

# REHABILITACIÓN DE LOCAL COMERCIAL EN DOS VIVIENDAS PASIVAS EN PAMPLONA

A.2

OCCUPACIÓN RESPONSABLE

Este proyecto afronta una complicada situación: la reactivación de las plantas bajas de los edificios utilizados antiguamente como locales comerciales.

El proyecto plantea una propuesta en la que el entorno se adapta a una actividad residencial con demanda en la nuestros días, a la vez que propone un proyecto respetuoso con el medioambiente aprovechando los diferentes recursos que ofrece la zona, tales como el soleamiento.

Recuperación de espacios comerciales urbanos para vivienda.



Rehabilitación de un local comercial desocupado, convertido en dos viviendas dúplex de 3 y 4 habitaciones cada una, con amplias terrazas.

Promotor :  
Privado

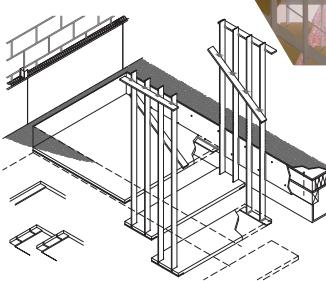
Arquitecto-constructor/cálculos :  
Fernando Oíza y Eduardo Urdiáin  
(arquitectos)

CONSCUBEMA S.L. (constructor)

Año de construcción : 2019

Superficie útil :  
235 m<sup>2</sup> (cerrada) +  
60 m<sup>2</sup> (abierta)

Presupuesto (€, €/m<sup>2</sup>) :  
150 000 € + IVA



ERAKUSBIDEA

PROMOCIONAR LA CONSTRUCCIÓN CON MADERA Y OTROS MATERIALES NATURALES  
ZURAREKIN ETA BESTE MATERIAL NATURALEKIN EGINDAKO ERAIKUNTA SUSTATZE  
PROMOUVOIR LA CONSTRUCTION EN BOIS ET BIOSOURCÉS



adéys

Cluster construction et aménagement durables

EUROREGION  
EUROESKUALDEA  
EUROREGION  
• E •

# REHABILITACIÓN DE LOCAL COMERCIAL EN DOS VIVIENDAS PASIVAS EN PAMPLONA

« Un sistema de construcción idóneo para la transformación de locales en viviendas »



LA MADERA REDUCE LAS MOLESTIAS DE LA FASE DE LA OBRA

## OPORTUNIDAD DE DESARROLLO URBANO

Las ciudades necesitan plantearse qué hacer con las plantas bajas de los edificios residenciales que originariamente se concibieron para uso comercial. Cambios radicales en los hábitos de consumo han llevado a la crisis del comercio de proximidad. Primero fue la competencia de los grandes centros comerciales, y ahora los canales de compra online están produciendo un progresivo abandono de los locales antes ocupados por negocios.

Consecuencia de ello es la creciente degradación de la escena urbana.

Se aprovecha una oportunidad que contribuye a paliar una crisis de vivienda. Actualmente, se está generando en la ciudad consolidada un importante volumen de metros cúbicos construidos disponibles, que cuentan con todos los servicios. Es responsable dar un uso responsable a los espacios comerciales de la parte baja, redundando en un beneficio para el espacio urbano, para los propietarios y para los habitantes de las plantas superiores. Pero especialmente para los habitantes de esas nuevas viviendas.

El local se piensa como "hogar", no solamente en el aspecto generador de confort, sino como un ámbito preparado para generar satisfacciones a sus habitantes. En ello la madera juega un papel determinante.

## LA MADERA ES CONFORT

El carácter contemporáneo se aplica en el diseño de la solución a través de la tecnología. No obstante es precisamente gracias a ella que concepciones espaciales no convencionales pueden disfrutarse con pleno confort ambiental dentro unos estándares de consumo energético responsables.

La técnica y los materiales desarrollados por la industria que permiten el control o la fluencia del espacio a voluntad, son el complemento necesario de las instalaciones para alcanzar la síntesis entre el espacio fluido propio de la Arquitectura Moderna (indistinto y de complicado confort ambiental) con el premoderno, en el que el confort junto con la escala doméstica son sus principales virtudes.

Mediante la combinación de un cuidado diseño bioclimático, con una construcción guiada por criterios de consumo energético casi nulo: una envolvente hermética y altamente aislada, con ausencia de puentes térmicos y con un confort térmico.

El proyecto confía plenamente en la madera, no solo por su expresividad, sino por sus posibilidades funcionales. También porque la sinceridad inherente a la construcción en madera sintetiza a la perfección el binomio funcionalidad-expresividad.

## SISTEMA CONSTRUCTIVO



- Panel composite formado de dos tableros contrachapados y un alma aislante con capacidad resistente.
- Sistema altamente versátil apto para su aplicación en estructura y cerramiento.



ERAKUSBIDEA

PROMOCIONAR LA CONSTRUCCIÓN CON MADERA Y OTROS MATERIALES NATURALES  
ZURAREKIN ETA BESTE MATERIAL NATURALEKIN EGINDAKO ERAKUNTZA SUSTATZEA  
PROMOUVOIR LA CONSTRUCTION EN BOIS ET BIOSOURGÉS

# MERKATARITZA-LOKALA BIRGAITZEA BI ETXEBIZITZA PASIBOTAN IRUÑEA

A.2

OKUPAZIO  
ARDURATSUA

Proiektu honek egoera zail bati egin behar dio aurre: antzina merkataritza-lokal gisa erabiltzen ziren eraikinetako beheko solairuak berraktibatzea.

Proiektuak proposamen bat iradokitzen du, ingurunea gaur egun eskatzen den bizitegi-jarduera batera egokitzten duena, eta, aldi berean, ingurumena errespetatzen duen proiektu bat proposatzen du, zonaldeak eskaizten dituen baliabideak aprobetxatuz, hala nola, eguzkitzea.

Hutsik dagoen merkataritza-lokal bat birgaitzea, 3 eta 4 logelako bi etxebizitza duplex bihurtuta, terraza zabalekin.

**Sustatzailea:**  
Pribatua

**Inplikatutako eragileak:**  
Fernando Oíza eta Eduardo Urdiáin  
(arkitektoak)

CONSCUBEMA S.L. (eraikitzalea)

**Eraikuntza urtea:** 2019

**Azalera erabilgarria:**  
235 m<sup>2</sup> (itxita) +  
60 m<sup>2</sup> (irekita)

**Aurrekontua (€, €/m<sup>2</sup>):**  
150 000 €



**ERAKUSBIDEA**

PROMOCIONAR LA CONSTRUCCIÓN CON MADERA Y OTROS MATERIALES NATURALES  
ZURAREKIN ETA BESTE MATERIAL NATURALEKIN EGINDAKO ERAIKUNTA SUSTATZE  
PROMOUVOIR LA CONSTRUCTION EN BOIS ET BIOSOURCÉS

# MERKATARITZA-LOKALA BIRGAITZEA BI ETXEBIZITZA PASIBOTAN IRUÑEA

«Lokalak  
etxebizitza  
bihurtzeko  
eraikuntza-  
sistema egokia»



## EGURRAK MURRIZTU EGITEN DITU OBRAREN FASEKO ERAGOZPENAK

### HIRI-GARAPENERAKO AUKERA

Hiriek planteatu behar dute zer egin hasiera batean merkataritza-erabilerrako ezarri ziren bizitegi-eraikinetako beheko solairuekin. Kontsumo ohituren aldaketa erradicaleko hurbileko merkataritzaren krisia ekarri dute. Lehenik eta behin, merkataritza-gune handien lehia izan zen, eta, orain, online erosteko kanalak lehen negozioek okupatutako lokalak uzten ari dira pixkanaka.

Horren ondorioz, hiri-eszenaren degradazioa gero eta handiagoa da.

Etxebizitza-krisi bat arintzen laguntzen duen aukera bat aprobetxatzen da. Gaur egun, hiri finkatuan eraikitako metro kubiko erabilgarrien bolumen handia sortzen ari da, eta horiek zerbitzu guztiak dituzte.

Arduratsua da behealdeko merkataritza-guneei erabilera arduratsua ematea, eta mesede egitea hiri-espazioari, jabeei eta goiko solairuetako biztanleei. Baina, bereziki, etxebizitza berri horietako biztanleentzat.

Lokala «etxe» gisa pentsatzen da, ez bakarrik erosotasuna sortzen duen alderdian, baizik eta bertako biztanleei poztasunak sortzeko prestatutako eremu gisa. Horretan zura erabakigarria da.



### ZURA EROSOTASUNA DA

Izaera garaikidea soluzioaren diseinuan aplikatzen da teknologiarengan bidez. Hala ere, horri esker, hain zuen ere, ezohiko espazio-ikusmoldeak ingurumen-erosotasun osoz goza daitezke, energia-kontsumoko estandar arduratsu batzuen barruan.

Industriak garatutako teknika eta materialak, espazioa nahierara kontrolatzea edo jariatza ahalbidetzen dutenak, instalazioen beharrezko osagarriak dira Arkitektura Modernoaren berezko espazio jariakorren (axolagabea eta ingurumen-erosotasun konplikatuko) eta aurremodernoaren arteko sintesia lortzeko, non erosotasuna eta etxeeko eskala baitira bere bertute nagusiak.

Diseinu bioklimatiko zaindua eta energia-kontsumo ia nuluaren irizpideek gidatutako eraikuntza konbinatuz: inguratzaila hermetikoa eta oso isolatua, zubi termikorik gabea eta confort termikoa duena.

Proiektuak konfiantza osoa du zurean, ez bakarrik bere adierazkortasunagatik, baita bere aukera funtzionalengatik ere. Halaber, zurezko eraikuntzaren berezko zintzotasunak bikain sintetizatzen duelako funtzionaltasun-adierazkortasuna binomioa.

### ERAIKUNTZA- SISTEMA



- Kontraxapatutako bi taulaz eta ahalmen erresistentea duen arima isolatzaile batez osatutako panel kompositoa.
- Oso sistema moldakorra, egiturau eta itxituran aplikatzeko egokia.



### ERAKUSBIDEA

PROMOCIONAR LA CONSTRUCCIÓN CON MADERA Y OTROS MATERIALES NATURALES  
ZURAREKIN ETA BESTE MATERIAL NATURALEKIN EGINDAKO ERAIKUNTZA SUSTATUA  
PRÉMIOUVOIR LA CONSTRUCTION EN BOIS ET BIOSOURGÉS

# RESTAURATION D'UN LOCAL COMMERCIAL EN DEUX LOGEMENTS PASSIFS PAMPELUNE

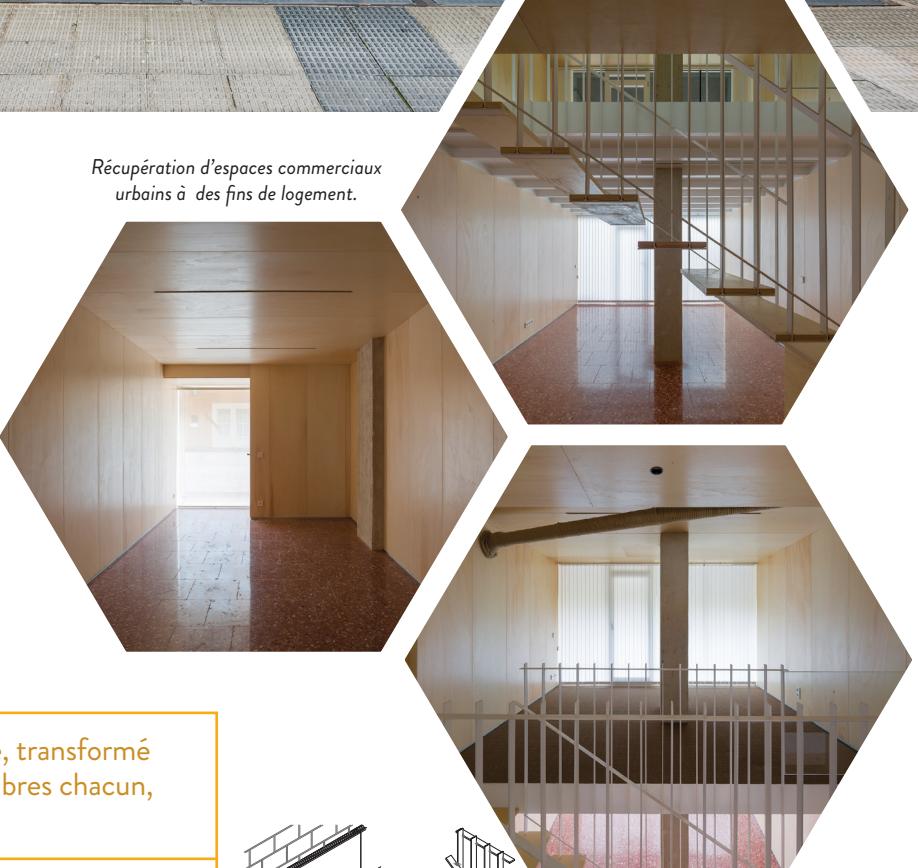
A.2



Ce projet s'attaque à une situation complexe : la réactivation des rez-de-chaussée des bâtiments anciennement utilisés comme locaux commerciaux.

Le projet présente une proposition dans laquelle l'environnement est adapté à une activité résidentielle demandée de nos jours, tout en proposant un projet respectueux de l'environnement, en profitant des différentes ressources offertes par la zone, comme la lumière du soleil

Récupération d'espaces commerciaux urbains à des fins de logement.



Restauration d'un local commercial inoccupé, transformé en deux logements en duplex de 3 et 4 chambres chacun, avec de grandes terrasses.

**Maîtrise d'Ouvrage :**  
Privé

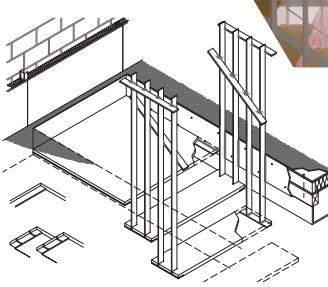
**Maîtrise d'œuvre :**  
Fernando Oíza y Eduardo Urdiáin  
(architectes)

CONSCUBEMA S.L. (constructeur)

**Livraison :** 2019

**Surface :**  
235 m<sup>2</sup> (cerrada) +  
60 m<sup>2</sup> (abierta)

**Coût des travaux :**  
150 000 €



## ERAKUSBIDEA

PROMOCIONAR LA CONSTRUCCIÓN CON MADERA Y OTROS MATERIALES NATURALES  
ZURAREKIN ETA BESTE MATERIAL NATURALEKIN EGINDAKO ERAIKUNTZA SUSTATZE  
PROMOUVOIR LA CONSTRUCTION EN BOIS ET BIOSOURCÉS



adéys

Cluster construction  
et aménagement durables

EUROREGION  
EUROESKUALDEA  
EUROREGION  
• E •

# RESTAURATION D'UN LOCAL COMMERCIAL EN DEUX LOGEMENTS PASSIFS PAMPELUNE

« Un système de construction idéal pour la transformation de locaux en logements »



## OPPORTUNITÉ DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Les villes doivent réfléchir à ce qu'il convient de faire des rez-de-chaussée des immeubles résidentiels qui étaient à l'origine destinés à un usage commercial. Les changements radicaux dans les habitudes de consommation ont conduit à une crise du commerce de proximité. D'abord, la concurrence des grands centres commerciaux, puis les canaux d'achat en ligne entraînent l'abandon progressif des locaux précédemment occupés par des entreprises.

La conséquence en est la dégradation croissante de la scène urbaine.

Il y a une opportunité qui contribue à atténuer la crise du logement. Actuellement, un volume important d'espaces bâtis disponibles et disposant de tous les services est disponible dans les centres-villes.

L'utilisation des espaces commerciaux du rez-de-chaussée, au profit de l'espace urbain, des propriétaires et des habitants des étages supérieurs est une attitude responsable. Mais surtout pour les habitants de ces nouveaux logements.

La pièce est pensée comme un « foyer », non seulement sous l'angle du confort, mais aussi comme un espace préparé pour apporter des satisfactions à ses habitants. Le bois joue un rôle déterminant à cet égard



## LE BOIS RÉDUIT LES NUISANCES DE LA PHASE DE TRAVAUX



## LE BOIS, C'EST LE CONFORT

Le caractère contemporain est mis en œuvre dans la conception de la solution par le biais de la technologie. Cependant, c'est précisément grâce à la technologie que des conceptions spatiales non conventionnelles peuvent être appréciées dans un confort environnemental total, dans le respect de normes de consommation énergétique responsables.

La technique et les matériaux développés par l'industrie, qui permettent de contrôler ou de fluidifier l'espace à volonté, sont le complément nécessaire aux installations pour réaliser la synthèse entre l'espace fluide typique de l'Architecture Moderne (indistinct et au confort environnemental compliqué) et le pré-moderne, dont le confort et l'échelle domestique sont les principales vertus.

Grâce à la combinaison d'une conception bioclimatique soignée, avec une construction guidée par des critères de consommation énergétique quasi nulle : une enveloppe hermétique et hautement isolée, avec une absence de ponts thermiques et un confort thermique.

Le projet fait largement appel au bois, non seulement pour son expressivité, mais aussi pour ses possibilités fonctionnelles.

Aussi parce que la sincérité inhérente à la construction en bois synthétise parfaitement le binôme fonctionnalité-expressivité.



## SYSTEME CONSTRUCTIF



- Panneau composite formé de deux panneaux de contreplaqué et d'une âme isolante à capacité de résistance.
- Système très polyvalent pouvant s'appliquer aussi bien aux structures qu'à l'enveloppe du bâtiment.