

ANTEPROYECTO DE COLIVING – VIVIENDAS COLABORATIVAS EN KUARTANGO LAB

PROYECTO DE TRANSFORMACION DEL ANTIGUO BALNEARIO

Memoria

EMPLAZAMIENTO

El emplazamiento de la actuación propuesta se sitúa en la localidad de Zuhatsu Kuartango, Álava. Se ubica en el ala sur del edificio del Antiguo Balneario de la localidad. Se encuentra en el occidente del Territorio Histórico de Álava, en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

LA RESPUESTA URBANA

Kuartango es un municipio eminentemente rural. No en vano hasta hace 5 años, más de la mitad de la actividad económica correspondía al sector primario. Se trata de un valle cerrado, recorrido de norte a sur por el río Bayas y enmarcado entre las sierras de Badaia, Arkamo y Gibijo (estas dos últimas dentro de la Red Natura 2000). Se encuentra en el occidente de la provincia de Álava, dentro de la Cuadrilla de Añana, de la que es el municipio situado más al norte. Está conformado por 20 núcleos de población organizados en 10 concejos. Cuenta actualmente con 430 habitantes empadronados, de los que 18 están en la cabecera del valle, Zuhatsu Kuartango. Tiene 84 kilómetros cuadrados por lo que la densidad de población es de 5 hab/km². El sector primario ha ido perdiendo peso, sobre todo en la agricultura, donde muy pocos agricultores gestionan gran cantidad de parcelas, sobre todo de cereales. En ganadería se han ido instalando jóvenes productores sobre todo de vacuno de carne, pero también de ovino, equino, mular y vacuno para leche. Se están creando explotaciones agroecológicas y se está desarrollando la truficultura. Cuenta con 45 km² de bosques, pero apenas existe explotación forestal. Gran parte de la población trabaja en Vitoria-Gasteiz o alrededores (distante unos 30 kilómetros). Los servicios médicos se encuentran en Zuhatsu Kuartango, mientras que los educativos están en Izarra (Urkabustaiz) a unos 15 kilómetros. No cuenta con servicios bancarios, ni siquiera móviles. No cuenta con comercio estable, si bien un ultramarinos móvil pasa dos días a la semana, un camión de congelados otros dos por semana y el panadero pasa todos los días. Cuenta con dos establecimientos hosteleros. La llegada de la banda ancha ha supuesto un avance en lo que a instalación de otro tipo de empresas se refiere. En el último año se han instalado 4 PYMES relacionadas con industrias creativas. Cuenta con cierta afluencia de turismo de naturaleza (senderismo, micología) y cultural.

La Recuperación del Edificio del Antiguo Balneario de Kuartango es un proyecto integral que se orienta hacia distintos ámbitos. Incluye la Transición Energética (con el impulso de una comunidad energética). Mejora de la eficiencia energética, regeneración y rehabilitación del entorno edificado o de viviendas en el medio rural, Energías renovables, Movilidad sostenible e Inversiones directas en infraestructuras (edificios públicos); el Impulso de la Bioeconomía, la creación de un destino turístico sostenible. Recuperación del Patrimonio, Atención y cuidado de personas, todo ello mediante un proyecto de Transformación Social.

El proyecto se ubica en el Edificio del Antiguo Balneario de Kuartango, en Zuhatsu Kuartango, Álava. Se trata de un edificio de 5.000 m² que desde 1890 a 1950 fue Balneario de aguas sulfurosas y de 1950 a 1980 se convirtió en Internado Salesiano. Desde 1990 apenas había tenido uso y aunque se ofrecía para la instalación de proyectos, sobre todo como balneario o como residencia para la tercera edad, la envergadura del proyecto de rehabilitación dificultaba la toma de decisiones. La iniciativa de recuperar el antiguo edificio del balneario se inició en 2012 cuando un grupo de habitantes del valle se constituyó en la Asociación de Amigos del Balneario de Kuartango, Kuartango Bizirik. El proyecto Kuartango Bizirik ideó un escenario de rehabilitación cuyo principal eje se basaba en la construcción de viviendas comunitarias en régimen de cesión por uso mediante una cooperativa integral que aglutinase distintos servicios y necesidades, tanto de habitantes del valle como llegados de fuera.

Esta recuperación del edificio se inició en 2014 cuando se ofrecieron espacios para proyectos privados que quisieran establecerse en el mismo por medio de la figura de Cesión por Uso, mediante la cual do

Arquitectos:

ODAVOZ

Julián Velasco Prieto, Iker Ortiz de Zárate Fernández de Aránguiz
C/ Cuchillería nº 43, bajo - 01001 Vitoria-Gasteiz
t 945356557 e estudio@odavozarquitectos.com

ANTEPROYECTO DE COLIVING – VIVIENDAS COLABORATIVAS EN KUARTANGO LAB PROYECTO DE TRANSFORMACION DEL ANTIGUO BALNEARIO

proyectos privados, la Sidrería Kuartango y Conservas Ecológicas Ekotarriko se establecieron en la planta baja del edificio. Se rehabilitó la fachada con envolvente térmico y se cambiaron las ventanas. Así mismo se rehabilitó el Teatro del Balneario para uso público y la zona de las aulas del internado para la futura implantación de pequeñas empresas. También se ha rehabilitado la cubierta en su totalidad y se ha dotado de accesibilidad al edificio gracias a la construcción de dos ascensores.

Como resultado de un proceso de participación ciudadano, unos de los vértices de actuación resultaron ser: Viviendas comunitarias de Kuartango; Construcción de viviendas ecológicas comunitarias con alquileres blandos. Este proyecto permitirá atraer talento, crear nuevas redes de empleo, nuevas formas de vida y de consumo y, a su vez, nuevos modelos de negocio.



Zuazo de Kuartango contó con una larga historia de uso popular antes de acceder a la categoría de instalación balnearia.

La parcela se encuentra en un entorno idílico, está regada al oeste por el río Bayas, y arropada por los montes Gibijo y las Sierras de Árkamo y badaia. El proyecto asume su condición de conseguir la consolidación del edificio. Se plantean unas viviendas Coliving, o viviendas colaborativas, donde los participantes se unen para vivir en comunidad, donde lo principal sean las interacciones humanas, con amplios espacios comunes, que incluyen salas a disposición de todos los vecinos para hacer comidas, reuniones, salas de juego y estudio para los niños, lavandería, sala de televisión, biblioteca, jardines, talleres, huertos urbanos... pero manteniendo unas residencias privadas con una infraestructura básica de dormitorios, baño, salón y cocina.

Con todo ello y como principal objetivo del Coliving, es contribuir a minimizar en la medida de lo posible el uso de combustible fósil y que ha venido siendo el elemento causante de las emisiones de CO₂ a la atmósfera terrestre.

Arquitectos:

ODAVOZ

Julián Velasco Prieto. Iker Ortiz de Zárate Fernández de Aránguiz
C/ Cuchillería nº 43, bajo - 01001 Vitoria-Gasteiz
t 945356557 e estudio@odavozarquitectos.com

ANTEPROYECTO DE COLIVING – VIVIENDAS COLABORATIVAS EN KUARTANGO LAB

PROYECTO DE TRANSFORMACION DEL ANTIGUO BALNEARIO

Se sabe que en el mundo de la construcción se utilizan muchos materiales que degradan el medio ambiente y causan daños irreparables en todo el planeta. Sin embargo, con los estándares Passivhaus se busca la máxima eficiencia en las edificaciones, pero sólo valiéndose de la energía renovable.

En el diseño Coliving, se trata de aprovechar los espacios al máximo entre un grupo mayor de personas. Para ello se realizan proyectos de edificaciones residenciales donde puedan existir lugares de uso privado como pueden ser cocina, comedor, lavandería, etc y lugares de uso público con acceso abierto para todos los miembros de una determinada comunidad y donde todos puedan vivir en perfecta convivencia. Para ello, y para crear un verdadero ambiente de sostenibilidad ambiental, se tienen que tener en cuenta los siguientes aspectos:

Diseño con una arquitectura bioclimática: Dentro y fuera de las instalaciones deben existir espacios donde sea posible la ventilación cruzada y áreas acondicionadas para dar cabida a la protección solar.

Alta eficiencia energética: El Coliving apuesta por crear espacios con alta eficiencia energética. En este sentido, se utilizará energía renovable, siguiendo el protocolo Passivhaus como requisito obligatorio en el diseño de cualquier obra o proyecto arquitectónico.

Bioconstrucción: Para lograr construir una vivienda que sea armoniosa con el medio ambiente, será necesario emplear materiales que no sean contaminantes.

Instalación de sistemas modernos para gestionar el agua: Aprovechar el agua al máximo es uno de los objetivos del proyecto Coliving. Esto puede resolverse empleando sistemas para la recolección y reciclaje del agua y que posteriormente puedan emplearse para el riego y otras actividades. También pueden instalarse aireadores o cisternas de doble descarga.

Se proyectan las viviendas abiertas al sur, para aprovechar al máximo el soleamiento y se aprovecha la fachada norte para configurar el distribuidor de las viviendas.

Arquitectos:

ODAVOZ

Julián Velasco Prieto. Iker Ortiz de Zárate Fernández de Aránguiz
C/ Cuchillería nº 43, bajo - 01001 Vitoria-Gasteiz
t 945356557 estudio@odavozarquitectos.com

ANTEPROYECTO DE COLIVING – VIVIENDAS COLABORATIVAS EN KUARTANGO LAB

PROYECTO DE TRANSFORMACION DEL ANTIGUO BALNEARIO

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA

En la actualidad no existe una normativa específica para las viviendas colaborativas, por lo que se ha cumplido con el proyecto de decreto por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales del País Vasco.

La comunidad autónoma de Cataluña, es pionera en la regulación del Coliving, y se regula por el DL 50/2020 "alojamientos compartidos o alojamientos con espacios comunes complementarios", siendo sus objetivos:

- Desarrollar nuevas fórmulas de vivienda de alquiler.
- Abaratar coste de emancipación de los jóvenes.
- Dar respuesta a creciente movilidad laboral y formativa.
- Permitir nuevas modalidades residenciales para franjas de edad.

La solución proyectada cumple de forma holgada con toda la regulación existente.

Se propone rehabilitar las plantas primera, segunda y bajo cubierta para dar cabida a las necesidades del programa. La rehabilitación pretende seguir los standares Passivhaus, para crear un edificio de consumo energético casi nulo. Para ello se propone generar una buena envolvente protectora y un buen aprovechamiento del calor solar almacenado en el edificio.

Se van a potenciar los principios básicos de las casas pasivas:

- Superaislamiento.
- Eliminación de los puentes térmicos
- Control de las infiltraciones
- Ventilación mecánica con recuperador de calor
- Ventanas y puertas de altas prestaciones
- Optimización de las ganancias solares y del calor interior.

Con todo ello nos acercaremos al objetivo de limitar la demanda de energía a 15 kWh/m²a para calefacción, y la energía primaria total demandada por el edificio, incluyendo climatización, iluminación electrodomésticos, ordenadores, etc. no debe superar los 120 kWh/m²a.

La elevada eficiencia energética de estos edificios reduce radicalmente las emisiones de CO₂ a la atmosfera, contribuyendo así a la protección del clima y contribuyendo de una forma más racional a la preservación de las fuentes de energía no renovables.

Arquitectos:

ODAVOZ

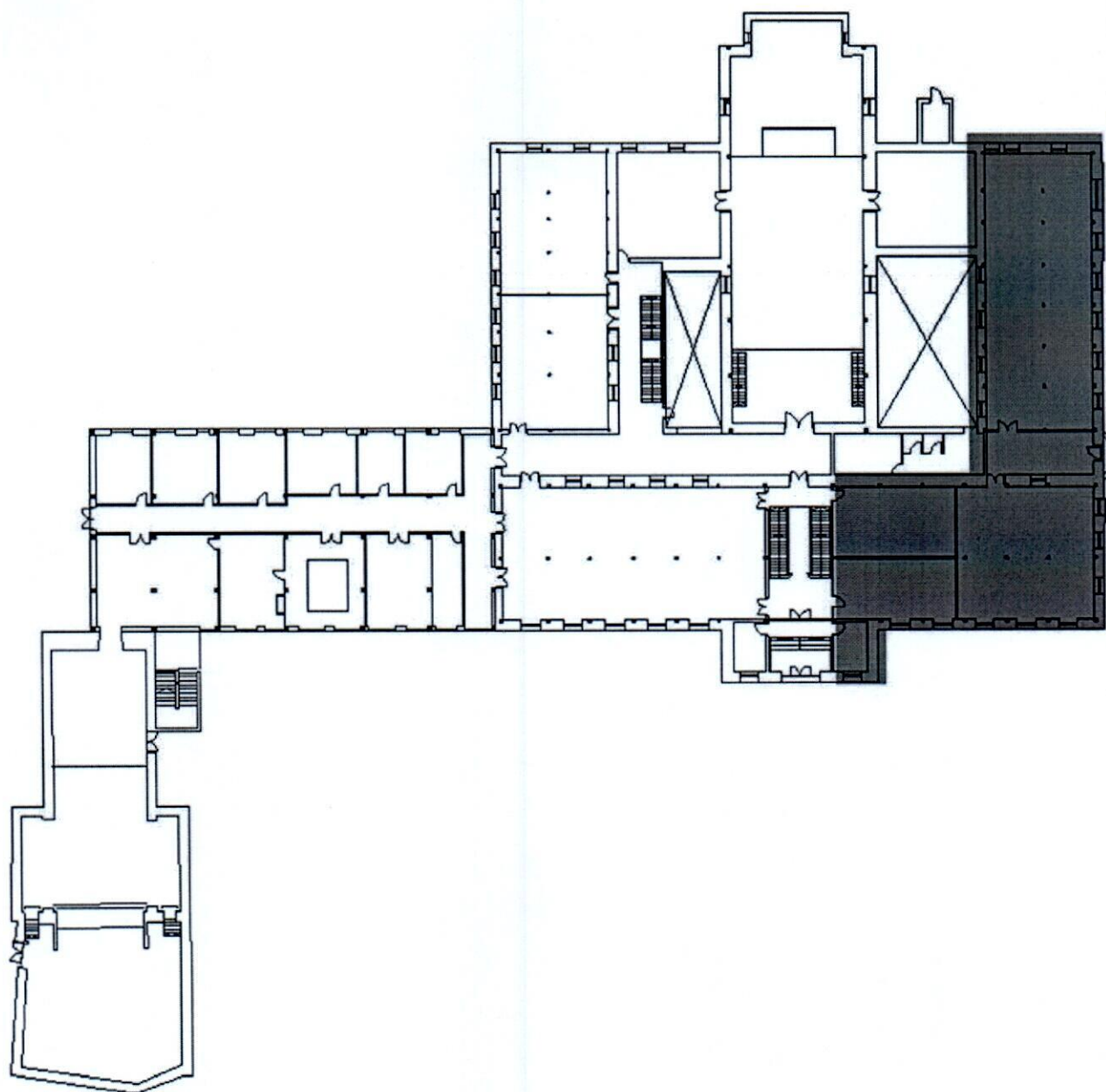
Julián Velasco Prieto, Iker Ortiz de Zárate Fernández de Aránguiz
C/ Cuchillería nº 43, bajo - 01001 Vitoria-Gasteiz
t 945356557 e estudio@odavozarquitectos.com

ANTEPROYECTO DE COLIVING – VIVIENDAS COLABORATIVAS EN KUARTANGO LAB
 PROYECTO DE TRANSFORMACION DEL ANTIGUO BALNEARIO

CUADRO DE SUPERFICIES Y ZONA DE ACTUACIÓN.

CUADRO DE SUPERFICIES						
PROMOCIÓN:	COLIVING KUARTANGO					
SITUACIÓN:	ZUHATZU - KUARTANGO					
ZONAS PRIVATIVAS VIVIENDAS	VIV. 1	VIV. 2	VIV. 3	VIV. 4	VIV. 5	VIV. 6
PLANTA	1-2	1-2	1-2	1-2	1-2	1-2
ESTAR-COCINA-COMEDOR	22,30	18,50	23,00	19,80	21,40	24,20
DORMITORIO 1	9,00	12,50	17,30	13,50	13,50	10,60
DORMITORIO 2						
BAÑO 1	4,80	3,60	4,80	3,90	3,90	5,10
VESTIBULO	2,20					2,60
SUP. ÚTIL ZONAS PRIVATIVAS (m²)	38,30	34,60	45,10	37,20	38,80	42,50
Nº.VIV. POR TIPO	2	2	2	2	2	2
ZONAS COMUNES						
PLANTA	BAJA	1	2	3		
VESTIBULO	4,10	11,90	11,90	11,90		
DISTRIBUIDOR	20,30	41,70	41,70			
CUARTO INSTALACIONES	13,40					
ASEOS 1	15,10	9,80	9,80			
ASEOS 2	16,20					
LAVANDERIA		8,50				
SALA POLIVALENTE		53,60	53,60			
COCINA COMEDOR		22,60				
GIMNASIO			31,50			
SUP. ÚTIL ZONAS COMUNES (m²)	69,10	148,10	148,50	11,90		
SUP. ÚTIL TOTAL					850,60	m2u.
SUP. CONSTRUIDA TOTAL					1.142,20	m2c.

ANTEPROYECTO DE COLIVING – VIVIENDAS COLABORATIVAS EN KUARTANGO LAB
PROYECTO DE TRANSFORMACION DEL ANTIGUO BALNEARIO



Zona de actuación

Arquitectos:

ODAVOZ

Julián Velasco Prieto. Iker Ortiz de Zárate Fernández de Aránguiz
C/ Cuchillería nº 43, bajo - 01001 Vitoria-Gasteiz
t 945356557 e estudio@odavozarquitectos.com

ANTEPROYECTO DE COLIVING – VIVIENDAS COLABORATIVAS EN KUARTANGO LAB PROYECTO DE TRANSFORMACION DEL ANTIGUO BALNEARIO

PROPUESTA TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS

Una de las principales virtudes del planteamiento es que el número y distribución de las viviendas es variable y fácilmente modificable.

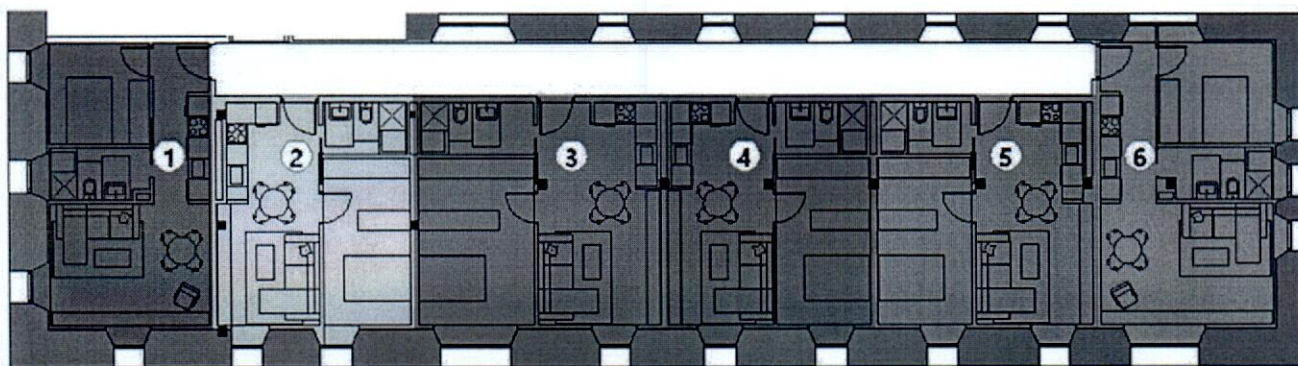
Se proyectan varias posibilidades:

12 viviendas de un dormitorio

9 viviendas de un dormitorio, más dos viviendas de dos dormitorios

6 viviendas de un dormitorio, más cuatro viviendas de dos dormitorios.

Se plantea una edificación compacta, que reduzca la superficie exterior y minimice la variación de temperaturas entre el interior y el exterior. Se realiza un esquema de viviendas agrupadas con la menor relación de superficies habitadas con respecto a la superficie de fachadas. Se diseñan espacios separados día/noche, con una comunicación sencilla entre ellos. El pasillo distribuidor se plantea al norte para maximizar el confort de las viviendas.



Arquitectos:

ODAVOZ

Julián Velasco Prieto, Iker Ortiz de Zárate Fernández de Aránguiz
C/ Cuchillería nº 43, bajo - 01001 Vitoria-Gasteiz
t 945356557 e estudio@odavozarquitectos.com

ANTEPROYECTO DE COLIVING – VIVIENDAS COLABORATIVAS EN KUARTANGO LAB PROYECTO DE TRANSFORMACION DEL ANTIGUO BALNEARIO

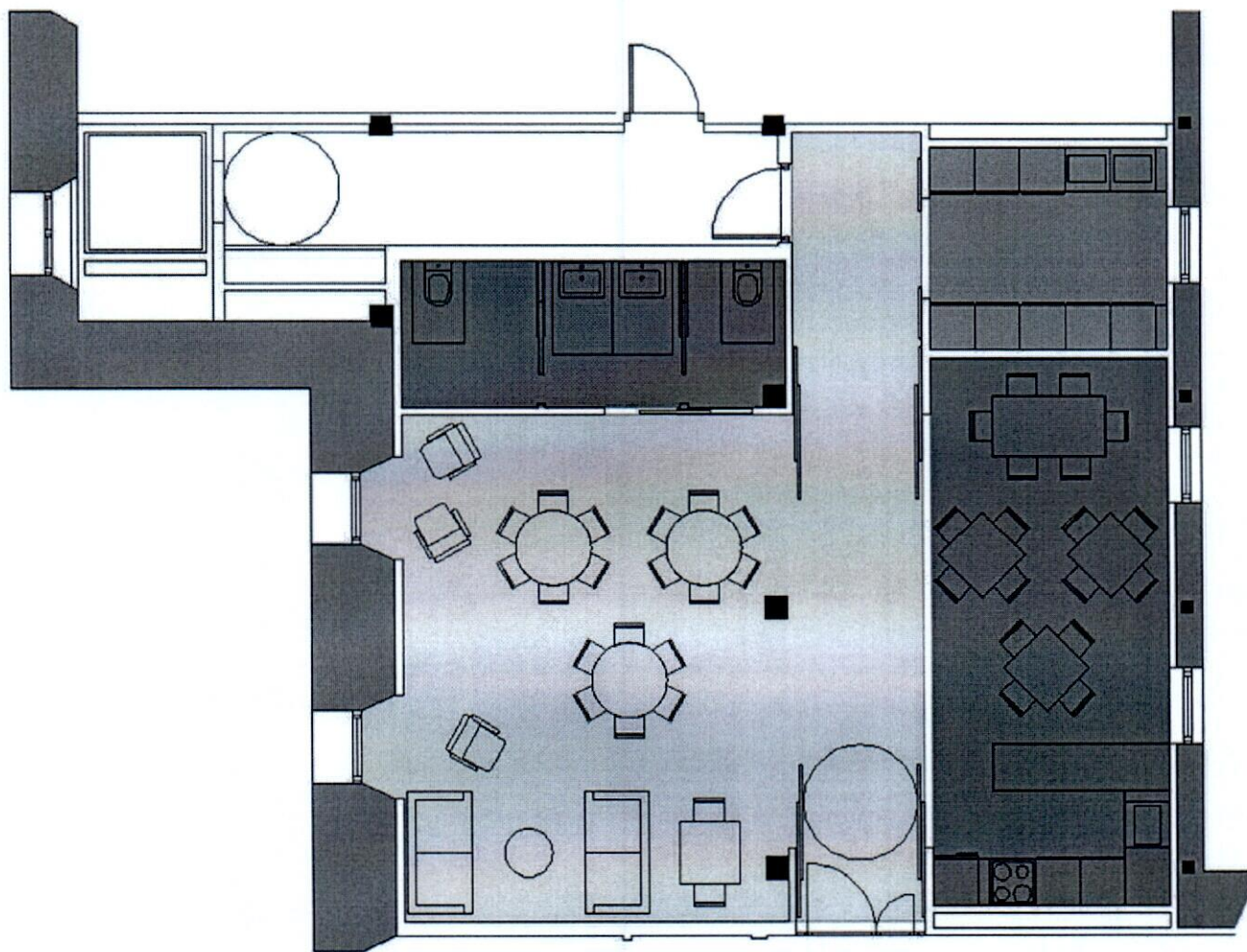
PROPUESTA TIPOLOGÍA DE ZONAS COMUNES

En las comunidades Coliving, todo gira en torno a las zonas comunes, es por ello que se ha puesto una especial atención en el diseño de dichos espacios.

En la urbanización se dejarán espacios para aparcamientos de bicicletas exteriores de fácil acceso a las viviendas. Con esta actuación se fomenta el uso de la bicicleta dentro del plan de movilidad sostenible.

En la planta primera, se proyecta una amplia zona de cocina, un espacio de estar comedor, zona de lavandería y unos aseos. Todo ello de generosas dimensiones.

En planta segunda se plantea una zona de esparcimiento con salas de juego y de cine/televisión, una zona de gimnasio, zona de biblioteca y trabajo.



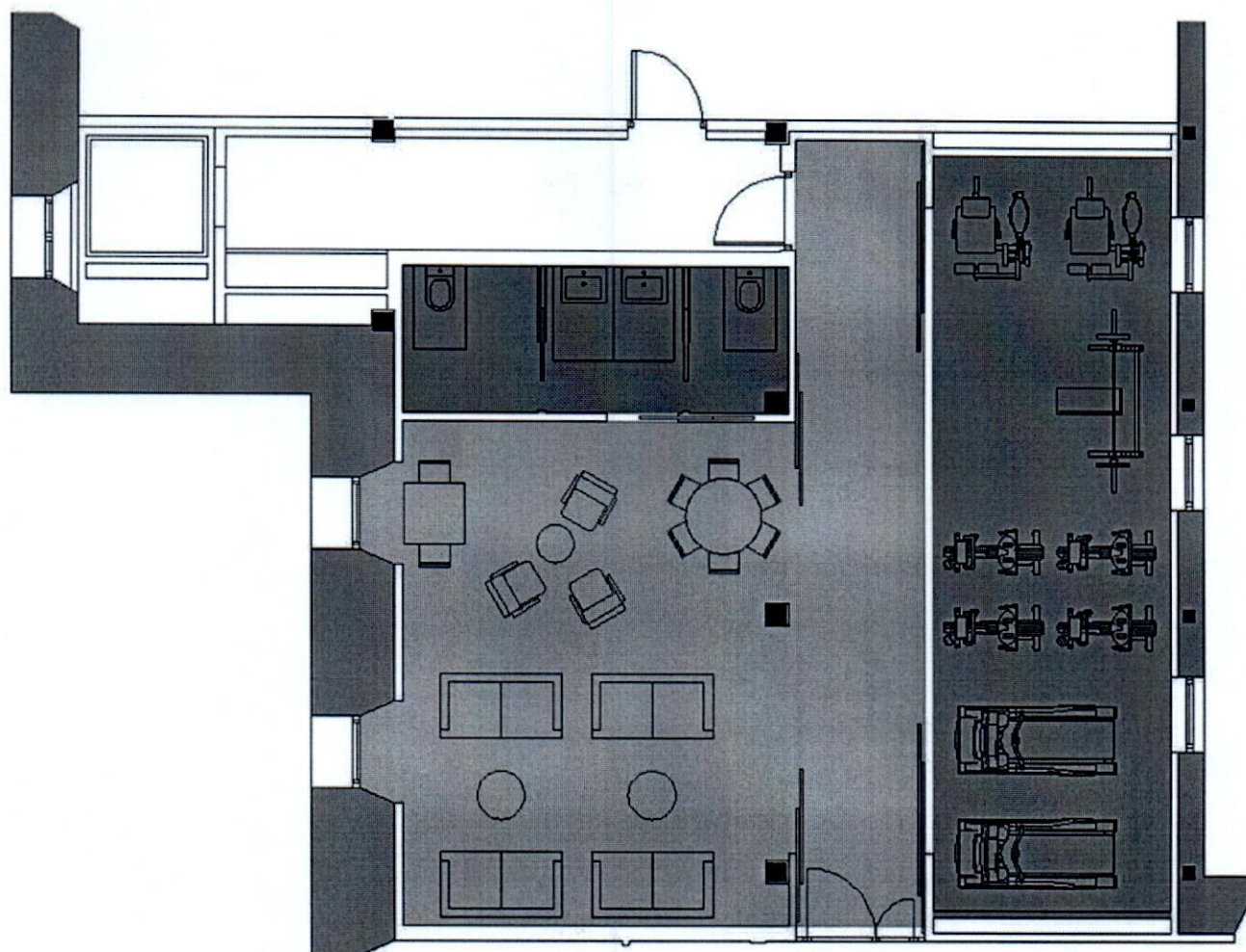
Planta 1ª

Arquitectos:

ODAVOZ

Julián Velasco Prieto, Iker Ortiz de Zárate Fernández de Aránguiz
C/ Cuchillería nº 43, bajo - 01001 Vitoria-Gasteiz
t 945356557 e estudio@odavozarquitectos.com

ANTEPROYECTO DE COLIVING – VIVIENDAS COLABORATIVAS EN KUARTANGO LAB PROYECTO DE TRANSFORMACION DEL ANTIGUO BALNEARIO



Planta 2ª

En la nueva normalidad en la que nos encontramos se necesitan espacios amplios y cómodos tanto interiores como exteriores. Es por esto, la propuesta desarrollada, potencia la amplitud de los espacios, de tal forma que las piezas habitables cuentan con la dimensión suficiente que permita que sean fácilmente adaptables y reconvertibles en función de las necesidades y en la que existan espacios interiores y exteriores que puedan transformarse de manera sencilla en la prolongación de la calle dentro de la vivienda.

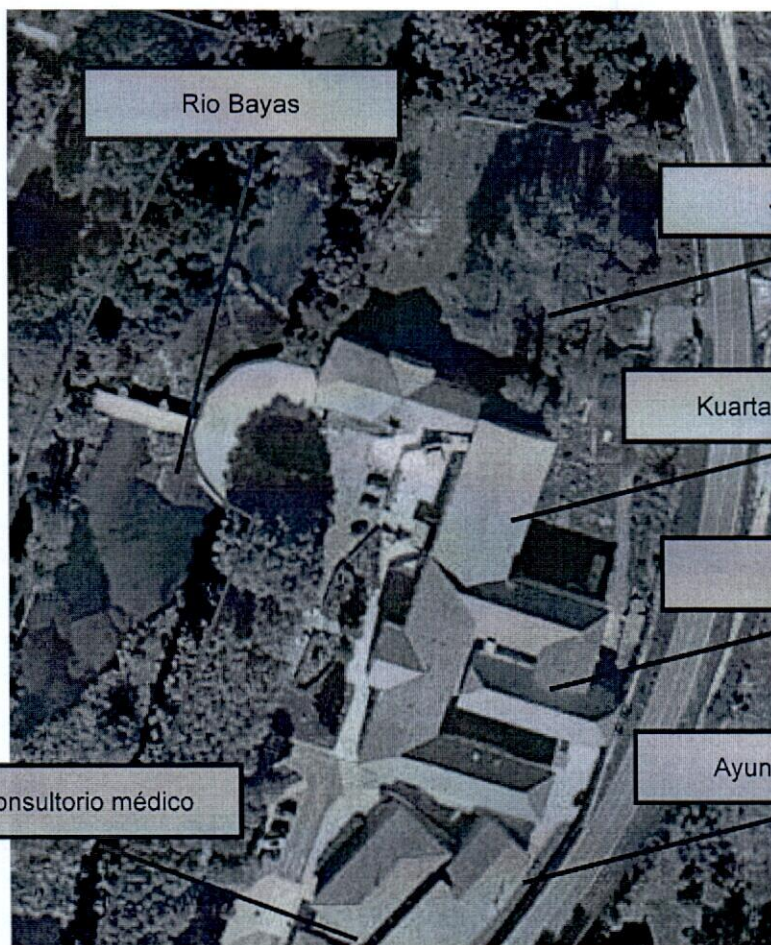
Arquitectos:

ODAVOZ

Julián Velasco Prieto, Iker Ortiz de Zárate Fernández de Aránguiz
C/ Cuchillería nº 43, bajo - 01001 Vitoria-Gasteiz
t 945356557 e estudio@odavozarquitectos.com

ANTEPROYECTO DE COLIVING – VIVIENDAS COLABORATIVAS EN KUARTANGO LAB PROYECTO DE TRANSFORMACION DEL ANTIGUO BALNEARIO

ARTICULACION DEL EDIFICIO



El edificio tiene un entorno excepcional, al oeste se dispone del río Bayas, con unas piscinas naturales que invitan al descanso y a la relajación.

El entorno del edificio dispone de unos amplios jardines con plataneros centenarios, que nos ofrecen la posibilidad de relajación.

En el propio edificio en su zona norte se encuentra un centro de innovación y emprendimiento, que en la actualidad tiene varias empresas con proyectos consolidados. Una de las primeras empresas en instalarse fueron la Sidrería Kuartango y la industria conservera ecológica Ekotarriko.

El edificio está en proceso de rehabilitación, disponiendo de un teatro

totalmente funcional que da servicio a toda la comunidad.

El ayuntamiento de la localidad y el servicio de consultoría médica, se encuentran al sur de la edificación que nos ocupa.

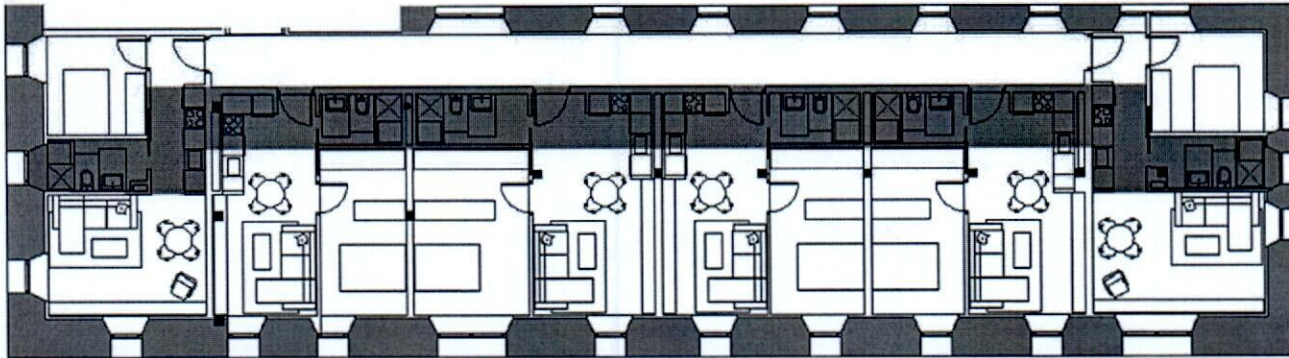
Arquitectos:

ODAVOZ

Julián Velasco Prieto. Iker Ortiz de Zárate Fernández de Aránguiz
C/ Cuchillería nº 43, bajo - 01001 Vitoria-Gasteiz
t 945356557 e estudio@odavozarquitectos.com

CONFORT ACUSTICO.

Se han proyectado las viviendas con una especial atención al confort acústico. Las zonas húmedas hacen de colchón acústico con las zonas de distribuidor pasillo. Se agrupan las zonas de día y noche de forma que no estén en contacto. Se evita situar zonas "de noche silenciosas" en colindancia con otras "zonas ruidosas" Se agrupan las instalaciones situando las montantes de saneamiento y de ventilación lejos de las zonas de "noche silenciosas".



ADECUACIÓN ENERGÉTICA.

Se plantea una reducción del consumo energético del edificio, mediante una mejora del aislamiento térmico global del mismo. Una adecuada distribución permite aprovechar el aporte solar directo, y evita las pérdidas de calor, reduciendo la necesidad de aporte energético tanto en calefacción como en electricidad, aplicando la máxima de que la energía más limpia, es la energía no consumida. (reducir GEI - gases de efecto invernadero).

MEJORA DEL COMPORTAMIENTO PASIVO DEL EDIFICIO.

Limitación de pérdidas de calor interiores

Distribución de viviendas compacta, reduciendo la superficie de las fachadas exteriores y reduciendo superficie de contacto de las zonas habitables con el núcleo de comunicación no calefactado.

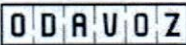
Limitación de las infiltraciones en los encuentros entre diferentes materiales con carpinterías exteriores mediante cintas y juntas expansivas.

Control de la ventilación mediante la instalación de una ventilación mecánica. Se estudiará posibilidad de instalación de recuperador de calor.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA OBTENIDA:

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE (kWh/m²·año)		EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO (kgCO2/m²·año)	
<54.60 A	19,00 A	<12.20 A	3,74 A
54.60-84.0 B		12.20-18.8 B	
84.00-125.30 C		18.80-28.10 C	
125.30-186.60 D		28.10-41.80 D	
186.60-339.10 E		41.80-74.70 E	
339.10-417.10 F		74.70-91.90 F	
≥417.10 G		≥91.90 G	

Arquitectos:



Julián Velasco Prieto. Iker Ortiz de Zárate Fernández de Aránguiz
 C/ Cuchillería nº 43, bajo - 01001 Vitoria-Gasteiz
 t 945356557 e estudio@odavozarquitectos.com

ANTEPROYECTO DE COLIVING – VIVIENDAS COLABORATIVAS EN KUARTANGO LAB

PROYECTO DE TRANSFORMACION DEL ANTIGUO BALNEARIO

AHORRO ENERGÉTICO ACTIVO. MEJORA DEL CONSUMO Y GESTIÓN ENERGÉTICOS DEL EDIFICIO.

Ahorro en la producción de calor.

La instalación de calefacción y producción de agua caliente sanitaria (ACS), será colectiva y se empleará la Aerotermia (SCOP superior a 2,5) para suministro de agua y calefacción, en sustitución de las placas solares que tantos problemas han dado en el uso y mantenimiento y que a día de hoy está quedando obsoletas frente a los nuevos sistemas de generación que existen en el mercado.

Calefacción por suelo radiante a baja temperatura, reparto uniforme del calor en las estancias, menor demanda energética.

Ventilación mecánica en viviendas, control de las renovaciones interiores. Se estudiará la posibilidad de la instalación de recuperadores de calor de doble flujo.

Ahorro en electricidad.

Todas las viviendas tienen estancias orientadas al sur con ventanas de mayor tamaño, aprovechando la iluminación diurna.

Utilización de luminarias de bajo consumo, tecnología Led, detectores de presencia y reguladores de iluminación, siempre que sea posible, en zonas comunes.

Ahorro de agua.

Griferías monomando con difusores para el ahorro de consumo en el mezclado.

Inodoros de doble descarga.

Plantación de especies adaptadas al ritmo hidrológico y de bajo mantenimiento.

Recuperación del agua de lluvia para el riego de las zonas verdes mediante depósitos enterrados.

MATERIALES E INSTALACIONES MEDIOAMBIENTALMENTE ADECUADOS.

La intervención constructiva se resuelve con materiales utilizados en la zona, potenciando su carácter residencial y de permanencia. Todos los materiales utilizados tienen un bajo coste de mantenimiento casi nulo.

En las distribuciones interiores, se priorizan las uniones mecánicas y desmontables (tipo yeso laminado) utilizando productos y elementos de construcción estandarizados, prefabricados y/o industrializados reduciendo la generación de escombros a transportar a vertedero.

Las instalaciones de ACS y calefacción mediante AEROTERMIA, junto con el uso del suelo radiante, hacen que las instalaciones tengan un mantenimiento casi nulo, muy inferior a la instalación de paneles solares, los cuales, sin un mantenimiento, se deterioran y no cumplen los objetivos de reducción de costes.

Arquitectos:

ODAVOZ

Julián Velasco Prieto. Iker Ortiz de Zárate Fernández de Aránguiz
C/ Cuchillería nº 43, bajo - 01001 Vitoria-Gasteiz
t 945356557 ✉ estudio@odavozarquitectos.com

FOTOGRAFÍAS DE EDIFICIO

Municipio: KUARTANGO

Polígono: 4

Parcela: 327

Edificio: 1



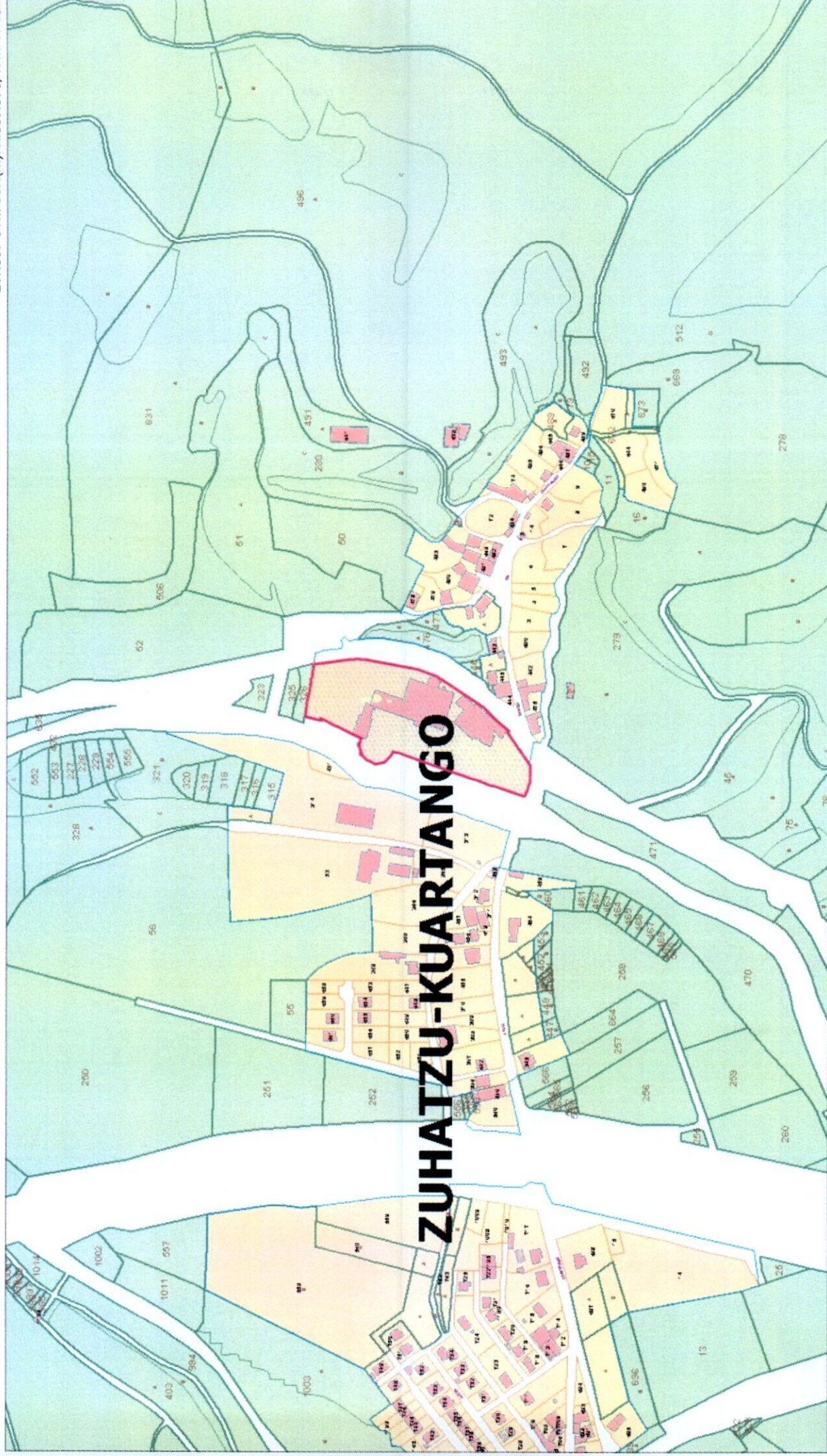




IMPRESIÓN DE PARCELA

Municipio: KUARTANGO
Polígono: 4 Parcela: 327

ETRS89 UTM-30N(m): X:509.895, Y:4.746.822



ETRS89 UTM-30N(m): X:508.481, Y:4.746.022