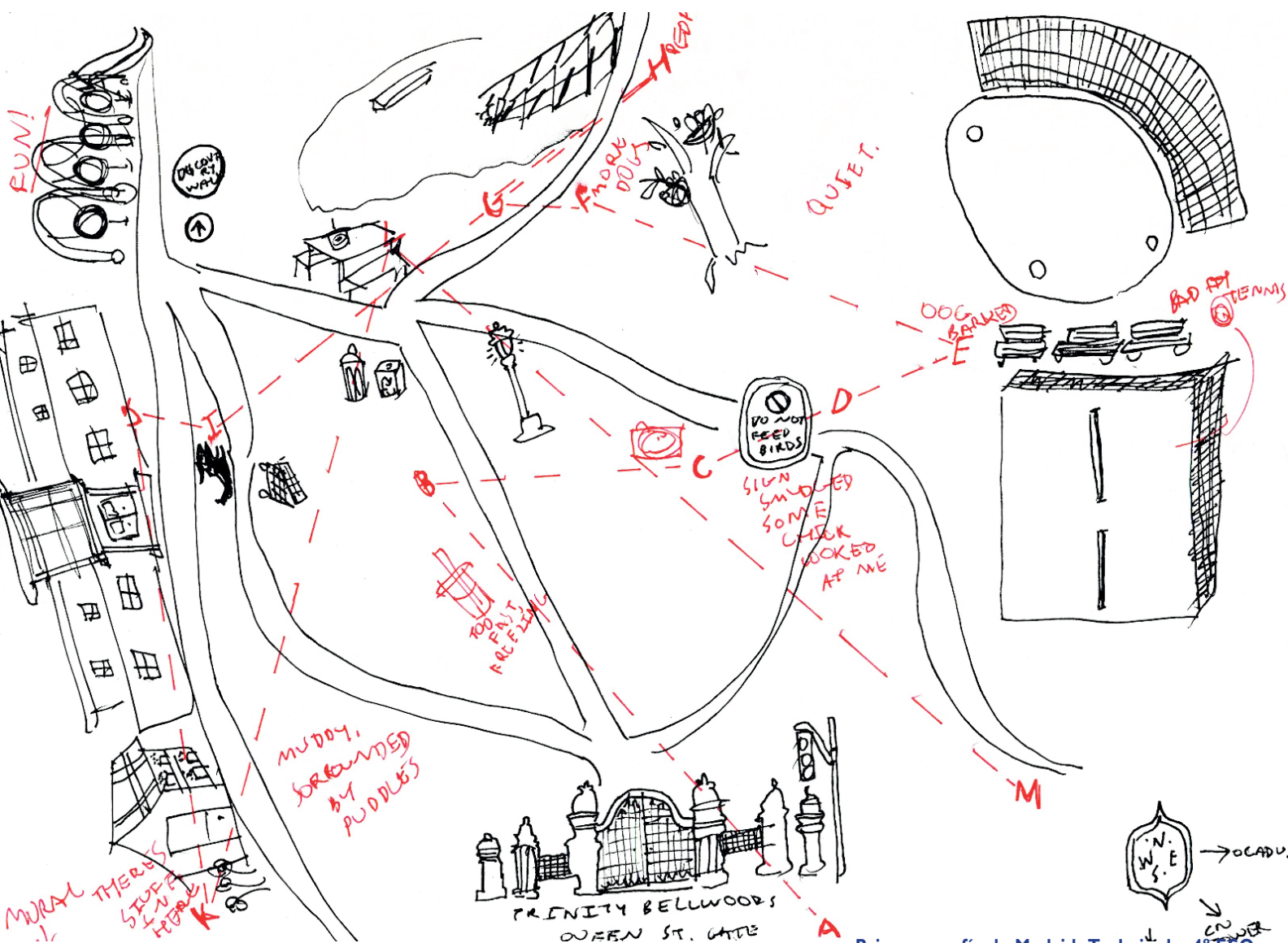


## NUEVOS HÁBITATS URBANOS

### infraestructuras socio-ecológicas en la ciudad contemporánea

Viviendas Colectivas en los terrenos del "Laboratorio Análisis De Agua" de la Confederación Hidrográfica Del Guadalquivir

**MUA\_05:** Amadeo Ramos Carranza (coordinador); Enrique Larive López; Cristóbal Miró Miró; Ramón Queiro Quijada; Pilar Mercader Moyano; Jéssica Fernández-Agüera Escudero; Antonio Jaramillo Morilla; Eduardo Martínez Moya; Ioana Gabriela Necula; Francisco Jesús Nieves Pavón



## I PROFESORADO

### PROYECTO FIN DE CARRERA:

Profs.: Amadeo Ramos Carranza (PA); Enrique Larive López (HTCA); Cristóbal Miró Miró (EGA); Ramón Queiro Quijada (UOT); Pilar Mercader Moyano (CA I); Jessica Fernández-Agüera Escudero (CA I - Instalaciones); Eduardo Martínez Moya (EE e IT - Estructuras); Antonio Jaramillo Morilla (EE e IT - Cimentaciones)

### INTENSIFICACIONES:

#### **Proyectos Avanzados en Arquitectura:**

Profs.: Amadeo Ramos Carranza (PA); Enrique Larive López (HTCA); Cristóbal Miró Miró (EGA)

#### **Planeamiento y Proyectos Urbanos:**

Prof.: Ramón Queiro Quijada (UOT)

#### **Estructuras y Cimentaciones:**

Profs.: Eduardo Martínez Moya (EE e IT); Antonio Jaramillo Morilla (EE e IT); Iona Gabriela Necula (MA I)

#### **Construcción e Instalaciones:**

Profs.: Pilar Mercader Moyano (CA I); Jessica Fernández-Agüera Escudero CA I- Instalaciones); Francisco Jesús Nieves Pavón (FA II)

## 2 LÍNEA TEMÁTICA

### **NUEVOS HÁBITATS URBANOS: infraestructuras socio-ecológicas en la ciudad contemporánea**

El objetivo de esta línea es definir un campo de reflexión e intervención que permita abordar diferentes tipos de ejercicios que sirvan para reconocer los diversos contextos que existen en una ciudad. Se trata por lo tanto de una línea temática que se especializa en ejercicios de renovación y transformación urbana.

Especialmente trabajaremos en lo que denominamos “lugares críticos”. En todas las ciudades se pueden detectar espacios que no se ocupan por diversas causas. Algunos de ellos se han hecho crónicos, por el largo tiempo que así llevan, siendo ya parte de la imagen de ese lugar. El debate sobre cómo intervenir estos espacios, sobre cómo deben ser habitados estos entornos urbanos y cómo regenerarlos se anticipa, y la arquitectura, tiene la oportunidad de mostrar su capacidad innovadora e, incluso, provocadora.

Entendemos además que este planteamiento es de total actualidad porque son situaciones habituales a las que el arquitecto se enfrenta y porque son áreas de oportunidad. Los lugares de intervención que plantea esta línea, abiertos pero claramente delimitados y con un programa definido, requiere del futuro arquitecto capacidad y conocimientos para elaborar un proyecto que relacione edificio y espacio público. Por esta razón, los ejercicios que se plantean en esta línea temática no delimitan solares para la construcción del edificio, sino que plantean una situación a la que el estudiante debe dar la mejor respuesta posible con la estratégica posición de su edificio.

Esta línea apuesta además por la arquitectura, como parte esencial en todos los procesos de transformación urbana, y por el edificio que es el objeto último que comprueba la validez de los análisis y reflexiones críticas que conlleva todo proyecto que pretende responder a una realidad cierta y ser además un documento demostrativo de la capacidad profesional del arquitecto.

NO PROPONEMOS SOLARES  
ENUNCIAMOS PROBLEMAS

### 3 EJERCICIO PROYECTO FIN DE CARRERA **Viviendas Colectivas en los terrenos del “Laboratorio Análisis De Agua” de la Confederación Hidrográfica Del Guadalquivir**

#### 3.1 Localización del proyecto

Para el curso 2024-25 se propone intervenir sobre un “espacio crítico” en la zona sur de la ciudad de Sevilla junto al Parque del Guadaira. Este lugar empezó a tener una delimitación reconocible a través de diferentes infraestructuras de comunicación y de cauces naturales. En el vuelo americano del año 1956, son la línea del ferrocarril Sevilla-Cádiz y las carreteras que atravesaban los terrenos de Pineda, en dirección al acuartelamiento Vigil de Quiñones y a lo que, más tarde, será Montequinto. Hoy, estas carreteras se reconocen en sus tramos iniciales: la primera es la calle Ali-Al-Gomari y, la segunda, la calle Elche. El otro límite que completaba el perímetro de este terreno era el cauce del Guadaira cuya variante empezó a construirse en la década de los años 70 del pasado siglo y que, progresivamente, se ha ido convirtiendo en el Parque Guadaira, completado ya a comienzo del siglo XXI.

La serie de fotografías aéreas muestra la progresiva delimitación de la superficie inicialmente reconocible en el vuelo de 1956, segregando franjas junto al ferrocarril y ocupando parte del corredor verde del Parque Guadaira. La situación no ha variado desde la primera década del siglo XXI. Estos terrenos están actualmente ocupados por instalaciones de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG), donde existen una serie de pequeñas edificaciones exentas, probablemente, hoy destinadas a oficinas. La situación de estas construcciones en el interior de los terrenos de la CHG había originado una mínima ordenación de calles para el acceso a estas instalaciones administrativas.

Tras las calles Ali-Al-Gomari y Elche han ido apareciendo edificaciones residenciales de alturas variables, desde cinco a diez plantas, incluyendo la planta baja. Ninguna parece tener la intención de resolver una imagen de ciudad clara y relacionada, especialmente, con la estrecha franja que resta en esta parte del Parque Guadaira.

La barriada Pedro Salvador era, anteriormente conocida como barriada Santa Ana, y estaba delimitada por la carretera de Su Eminencia, la avenida de Jerez y el antiguo cauce del Guadaira, que era considerado en el siglo XIX el límite entre Sevilla y Dos Hermanas. A finales del siglo XIX, por su situación periférica se convirtió en una zona de ventas, destacando la Venta de Antequera que será trasladada a su situación actual en 1929. Entre el cauce del Guadaira y las primeras expansiones hacia el sur se construyeron una serie de edificaciones, entre ellas el Recreo de Santa Ana, que fue lo dio origen al primer nombre de esta barriada. Posteriormente se construyó la fábrica del industrial Pedro Salvador, nombre por el que se terminará conociendo a esta barriada. Las primeras construcciones datan de 1950, bloques residenciales de tres y cuatro plantas. Nuevos edificios de viviendas surgen en los años 70, todos construidos en la margen norte del Guadaira. Sobrepasando el antiguo cauce del Guadaira, en la margen sur y al borde de la avenida de Jerez, surgieron también en los años cincuenta, algunas construcciones marginales, manzanas que formaron las actuales calles Azuaga, Betanzos y Monforte, a cuyas espaldas, en los años setenta, se construirán bloques de viviendas colectivas de tres y cuatro plantas.

A partir de los años ochenta del siglo XX se aceleran las edificaciones de diversos tamaños y usos. El sector donde se encuentran las pequeñas construcciones de la CHG se ve recortado con franjas de terreno junto al ferrocarril, según figuras urbanísticas derivadas del Plan General de Ordenación Urbana, manteniéndose inalterable el lugar hasta la fecha actual.

Del trazado del viejo cauce solo queda una hilera de árboles que se situaban en la ribera del afluente. No parece que el Parque del Guadaira, ya consolidado, haya resuelto plenamente las continuidades entre las diversas áreas urbanas que han quedado segregadas de la barriada Pedro Salvador ni que tampoco, las nuevas edificaciones, hayan ayudado a este objetivo. Mucho menos parece que hayan considerado las futuras extensiones hacia el sur ni planteado cómo garantizar la integración de esa previsible nueva ciudad.





1 - Vuelo americano, 1956; 2 – Vuelo interministerial 1973-86; 3 - Vuelo PNOA, 2004



### 3.2 Condiciones urbanísticas del lugar de intervención

El Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla de 2006 (PGOU) establece una figura de ordenación para esta zona, la denominada ARI-DBP-05 que destina casi la totalidad del área a servicios terciarios y zona verde, con una mínima reserva para un SIPS. La franja de terreno junto al ferrocarril, que se había separado de la original extensión de este sector, ha quedado englobada en el SOU-DBP-01. Desde el plan, se propone para esta franja una alternancia de suelo residencial, SIPS y zona verde, todo ello junto a la línea de ferrocarril que, este lugar, difícilmente se llegará a soterrar. Seplantea cambiar los usos previstos en el ARI-DBP-05, que serán residencial, de zona verde vinculada al Parque Guadaira, de espacios públicos relacionados con las viviendas, además de los accesos necesarios que se precisen para los tránsitos internos y comunicaciones con el Parque Guadaira y la zona sur de la barriada Pedro Salvador.

La superficie total de estos terrenos según ARI-DBP-05 asciende a 30.640 m<sup>2</sup>. Las construcciones de la CHG acotan una superficie de 3.604,00 m<sup>2</sup> y 3.737,00 m<sup>2</sup> (aproximadamente); construcciones y superficies que deben respetarse. Deduciendo estas superficies del total, resultan 23.299,00 m<sup>2</sup>. De esta cantidad, se reservarán 8.782,00 m<sup>2</sup> para ampliación del Parque Guadaira que serán de libre situación. Esta superficie es la que estaba considerada en el ARI-DBP-05 para espacios libres, que se podrá aumentarse hasta 10.000 m<sup>2</sup> además de incluir calles de acceso y comunicaciones con la barriada Pedro Salvador que no superarán los 2.000 m<sup>2</sup> (no se incluyen los caminos que se consideren en la ampliación del Parque Guadaira). Agotando las posibilidades de crecimiento del parque, para la edificación residencial resulta una superficie teórica máxima de 11.299,00 m<sup>2</sup>, que se dispondrá según considere cada proyecto. Sobre esta superficie se aplicará una densidad de 72 viviendas/ha, densidad que es la que se proponía en el SOU-DBP-01. Con esta densidad se podrá construir un máximo de 81 viviendas. En la superficie reservada para el uso residencial se incluirán los espacios libres que se precisen para el desarrollo de los edificios residenciales y que serán parte de las infraestructuras verdes y socio-ecológicas del proyecto.



En morado superficies de las construcciones de la CHG. Línea roja, área resultante de intervención

### 3.3 Condiciones topográficas del lugar de intervención

El terreno es sensiblemente plano, con variación entre extremos que no supera el metro de diferencia.

### 3.4 Documentaciones técnicas del lugar de intervención

#### Documentación Geotécnica

Se facilitará al estudiantado el Mapa Geotécnico Básico de la Ciudad de Sevilla, anexo I.2 del Protocolo de Inspección Técnica de Edificaciones.

### Documentación cartográfica y ortofotográfica

- [http://sig.urbanismosevilla.org/TR\\_Descarga.aspx](http://sig.urbanismosevilla.org/TR_Descarga.aspx)
- [https://www.ign.es/web/comparador\\_pnoa/index.html](https://www.ign.es/web/comparador_pnoa/index.html)
- <https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/prodCartografia/ortofotografias/index.htm>
- <https://fototeca.cnig.es/fototeca/>

### Documentación urbanística

- [https://web.urbanismosevilla.org/planeamientopgou/pdfs/06\\_TR\\_NORMAS\\_URBANISTICAS/06\\_TR\\_NORMAS\\_ANEXO\\_I\\_FICHAS/0603\\_TR\\_ARI-DBP-05.PDF](https://web.urbanismosevilla.org/planeamientopgou/pdfs/06_TR_NORMAS_URBANISTICAS/06_TR_NORMAS_ANEXO_I_FICHAS/0603_TR_ARI-DBP-05.PDF)
- [https://web.urbanismosevilla.org/planeamientopgou/pdfs/TR\\_MP/TR\\_MP\\_2020\\_09/TR\\_MP\\_2020\\_09.PDF](https://web.urbanismosevilla.org/planeamientopgou/pdfs/TR_MP/TR_MP_2020_09/TR_MP_2020_09.PDF)

## 3.5 Condiciones funcionales de edificios y viviendas

- La disposición de la edificación residencial será libre, pudiendo concentrarse toda la demanda de viviendas en un único edificio o en varios. En este último supuesto, el número mínimo de viviendas que un edificio deberá contener será de 23.
- Se establece una altura mínima de planta baja + 5.
- La planta baja no podrá destinarse a viviendas, pudiendo ser ocupada parcialmente con zonas comunes que deberán estar justificadas por un uso real y demandado por los futuros habitantes de las viviendas. También podrán estar en planta baja cuartos de instalaciones, accesos y núcleos de comunicaciones, aparcamientos acotados para bicicletas y patinetes, etc.

Se definen las viviendas por número de cuartos o habitaciones, sin contar cocina y salón-comedor, y un máximo de superficie construida. Por habitación rige el concepto que define el DRAE (Acción y efecto de habitar)

- 50% de tres habitaciones, cuarto de baño y aseo. Superficie máxima construida 90 m<sup>2</sup>
- 25% de dos habitaciones, cuarto de baño y aseo. Superficie máxima construida 70 m<sup>2</sup>
- 25% de cuatro habitaciones y dos cuartos de baños. Superficie máxima construida 100 m<sup>2</sup>
- El 5% de cada tipo de vivienda será accesible a Personas con Movilidad Reducida (PMR). En estos casos se podrá ampliar la superficie máxima en un 20%.
- En el caso de proponer varios edificios, cada uno de ellos deberá responder a los porcentajes indicados.
- La altura estructural libre mínima en cada planta, desde la cota superior del forjado de suelo hasta la cota inferior del forjado de techo será de 2,70 m.
- La altura mínima libre general entre pavimento y techo acabado será de 2,50 m.
- En vestíbulo, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m.
- La superficie de los huecos de iluminación mínimo 10% de la superficie útil de su planta, excepto baños y aseos.
- En toda vivienda la superficie útil mínima (E) y la acumulada de estar, comer y cocinar (E+C+K) serán:
  - Dos habitaciones E(m<sup>2</sup>): 16; E+C+K(m<sup>2</sup>): 20 m<sup>2</sup>.
  - Tres habitaciones E(m<sup>2</sup>): 18; E+C+K(m<sup>2</sup>): 24 m<sup>2</sup>.
  - Cuatro habitaciones E(m<sup>2</sup>): 20; E+C+K(m<sup>2</sup>): 24 m<sup>2</sup>.
- Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo, 7,00 m<sup>2</sup>.
- Azoteas o espacios exteriores similares a éstos deberán ser accesibles mediante escalera y ascensor (PMR)
- Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0,90 m.
- Las puertas de paso serán mínimo de 72,5 cms y de 82,5 cms la de entrada a vivienda.
- Deberá reconocerse un espacio de entrada-vestíbulo en la vivienda.
- Todas las viviendas tendrán una estancia al exterior (balcón o terraza) libre en tres de sus lados, mínimo de 3 m<sup>2</sup>. Uno de los lados tendrá una dimensión mínima de 1 metro. No computarán como superficie construida .

No se pretende aplicar la normativa de Vivienda de Protección Oficial (VPO) pero sí se recomienda su consulta. A partir de ahí se podrá proponer las combinaciones funcionales que se estimen oportunas que pueden, incluso, la colectivización de determinadas actividades que habitualmente se desarrollan en la vivienda. Las viviendas se destinan



al alquiler, Dado la diversidad social y generacional que puede conllevar, algunas habitaciones o estancias, puedan ser aptas para desarrollar varias funciones. Se recomienda que todas las habitaciones tengan una superficie similar.

Aunque no se obliga a un tipo de construcción determinado, se recomienda que los edificios atiendan a soluciones constructivas prefabricadas que permita el “reciclaje tipológico” de la vivienda.

Los espacios compartidos que se propongan deberán estar muy justificados y no alterarán la relación entre superficie útil y construida que haga inviable la realización del proyecto. Las zonas comunes de entrada y comunicaciones deben de ser de calidad y deben estar iluminadas con luz natural y ventiladas.

Espacios libres y edificio serán accesibles cumpliéndose el Documento Técnico sobre el Decreto Andaluz de Accesibilidad y reglamentos y normativas que lo hayan actualizado.

### Sótano

Una única planta de sótano para aparcamientos de vehículos y trasteros a razón de uno por vivienda (aparcamiento y trastero). Se incluirá también aparcamientos para otros tipos de transportes: motocicletas, bicicletas, patinetes.

- Dimensiones de una plaza de aparcamiento: 2,50 metros de ancho por 5 metros de largo.
- Las calles de circulación serán de anchura no menor a 5,50 m.
- Los garajes deberán tener un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior que no invada el espacio público, con una longitud mínima de 5 metros.
- Se reservarán plazas para PMR en un número igual al de viviendas adaptadas. Estas deberán estar lo más cerca posible de los núcleos de comunicación y las dimensiones serán de 3,50 metros x 5,00 metros
- Altura libre mínima del garaje 2,20 metros.

En el caso de plantear un proyecto con varias edificaciones, **EL DESARROLLO TÉCNICO DEL PFC SE CENTRARÁ SOLO SOBRE UNO DE ELLOS**, eligiéndose el que mayor número de viviendas contenga o el que se determine de acuerdo con el Equipo Docente.



Vista aérea del sector. Estado actual.

# NUEVOS HÁBITATS URBANOS

infraestructuras socio-ecológicas en la ciudad contemporánea

Viviendas Colectivas en los terrenos del “Laboratorio Análisis De Agua” de la Confederación Hidrográfica Del Guadalquivir

Profesorado:

Amadeo Ramos Carranza (coord.); Enrique Larive López; Cristóbal Miró Miró; Ramón Queiro Quijada; Pilar Mercader Moyano, Jéssica Fernández-Agüera Escudero, Antonio Jaramillo Morilla; Eduardo Martínez Moya; Iona Gabriela Necula; Francisco José Nieves Pavón



máster universitario en arquitectura  
escuela técnica superior de arquitectura, sevilla