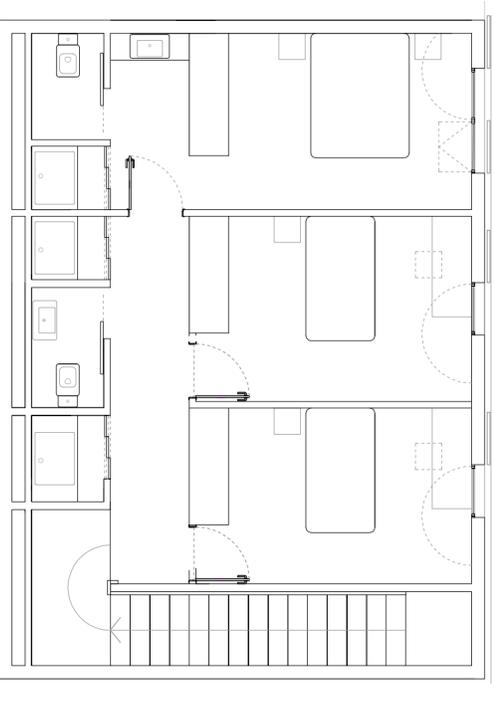


- SUPERFICIE ÚTIL TOTAL 70 m<sup>2</sup>  
DORMITORIO PRINC 14 m<sup>2</sup> / DORMITORIO SEC 12 m<sup>2</sup> / BAÑO 7 m<sup>2</sup> / SALÓN-COCINA 30 m<sup>2</sup>

DUPLEX TIPO 3 HABITACIONES

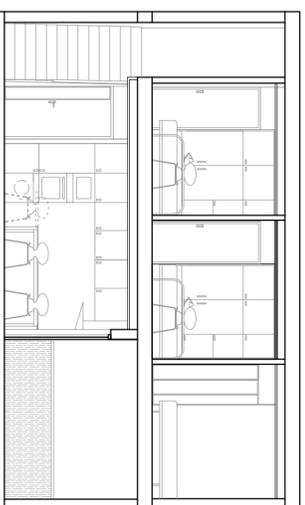


Planta baja



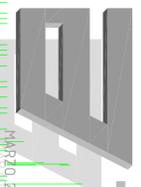
Planta alta

Sección



ESCALA 1:100

- SUPERFICIE ÚTIL TOTAL 100 m<sup>2</sup>  
DORMITORIO PRINC 14 m<sup>2</sup> / DORMITORIO SEC 12 m<sup>2</sup> / BAÑOS 10 m<sup>2</sup> / SALÓN-COCINA 35 m<sup>2</sup>



PEFC LA VIVIENDA COLECTIVA EN UN LUGAR DE GRAN CANARIA

PFC INTERVENCIÓN RESIDENCIAL EN SIETE PALMAS

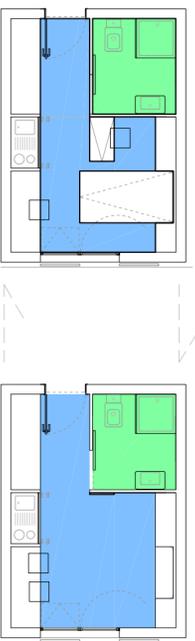
ALUMNO JAVIER ARDANE PÉREZ-GUEDES  
TUTOR MANUEL JESÚS MARTÍN HERNÁNDEZ

COTUTORES: ESTRUCTURAS/BENITO GARCÍA MACÍA  
CONSTRUCCIÓN/OCTAYIO REYES HERNÁNDEZ INSTALACIONES/MANUEL PEDRERO FERNÁNDEZ

3) TIPOS PARA EL BLOQUE D

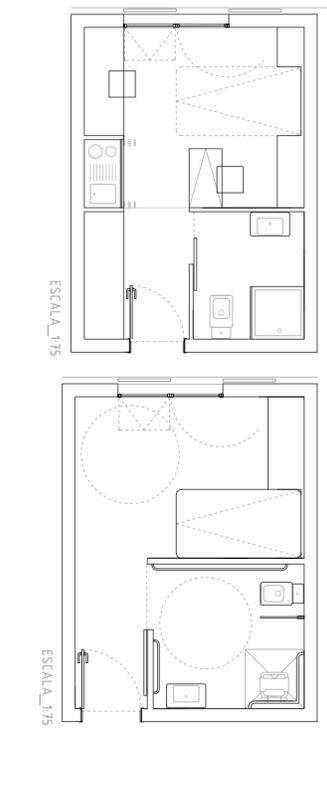
En el interior de la parcela en el bloque intermedio (bloque d) cambio el uso del edificio para realizar una residencia comunitaria pública, opto por este uso con respuesta a dos claves: La primera debido a la cercanía del Hospital Dr. Negrín, y la necesidad de dar lugares de descanso a personas que necesitan desplazarse a este hospital y no tengan donde quedarse. Y como segundo la de residencia universitaria, debido a su ubicación cercana al Campus de Tafira (5 minutos en coche).

Para realizar los módulos de las habitaciones he intentado generar un espacio versátil y sencillo, donde el mobiliario se mueva según las necesidades del usuario, de esta manera la mesa y la cama son totalmente plegables dejando el espacio totalmente polivalente y diáfano. Esta flexibilidad se la intento dar para un usuario el cual esté por un periodo largo de tiempo en la residencia.

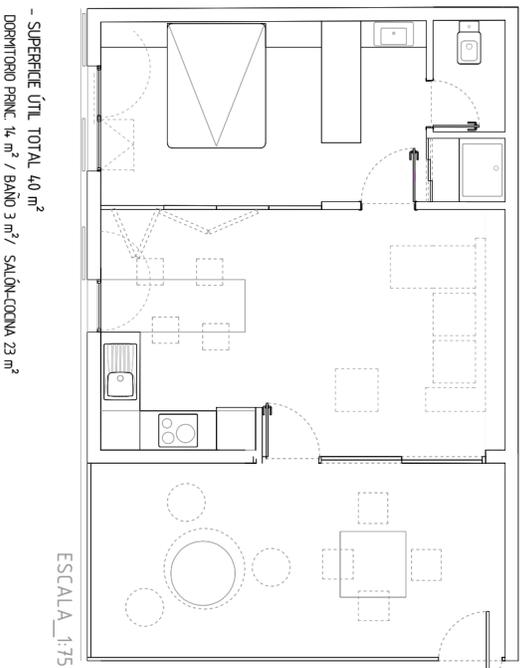


HABITACIÓN TIPO

HABITACIÓN VARIACIÓN MINUSVALIDO



ESTUDIO SIMPLEX 1 HAB.



- SUPERFICIE ÚTIL TOTAL 40 m<sup>2</sup>  
DORMITORIO PRINC. 14 m<sup>2</sup> / BAÑO 3 m<sup>2</sup> / SALÓN-COCINA 23 m<sup>2</sup>

4) TIPOS PARA EL BLOQUE E



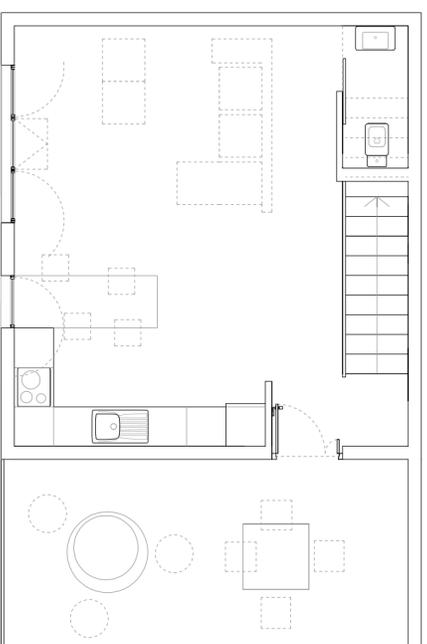
DUPLEX TPO 1  
- SUPERFICIE ÚTIL TOTAL 75 m<sup>2</sup>  
DORMITORIO PRINC. 12 m<sup>2</sup> / DORMITORIO SEC. 10 m<sup>2</sup> /  
BANOS 7 m<sup>2</sup> / SALÓN-COCINA 32 m<sup>2</sup>



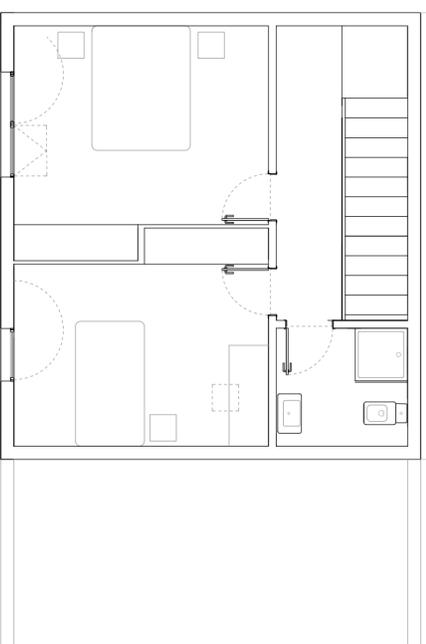
DUPLEX TPO 1  
- SUPERFICIE ÚTIL TOTAL 67 m<sup>2</sup>  
DORMITORIO PRINC. 14 m<sup>2</sup> / DORMITORIO SEC. 12 m<sup>2</sup> /  
DORMITORIO SEC2. 11 m<sup>2</sup> / BANOS 7 m<sup>2</sup> /  
SALÓN-COCINA 27 m<sup>2</sup>



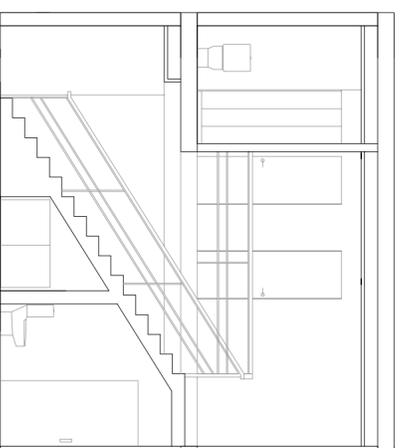
DUPLEX TIPO 1 DE 2 HABITACIONES.



Planta baja

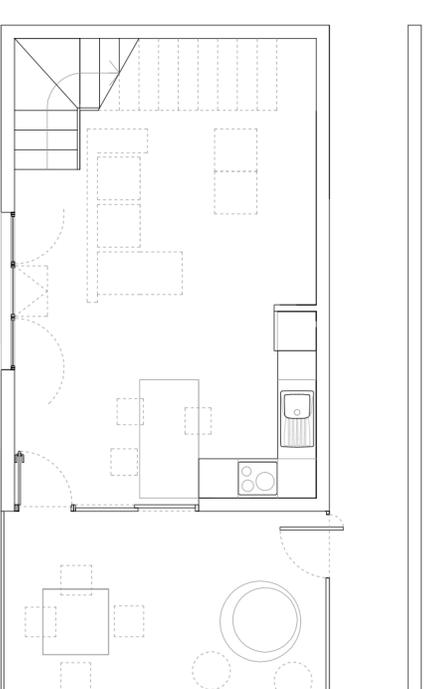


Planta alta

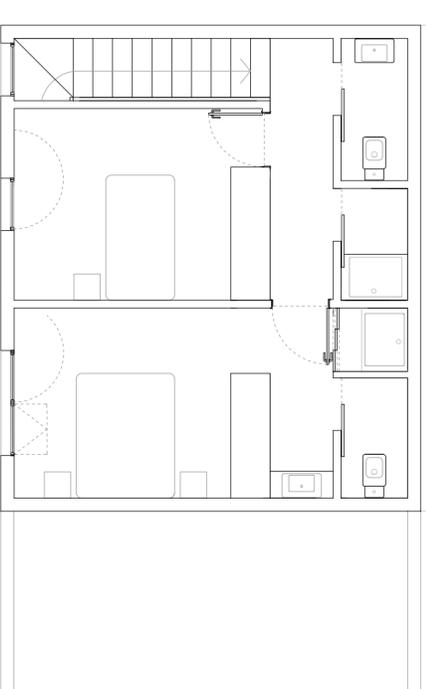


Sección

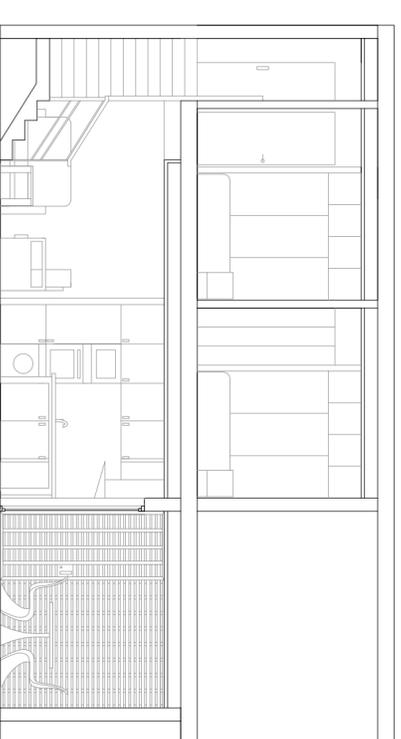
DUPLEX TIPO 2 DE 2 HABITACIONES.



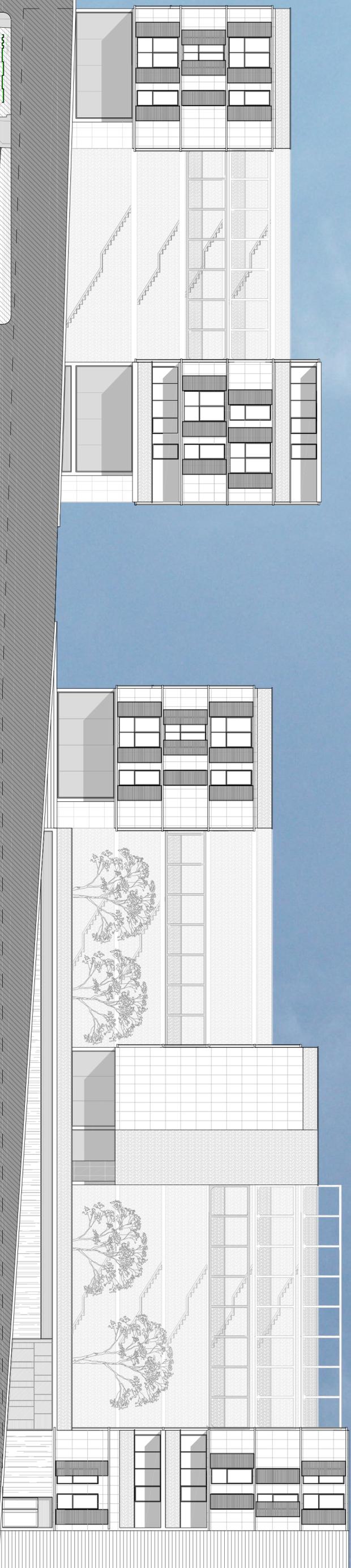
Planta baja



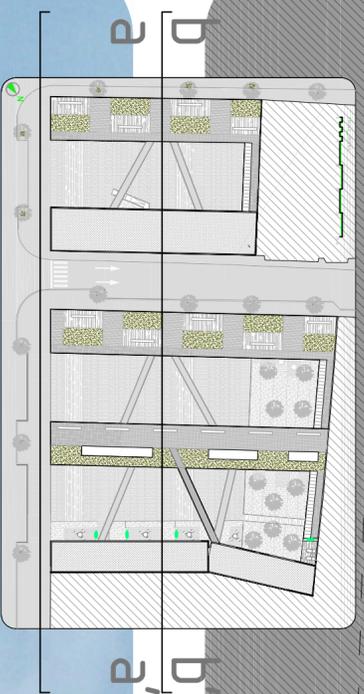
Planta alta



Sección



**a-a'** ALZADO GRAL ESTE  
AVENIDA JUAN CARLOS I



**b-b'** SECCIÓN GRAL  
DE LOS 5 BLOQUES

ESCALA 1:2000



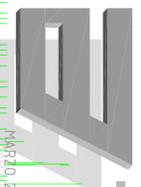
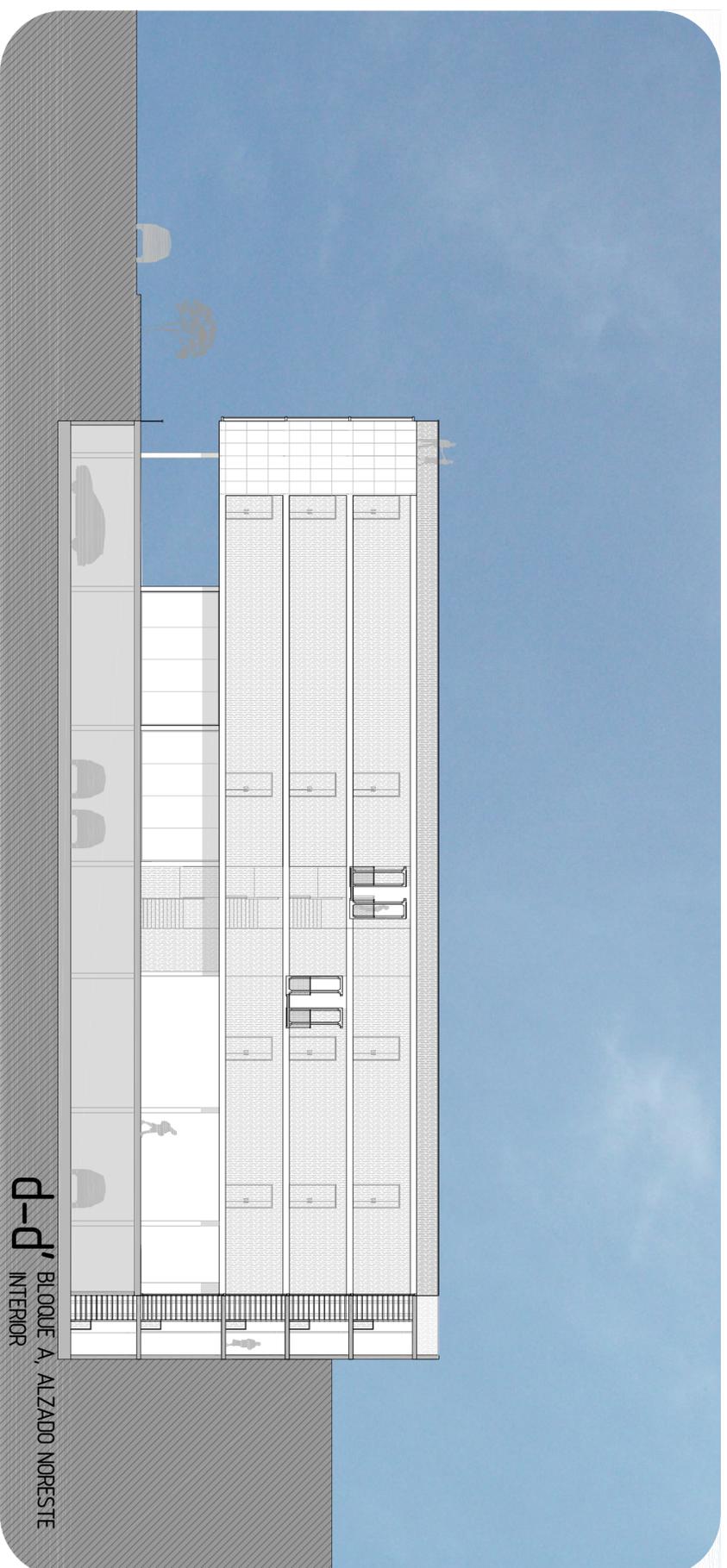
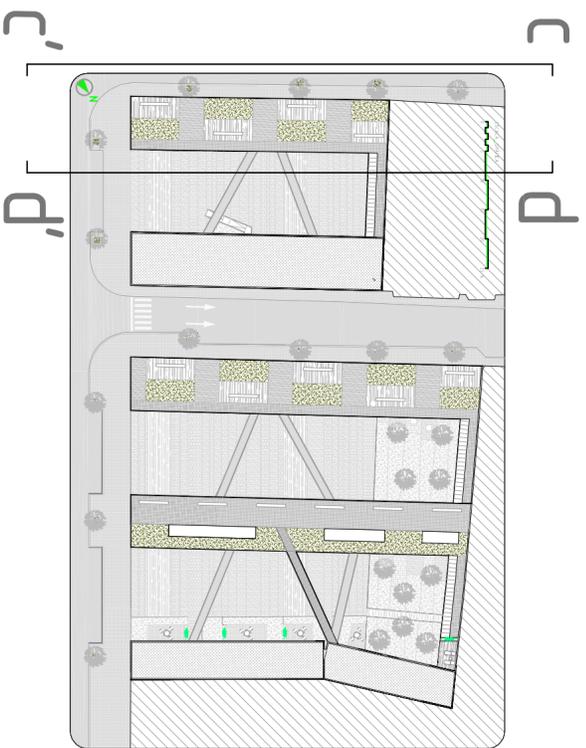
MARZO 2014

**PFC INTERVENCIÓN RESIDENCIAL  
EN SIETE PALMAS**

ALUMNO JAVIER ARIDANE PÉREZ-GUEDES  
TUTOR MANUEL JESÚS MARTÍN HERNÁNDEZ

COAUTORES: ESTRUCTURAS/BENITO GARCÍA MACÍÁ  
CONSTRUCCIÓN/OCTAVIO REYES HERNÁNDEZ INSTALACIONES/MANUEL PEDRERO FERNÁNDEZ

PFC LA VIVIENDA COLECTIVA EN UN LUGAR DE GRAN CANARIA



MARZO 2014

PFC INTERVENCIÓN RESIDENCIAL EN SIETE PALMAS

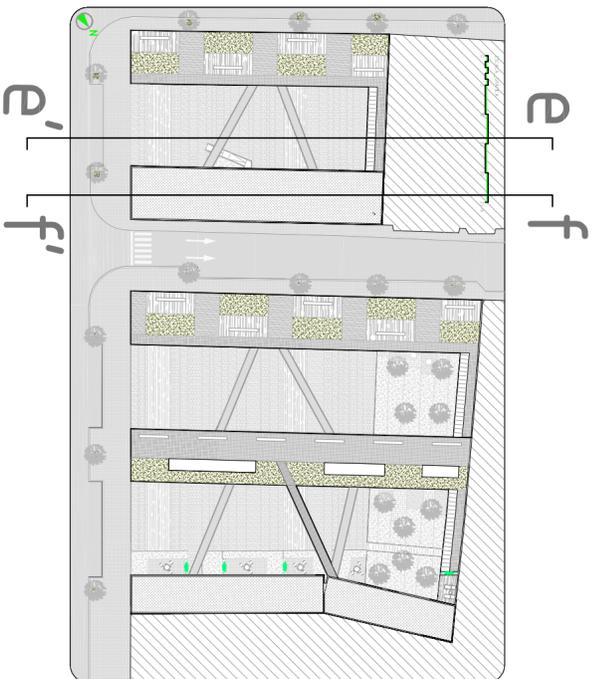
PFC LA VIVIENDA COLECTIVA EN UN LUGAR DE GRAN CANARIA

ARTLANTIS™

ALUMNO: JAVIER ARIDANE PÉREZ-GUEDES  
TUTOR: MANUEL JESÚS MARTÍN HERNÁNDEZ

CO-TUTORES: ESTRUCTURAS/BENITO GARCÍA MACÍJA  
CONSTRUCCIÓN/OCTAVIO REYES HERNÁNDEZ INSTALACIONES/MANUEL PEDRERO FERNÁNDEZ

ALZADOS Y SECCIONES  
15  
ESCALA 1:2000  
PROYECTO



INFOGRAFÍA ALZADO CALLE GARDENIA



INFOGRAFÍA ALZADO AVENIDA JUAN CARLOS I



**e-e** BLOQUE B, ALZADO SUROESTE INTERIOR



**f-f** BLOQUE B, SECCIÓN

ESCALA 1:2000



MARZO 2014

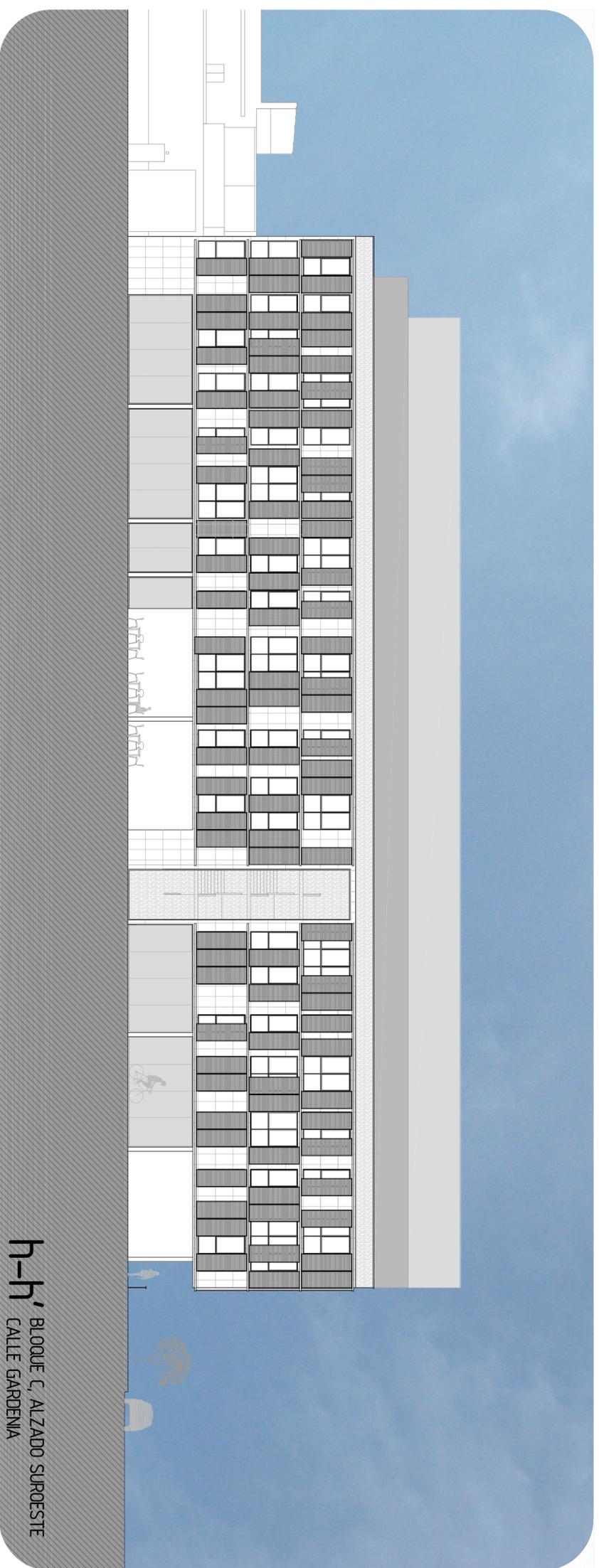
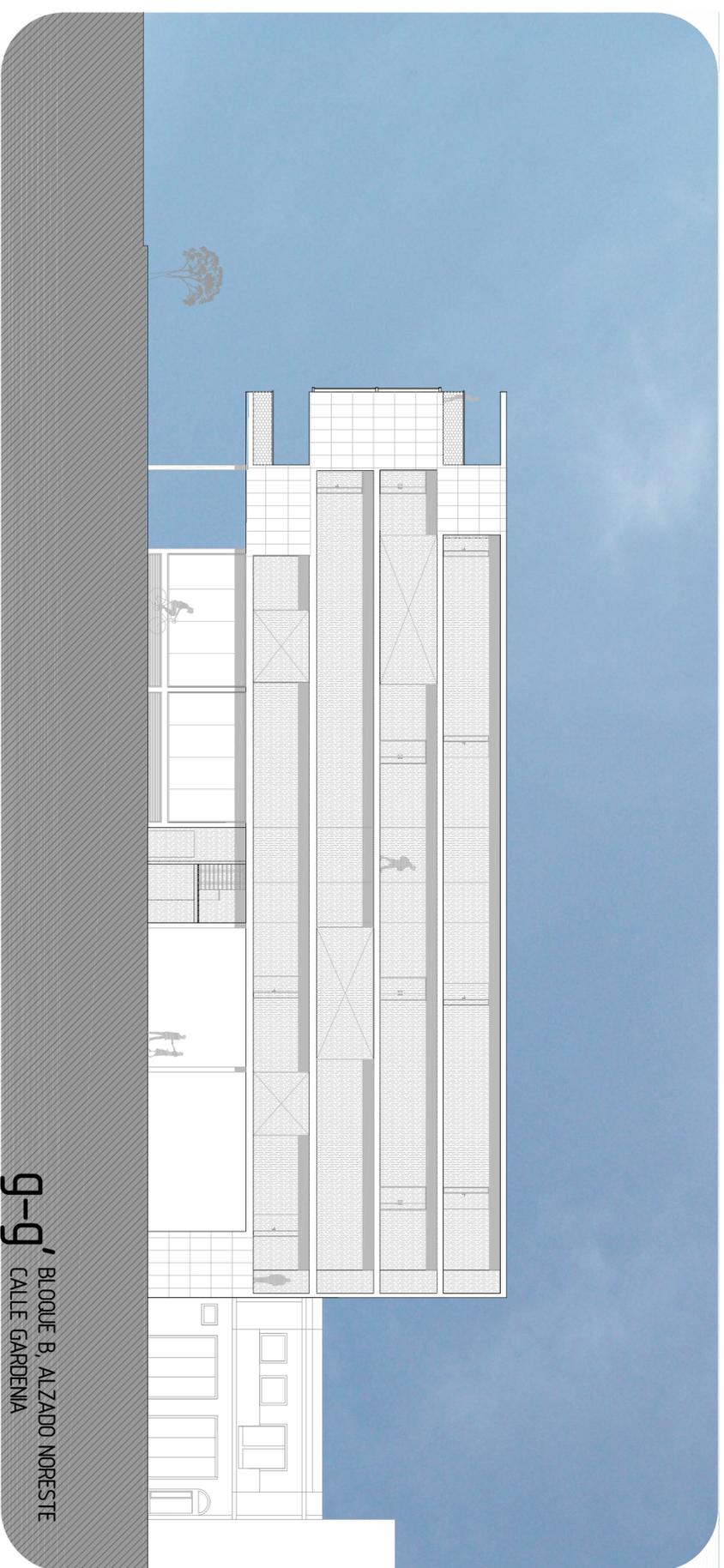
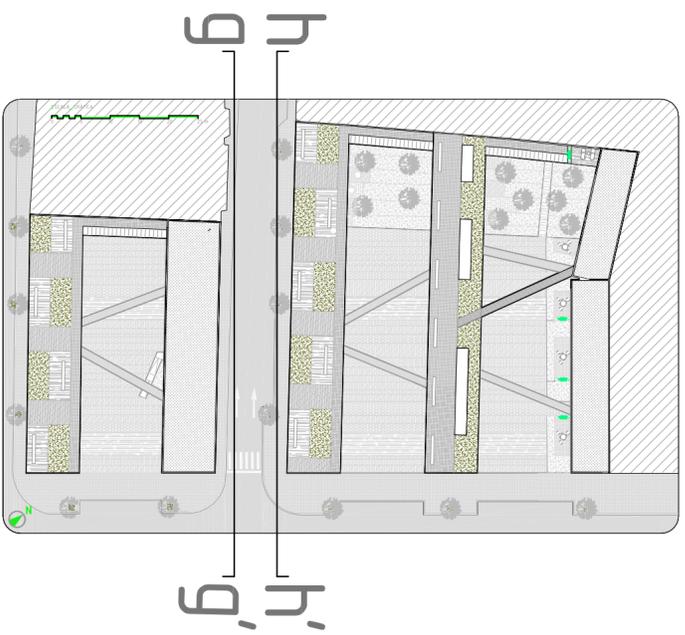
PFC INTERVENCIÓN RESIDENCIAL  
EN SIETE PALMAS

PFC LA VIVIENDA COLECTIVA EN UN LUGAR DE GRAN CANARIA

ALUMNO JAVIER ARIDANE PÉREZ-GUEDES  
TUTOR MANUEL JESÚS MARTÍN HERNÁNDEZ

COTUTORES ESTRUCTURAS/BENITO GARCÍA MACÍA  
CONSTRUCCIÓN/OCTAVIO REYES HERNÁNDEZ INSTALACIONES/MANUEL PEDRERO FERNÁNDEZ

ALZADOS Y SECCIONES  
16 PROYECTO



PFC LA VIVIENDA COLECTIVA EN UN LUGAR DE GRAN CANARIA

PFC INTERVENCIÓN RESIDENCIAL  
EN SIETE PALMAS

ALUMNO: JAVIER ARIDANE PÉREZ-GUEDES  
TUTOR: MANUEL JESÚS MARTÍN HERNÁNDEZ

COTUTORES: ESTURURAS/BENITO GARCÍA MACIÁ  
CONSTRUCCIÓN/OCTAVIO REYES HERNÁNDEZ INSTALACIONES/MANUEL PEDRERO FERNÁNDEZ

**h-h'** BLOQUE C, ALZADO SUROESTE  
CALLE GARDENIA

**g-g'** BLOQUE B, ALZADO NORESTE  
CALLE GARDENIA

ESCALA 1:2000

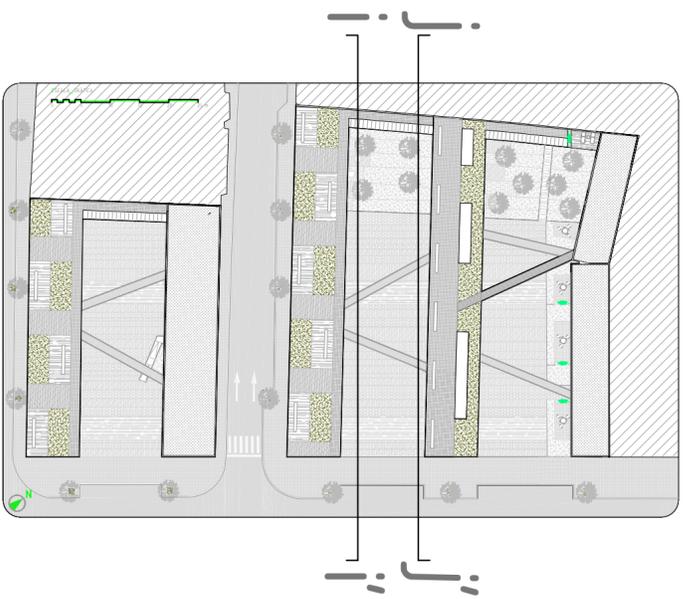
SÉCCIONES

17

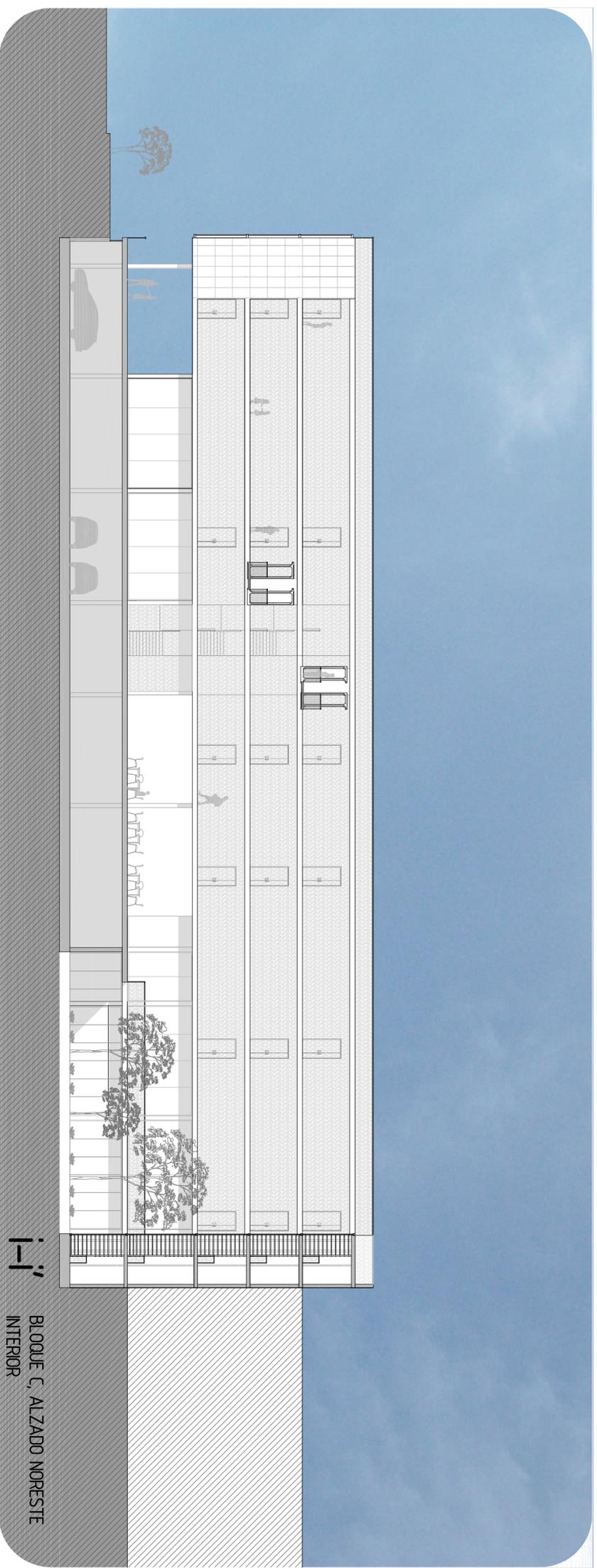
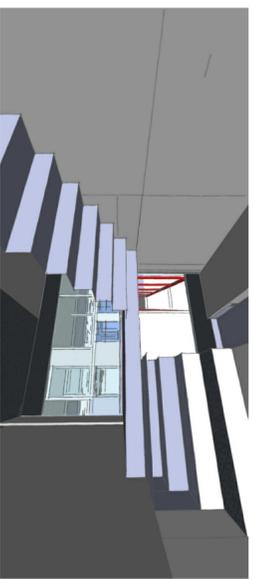


MARZO 2014

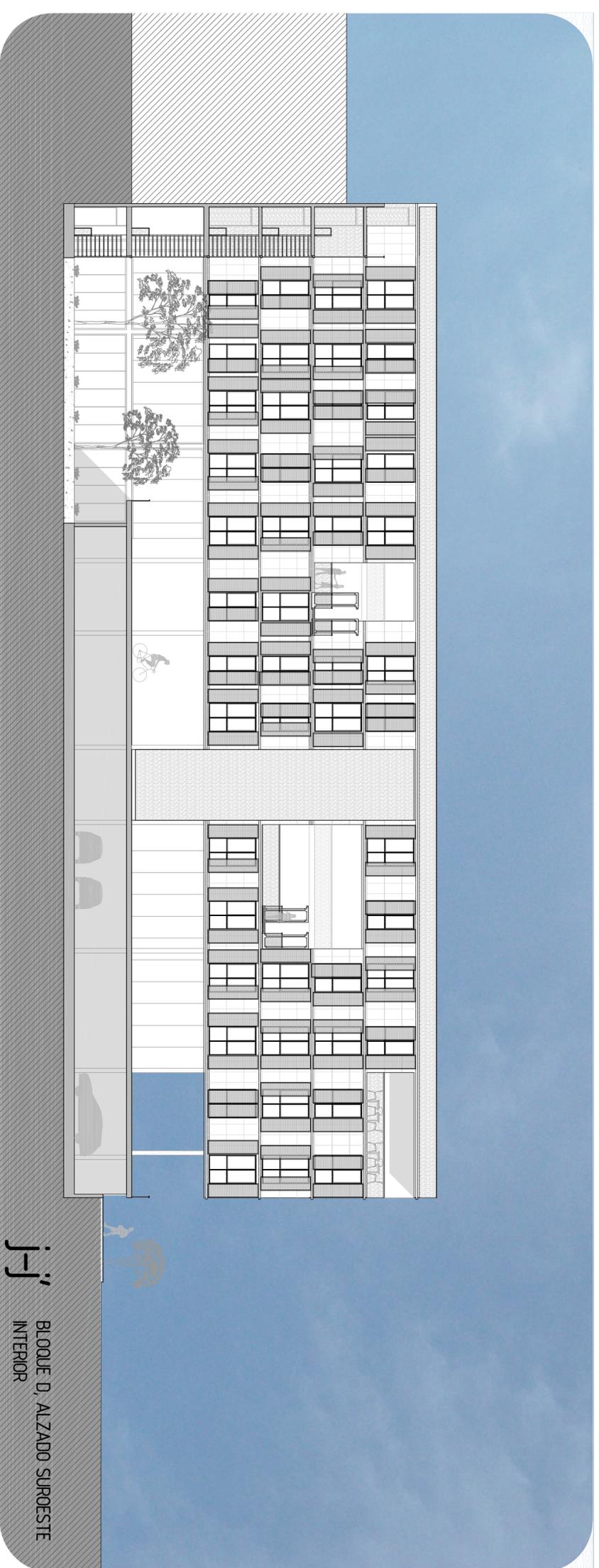
PROYECTO



PERSPECTIVAS ZONAS COMUNES



BLOQUE C, ALZADO NORESTE  
INTERIOR



BLOQUE D, ALZADO SURESTE  
INTERIOR

PEC LA VIVIENDA COLECTIVA EN UN LUGAR DE GRAN CANARIA

PEC INTERVENCIÓN RESIDENCIAL  
EN SIETE PALMAS

ALUMNO: JAVIER ARDANE PÉREZ-GUEDES  
TUTOR: MANUEL JESÚS MARTÍN HERNÁNDEZ

COTUTORES: ESTRUCTURAS/BENITO GARCÍA MACIÁ  
CONSTRUCCIÓN/OCTAVIO REYES HERNÁNDEZ INSTALACIONES/MANUEL PEDRERO FERNÁNDEZ

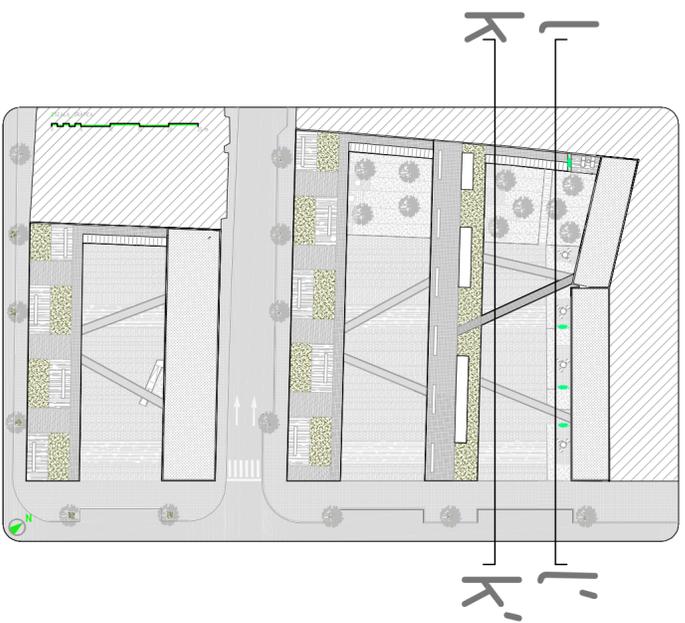
ESCALA 1:2000

SÉCCIONES  
18

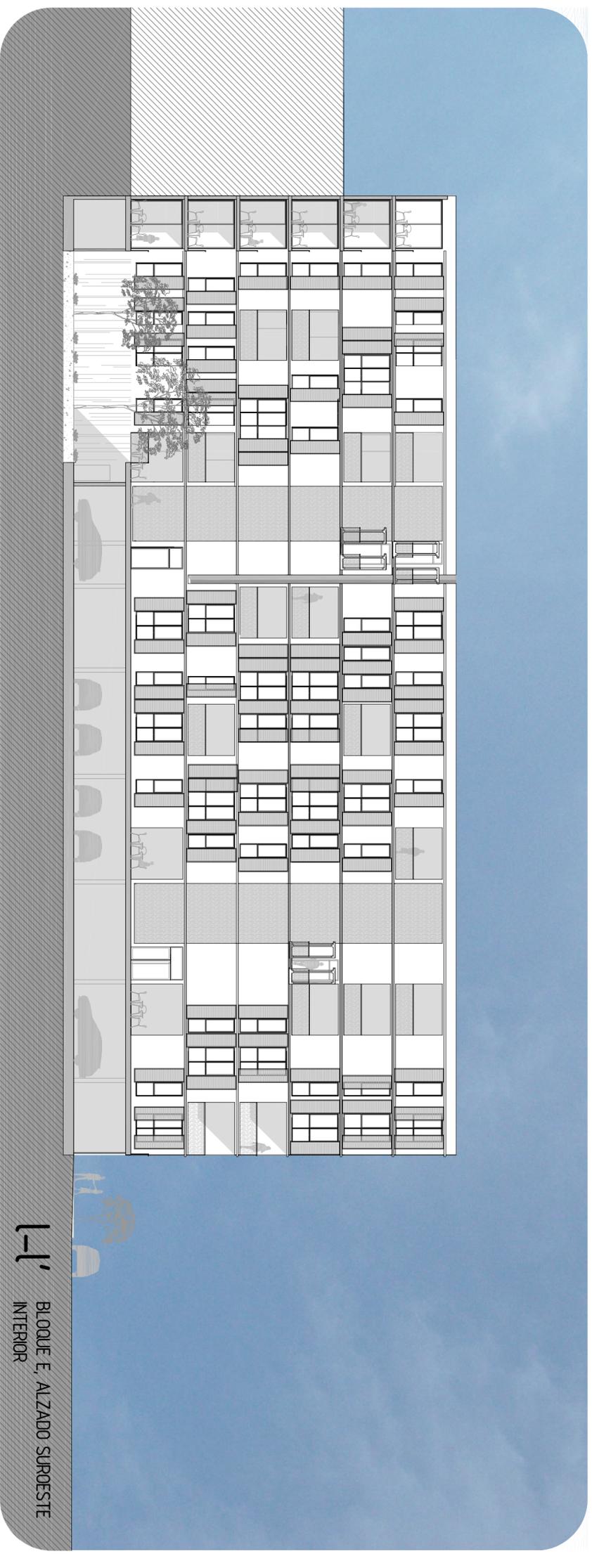


MARZO 2014

PROYECTO



**K-K'** BLOQUE D, ALZADO NORESTE INTERIOR



**L-L'** BLOQUE E, ALZADO SUROESTE INTERIOR



MARZO 2014

**PFC INTERVENCIÓN RESIDENCIAL EN SIETE PALMAS**

ALUMNO: JAVIER ARDANE PÉREZ-GUEDES  
TUTOR: MANUEL JESÚS MARTÍN HERNÁNDEZ

CO-TUTORES: ESTURURAS/BENITO GARCÍA MACIÁ  
CONSTRUCCIÓN/OCTAVIO REYES HERNÁNDEZ INSTALACIONES/MANUEL PEDRERO FERNÁNDEZ

SÉCCIONES **19**

PFC LA VIVIENDA COLECTIVA EN UN LUGAR DE GRAN CANARIA

ESCALA 1:2000