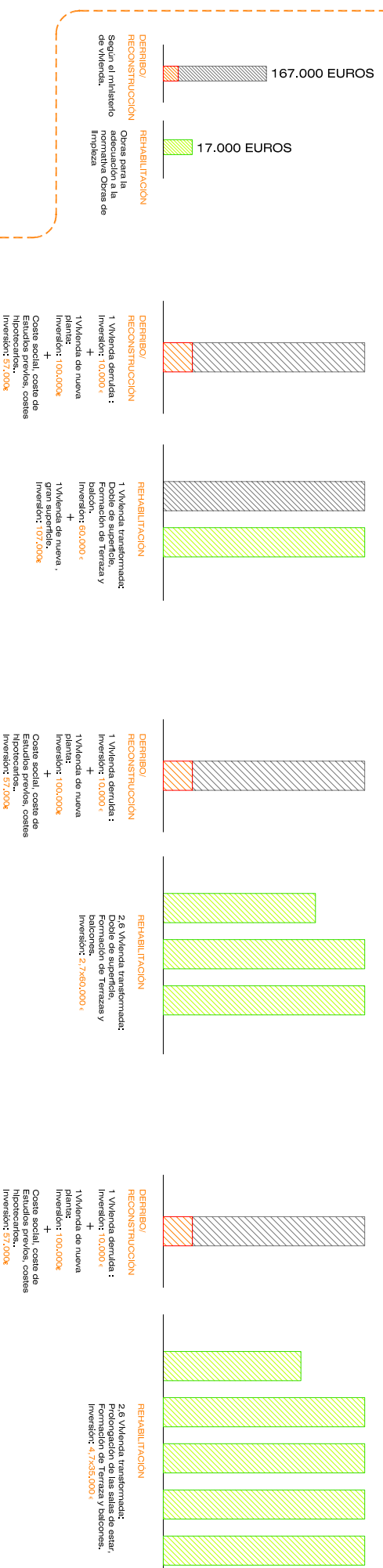


DIAGNÓSTICO DEL PROYECTO

- PROGRAMA_216** VIVIENDAS IDÉNTICAS.
- NUEVAS DEMANDAS SOCIALES.
- SOCIALIDAD=0.
- USO TERCIARIO EN DESUSO Y NO FUNCIONA.
- ENTORNO_** HA CAMBIADO.
- COBERTURA DE LA RONDA DE DALÍ:
- ANTES: MUCHA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.
- AHORA: CORREDOR VERDE: REVALORACIÓN.
- NUEVOS EQUIPAMIENTOS:
- CONSTRUCCIÓN DE UN MERCADO EN LA MANZANA CONTIGUA.
- FALTA DE APARCAMIENTO.
- ESTRUCTURA_** ENCOFRADO TUNEL
- DIFÍCIL TAD AL ABRIR NUEVOS HUECOS.
- DELIMITA ESPACIOS LARGOS Y ESTRECHOS.
- POCA FLEXIBILIDAD YA QUE ÚNICAMENTE LO PERMITE EN UNA DIRECCIÓN.
- ESTRUCTURA HOMOGÉNEA: DIFÍCIL TAD A LA HORA DE ROMPERLA.
- PAREDES DE CARGA = POCA TRANSPARENCIA = POCA LUZ NATURAL EN EL INTERIOR
- SALUBRIDAD_** 5 TORRES QUE ACTÚAN COMO BLOQUE:
- SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE TORRES. VIVIENDAS POCO VENTILADAS
- SOL DIRECTO EN EL 50% DE LAS VIVIENDAS.
- PIEL EXTERIOR_** PRESENTAN PATOLOGÍAS.
- CUBIERTA:
- DE UNALTA A CUATRO AGUJAS. MUY POCO CONVENCIONAL EN TIPOLOGÍAS COMO LA ANULADA. SON UN SÍMBOLO.
- FUNCIÓN DECORATIVA. CARGA DE USO EN EL INTERIOR.
- FACHADAS LATERALES:
- HOMOGENIZACIÓN PERIFERICO. VISTO. FALTA DE MANTENIMIENTO. DEBIDO AL ESCASO RECURRIMIENTO LAS ARMADURAS SE HAN OXIDADO Y ESTE HA SALTADO.
- ABERTURAS HECHAS CON PIEZAS PREFABRICADAS ENCOSTADAS EN EL HORRIGÓN.
- FACHADA NORTE:
- DEBIDO A LA POCA RADIACION SOLAR. EN CIERTAS ZONAS SOMBRÍAS EXISTEN HUMEDADES GENERANDO ALGUN TIPO DE MOHO EN EL INTERIOR.
- FACHADA SUR:
- CERRADO. APARECEN GRIetas Y CRACKS A LA INCOMPARTIBILIDAD DE DETERMINACIONES ENTRE LOS DISTINTOS MATERIALES YA QUE NO DISPONEN DE NINGUN DISPOSITIVO CONTRA LA RADIACION DISPONTE.
- ABERTURAS PEQUEÑAS QUE NO APORTAN MUCHA LUZ AL INTERIOR.

ESTUDIO ECONÓMICO



RECONSTRUCCIÓN
 Otras para la adecuación a la normativa Otras de Impulsas
 167.000 EUROS

RECONSTRUCCIÓN
 1 Vivienda transformada
 Doble de superficie, Formación de Terraza y Balcones.
 Inversión: 101.000 + 80.000 = 181.000
 +
 1 Vivienda de nueva planta.
 Inversión: 100.000€
 +
 Coste social, coste de hipotecas previas, costes hipotecarios.
 Inversión: 57.000€

RECONSTRUCCIÓN
 1 Vivienda transformada
 Doble de superficie, Formación de Terraza y Balcones.
 Inversión: 10.000 + 80.000 = 90.000
 +
 1 Vivienda de nueva planta.
 Inversión: 100.000€
 +
 Coste social, coste de hipotecas previas, costes hipotecarios.
 Inversión: 57.000€

RECONSTRUCCIÓN
 2,6 Vivienda transformada
 Doble de superficie, Formación de Terraza y Balcones.
 Inversión: 10.000 + 2.7460.000 = 2.7560.000
 +
 1 Vivienda de nueva planta.
 Inversión: 100.000€
 +
 Coste social, coste de hipotecas previas, costes hipotecarios.
 Inversión: 57.000€

REHABILITACIÓN
 1 Vivienda transformada.
 Doble de superficie, Formación de Terraza y Balcones.
 Inversión: 17.200€

DES-DENSIFICACIÓN O PROLONGACIÓN.
 -La ampliación de la vivienda por encima de la cubierta de la planta que la soporta con el fin de ampliar el espacio disponible en un espacio amplio e importante de vida.
 -Aumentar la transparencia de las fachadas, introduciendo balcones y terrazas.
 -Interventir sobre los rellenos, circulaciones verticales y ascensores.
 -Introducir servicios y equipamientos en las plantas superiores, de uso exclusivo para los habitantes del edificio.
 -Introducir de nuevas tipologías de viviendas mediante la des-densificación.
 -Espacios exteriores bien organizados y con uso concreto.

>>> Un piso nuevo en Barcelona vale ya más de **600.000 euros** por metro.
 >>> El precio de un piso de **7 veces** superior a la oferta actual de un hogar nuevo.
 >>> En 2008 la vivienda pública representaba un **10%** de la vivienda edificada.

Dos de cada tres catalanes necesitan ayuda para acceder a una vivienda.
 A pesar de que la burbuja inmobiliaria se empieza a desinflar y el sector ha entrado en recesión, el ciudadano de a pie continúa teniendo serios problemas para comprar o alquilar un piso.

La economía española sufrirá por el fuerte peso de la vivienda en un contexto de caída de precios.
 El fuerte peso del sector de la construcción de viviendas en la economía española, frente al gran crecimiento del país en los últimos tiempos, seguirá defendida en los próximos años en un contexto de caída de precios, según Merrill Lynch.
 En una presentación ante los medios en Madrid, el director de gestión de riesgos de Merrill Lynch, Gary Dugan, señaló que el precio de la vivienda ya está cayendo, pese a estar presentando dinero para hipotecar al mismo ritmo que hace unos meses y están aprendiendo a las empresas para que les devuelvan deuda.

Para las propietarios de una vivienda, el problema más no sólo es cómo venderla, sino también cómo pagarla. Los bancos ya están comenzando a subir, entre los que se temen que acumularán su patrimonio en máximo desde diciembre de 2000. Este aumento supone que aquellos que pagan 75 euros al mes, vean que pagan 90.

MECANISMO DE TRANSFORMACIÓN

VESTIBULO

- Eliminar dificultad en los accesos
- Accesos Adaptados mediante rampas.
- Accesos a pisos llanos.
- Introducir nuevos usos.

RELLANO

- Abrir el muro de fachada +codificar una ventana
- Descompartimentar las vivienda
- Introducir Nuevos Usos: Despachos

COCINA

- Reequipular los equipamientos
- Eliminar la divisoria que separa la cocina y el estar
- Introducir Nuevos Usos: Espacio asociativo, Sala de reuniones.
- Introducir Nuevos Usos: Guardera.

BAÑO

- Abrir el muro de fachada +codificar una ventana
- Situar el Salón en una posición central, convirtiéndolo con distintas estancias. Espacio de circulación dilatado.

SALÓN

- Abrir fachada, añadir ventana y balcón. Convertir con el paisaje, con la luz y el aire.
- Sustituir el tabique por una partición móvil o abierta.
- Abrir fachada, añadir ventana y balcón.

DORMITORIO

- Abrir fachada, añadir ventana y balcón.

ASINO HAY QUIEN SE VAYA
 La hipoteca se lleva más de la mitad de todos sus ingresos

Un español de entre 18 y 34 años media que reserva el 50,2% de su salario al pago mensual de su hipoteca. Este porcentaje se eleva a 57,7% en el caso de las hipotecas se quedará con el 27,4% de sus ingresos. Según el informe de la encuesta de los niveles de endeudamiento de las familias de España de la última encuesta de la encuesta para conocer su estado de insolvencia familiar.

CAMBIO: RINÓN IZQUIERRO POR ATICO DE RECHA

El precio de un metro cuadrado de vivienda en España se ha disparado en los últimos meses, lo que ha llevado a muchos propietarios a vender sus viviendas a precios muy inferiores a los que pagaron por ellas.

El precio de un metro cuadrado de vivienda en España se ha disparado en los últimos meses, lo que ha llevado a muchos propietarios a vender sus viviendas a precios muy inferiores a los que pagaron por ellas.

El precio de un metro cuadrado de vivienda en España se ha disparado en los últimos meses, lo que ha llevado a muchos propietarios a vender sus viviendas a precios muy inferiores a los que pagaron por ellas.

El precio de un metro cuadrado de vivienda en España se ha disparado en los últimos meses, lo que ha llevado a muchos propietarios a vender sus viviendas a precios muy inferiores a los que pagaron por ellas.