

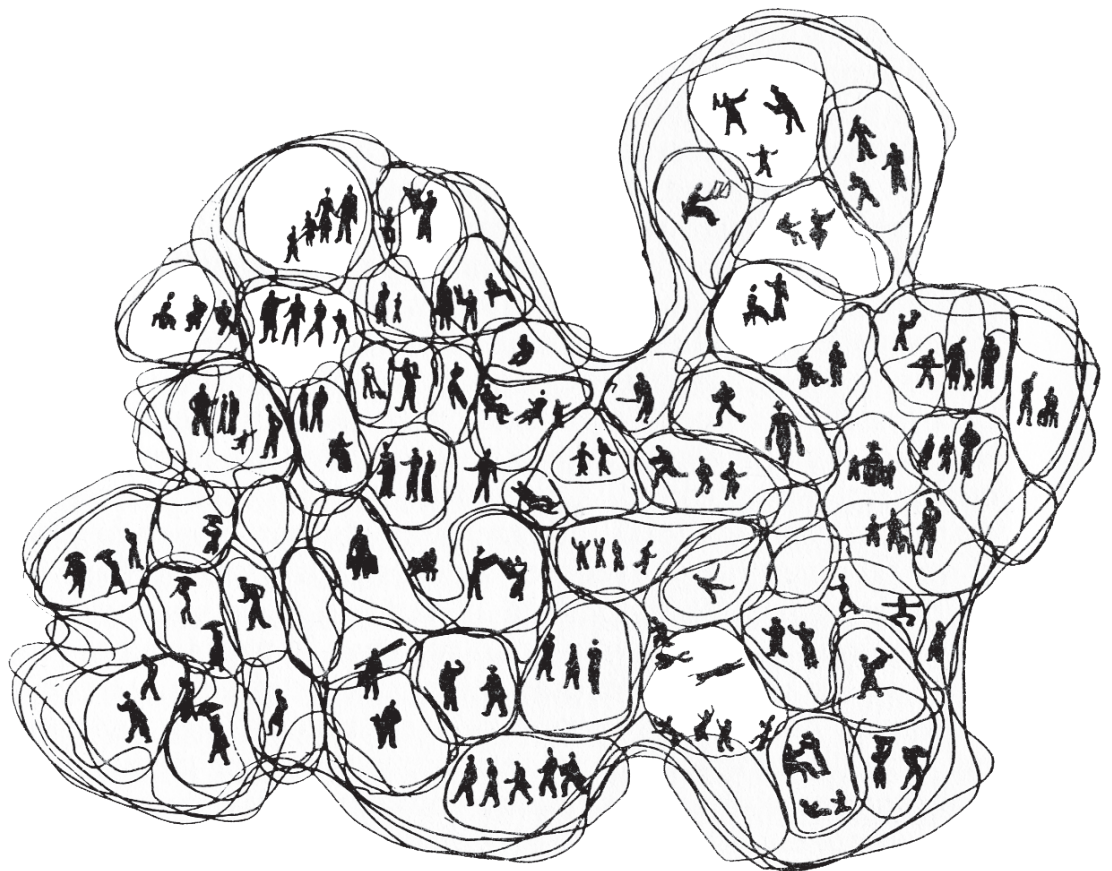
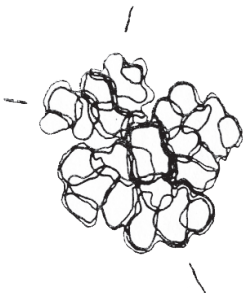
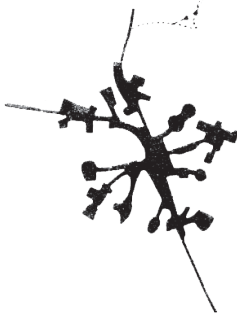
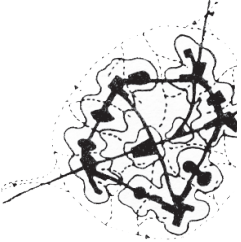
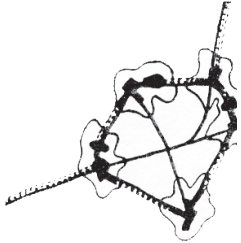
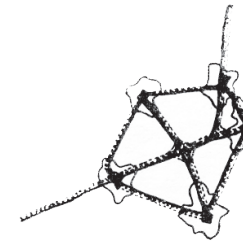
máster universitario en arquitectura 2026-27  
escuela técnica superior de arquitectura, sevilla

# G5 NUEVOS HÁBITATS URBANOS

nuevas situaciones en la ciudad contemporánea

## SISTEMA DE HABITACIONES POLIVALENTES Y ESCUELA EXPERIMENTAL DE OFICIOS. ANTIGUA HACIENDA SU EMINENCIA

**MUA\_G.05:** Amadeo Ramos Carranza (coord.); Enrique Larive López; Cristóbal Miró Miró;  
Reyes Gallego Ramírez; Carmen Llatas Oliver; Jéssica Fernández-Agüera Escudero; Antonio  
Jaramillo Morilla; Eduardo Martínez Moya; Gladys Narbona Reina; Francisco Jesús Nieves Pavón



## I PROFESORADO

### **PROYECTO FIN DE CARRERA:**

Prof.: 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:**

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

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

Prof.: Reyes Gallegos Ramírez (UOT)

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

Prof.: Eduardo Martínez Moya (EE e IT); Antonio Jaramillo Morilla (EE e IT); Gladys Narbona Reina (MA I)

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

Prof.: Carmen Llatas Oliver (CA I); Jessica Fernández-Agüera Escudero (CA I- Instalaciones); Francisco Jesús Nieves Pavón (FA II)

## 2 LÍNEA TEMÁTICA

### **NUEVOS HÁBITATS URBANOS: nuevas situaciones 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.

Con el curso 2026-27, el grupo MA-05 inicia un nuevo trienio. Se mantiene la línea temática **ENSAYOS PARA UN NUEVO HÁBITAT URBANO** y ajusta el subtítulo: **nuevas situaciones en la ciudad contemporánea**. Seguimos interviniendo en lugares necesitados de transformación urbana. La elección de lugares con esta condición se sustenta en la creencia de que hoy no es posible pensar la arquitectura sólo en términos de objetos en un paisaje, proyectar o construir un edificio en una parcela en el que su imagen expresa su propia limitación. Toda intervención se entiende como un proceso consecuente dentro de la complejidad que presenta el contexto como un sistema de variables diversas que se hacen visibles a través de las distintas maneras de concebir conceptos genéricos como ciudad, territorio o paisaje. Surgen preocupaciones sobre la condición social y cultural de los espacios urbanos, en la búsqueda de nuevas situaciones que deriven en la idea de una ciudad interconectada en el que la arquitectura ayuda a fomentar la participación, la integración y los acontecimientos urbanos. En este nuevo panorama no se excluye la emergencia climática a la que nos enfrentamos que exige un planteamiento socio-ecológico de nuestras intervenciones: un proceso afecta a todos nuestros hábitos.

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.

Los lugares de intervención que planteamos son, por lo tanto, lugares abiertos en su planteamiento y en la lectura de un contexto que requiere **nuevas situaciones**, pero claramente delimitados y con un programa definido. Por esta razón, los ejercicios de esta línea temática antes que entender el proyecto como la ocupación de un solar y un uso determinado, detectan una problemática a la que el estudiante debe dar la mejor respuesta posible a través de un proceso de integración de variables y consideraciones que concluyan en una propuesta de intervención arquitectónica. En consecuencia:

## ENUNCIAMOS PROBLEMAS

PORQUE EL OBJETIVO PRINCIPAL DEL MÁSTER HABILITANTE ES  
**SABER EJERCITAR LA ARQUITECTURA**

### 3 EJERCICIO PROYECTO FIN DE CARRERA

#### **Sistema habitacional polivalente y Escuela Experimental de Oficios. Antigua Hacienda Su Eminencia**

##### 3.1 Localización del proyecto

Para el curso 2026-27 se propone intervenir sobre un **espacio crítico** en la zona este de la ciudad de Sevilla, junto a la vía interurbana SE-30, en los suelos aún sin edificar de lo que fue la Hacienda Su Eminencia. Las ortofotografías disponibles desde el año 1956 muestran un proceso lento pero progresivo de reducción de la Hacienda, de sus terrenos y de su plantación arbórea productiva. A finales del siglo XX se habían perdido varias hectáreas de arbolado debido a la construcción de la estación ferroviaria de La Negrilla y las primeras manzanas autoconstruidas de La Doctora (este y oeste). Es a principios del siglo XXI cuando la Hacienda pierde la totalidad de sus plantaciones, pero, sobre todo, el sector transforma su imagen de periferia productiva con la urbanización de los terrenos adyacentes y la creación de viales rodados y rotondas para el tráfico que circunvalan a las edificaciones de la antigua hacienda.



1. Antigua Hacienda Su Eminencia (ortofotografía, 2025. Fototeca Digital)

El Plan General de Ordenación Urbana del año 2006 consolida esta situación e incluye en el catálogo periférico las antiguas construcciones de la Hacienda Su Eminencia. Catastralmente, los terrenos se dividen en tres parcelas. La más extensa y junto a la SE-30 se califica de zona verde. Otra acota las antiguas edificaciones de la hacienda. La última son los terrenos restantes que han perdido todo vestigio y memoria de su antiguo uso. El PGOU 2006 califica a estas últimas parcelas de Equipamiento de Economía Social.

**PARCELA CATASTRAL 9509801TG3490N**

**1**

Croquis

Fotografía fachada

CL PUEBLA DEL RIO (LA) 11 PARCELA 1  
SEVILLA (SEVILLA)  
29.509 m<sup>2</sup>

Más información de la parcela

**INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES**

**9509801TG3490N0001EX** CL PUEBLA DEL RIO (LA) 11 Suelo PARCELA 1  
Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas | 100,00%

**PARCELA CATASTRAL 9509803TG3490N**

**3**

Croquis

Fotografía fachada

Parcela construida sin división horizontal  
CL PUEBLA DEL RIO (LA) 9  
SEVILLA (SEVILLA)  
6.233 m<sup>2</sup>

Más información de la parcela

**INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES**

**9509803TG3490N0001ZX** CL PUEBLA DEL RIO (LA) 9 PARCELA 2  
Residencial | 2.005 m<sup>2</sup> | 100,00% | 2003

**PARCELA CATASTRAL 9509802TG3490N**

**2**

Croquis

Fotografía fachada

CL PUEBLA DEL RIO (LA) 5 N2-7 PARCELA 2  
SEVILLA (SEVILLA)  
11.525 m<sup>2</sup>

Más información de la parcela

**INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES** Exportar lista de inmuebles a formato Excel

**9509802TG3490N0001SX** CL PUEBLA DEL RIO (LA) 5 N2:7 Suelo PARCELA 2  
Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas | 100,00%

2. Conjunto de parcelas catastrales. Con perímetro rojo y fondo amarillo la número 2, lugar de intervención.

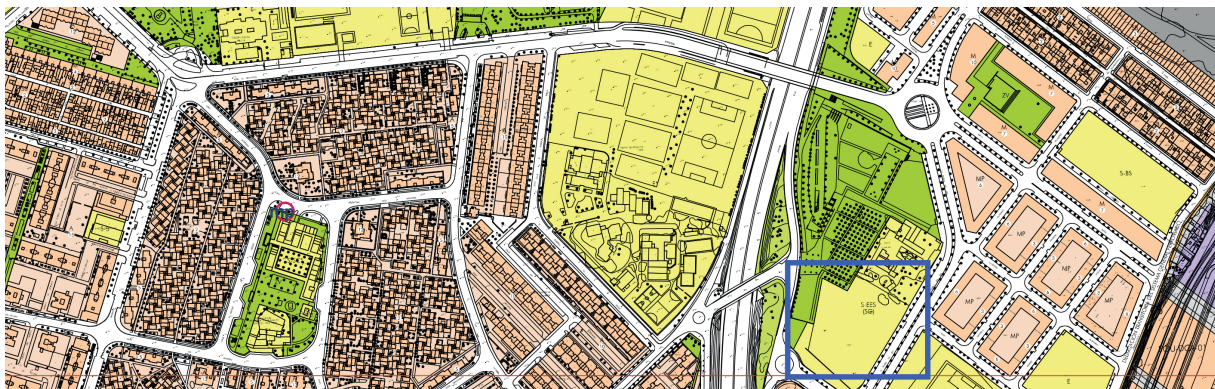
La intervención que se propone mantiene el uso asignado por el PGOU, pero bajo un planteamiento híbrido: al Equipamiento Económico Social de formación de empleo y de actividad económica de barrio se incorpora un sistema de habitaciones polivalentes.

Del conjunto de parcelas catastrales que componen los antiguos terrenos de la Hacienda Su Eminencia, se delimita la intervención propuesta a la parcela número 2, de 11.525 m<sup>2</sup> sin que ello impida una reflexión del conjunto de parcelas catastrales, y las continuidades que se planteen entre ellas referido a las actividades colectivas, tránsitos y otros usos siempre que no conlleven nuevas edificaciones de las demandadas en el proyecto.

Esta propuesta responde a varios objetivos generales:

- Explorar con el uso propuesto la capacidad de integrar los terrenos restantes de la Hacienda Su Eminencia en el contexto urbano.
- Reflexionar sobre la capacidad de la arquitectura de regenerar espacios y lugares críticos de la ciudad.
- Entender el proyecto como un proceso consecuente con el contexto actual, no solo el que define lo ya construido sino, especialmente, en el que deriva de la emergencia climática y la consideración en toda intervención de una concienciación medioambiental.
- Reflexionar sobre las formas de vida que actualmente definen nuestra sociedad que se traslada más allá de la vivienda, con la consecuente revisión y valoración del legado urbano y tipológico moderno.
- Trabajar con programas híbridos que combinen usos diferentes pero relacionados como consecuencia de un determinado contexto socio-económico y como respuesta a nuevas situaciones creadas.
- Explorar el proyecto arquitectónico como medio de transformación y definición urbana sin condicionantes urbanísticos previos.
- Enfrentar al estudiantado a situaciones reales como parte de su proceso formativo habilitante.

### 3.2 Condiciones urbanísticas



3. Calificación del lugar de intervención como Equipamiento Económico Social (ESS), PGOU Sevilla 20026

En el Texto Refundido de 15 de marzo de 2007 de las Normas Urbanísticas del PGOU, en la página 90 se define el Equipamiento económico y social como el "destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo. Se distinguen las siguientes categorías: Escuelas Taller, Casas de Oficios, Escuela y viveros de empresas, Agencia para el desarrollo local de proximidad, Observatorio de nuevos yacimientos de empleo, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes y mujeres y Formación de desempleados y aprendices".

El contexto urbano referido en el apartado anterior junto a un momento social y político complejo, con la progresiva pérdida de valores colectivos, de integración, de solidaridad, que incrementa el número de sectores vulnerables, se considera necesario que el tipo de equipamiento que propone el PGOU incluya un sistema de habitaciones polivalentes destinados tanto a situaciones sobrevenidas o de emergencia, de realojo, de vulnerabilidades e, incluso, del personal en formación vinculado al equipamiento económico social a desarrollar. Dado que el PGOU no especifica parámetros urbanísticos de alineación, edificabilidad, ocupación, etc., será el proyecto quien determine dichos parámetros.

### 3.3 Condiciones topográficas

El terreno es sensiblemente plano, con variaciones puntuales en algunas zonas.

### 3.4 Documentaciones técnicas

#### 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

- Correspondiente al año 2024 se dispone de plano en formato dwg de la zona de intervención
- Otra documentación en dwg disponible en: [http://sig.urbanismosevilla.org/TR\\_Descarga.aspx](http://sig.urbanismosevilla.org/TR_Descarga.aspx)
- Comparador de ortofotografía históricas: [https://www.ign.es/web/comparador\\_pnoa/index.html](https://www.ign.es/web/comparador_pnoa/index.html)
- Ortofotografías actuales e históricas en:
  - <https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/prodCartografia/ortofotografias/index.htm>
  - <https://fototeca.cnig.es/fototeca/>

#### Documentación urbanística

- Documentación urbanística Plan General de Ordenación Urbana, Sevilla, 2006.
- Texto Refundido, Normas Urbanísticas, p. 90
- Ficha catálogo periférico CP071 Hacienda Su Eminencia.

### 3.5 Propuesta Programática Funcional

#### Sistema habitacional polivalente

- El número mínimo de núcleos habitacionales a proyectar será de 8 unidades.
- Cada núcleo habitacional deberá responder como mínimo a las siguientes funciones:
  - Elaboración y almacenaje de alimentos.
  - Estancia colectiva: funciones diversas.
  - Dos habitaciones, cada una, para dos personas: funciones diversas, descanso, estudio, lectura, etc.,
  - Un cuarto de baño completo y un aseo: no pueden incluirse dentro de las habitaciones.
  - Zonas comunes para almacenaje diversos, limpieza, etc.
- Todo núcleo habitacional se diseñará adaptado para Personas con Movilidad Reducida (PMR) siendo obligatorio considerar todas las indicaciones establecidas en el Documento Técnico sobre el Decreto Andaluz de Accesibilidad y reglamentos y normativas que lo hayan actualizado.
- La superficie construida repercutida (incluye parte proporcional de zonas comunes) por cada núcleo habitacional será de 90 m<sup>2</sup>.

- No se permite un sistema habitacional polivalente formado por unidades independientes como si fueran unifamiliares.
- Para todo el sistema habitacional se dispondrá un único cuarto para cada tipo de instalación (electricidad, agua, etc.).
- Se considerarán sistemas constructivos de bajo impacto ambiental que favorezcan la flexibilidad, la transformación y el reciclaje de las unidades habitacionales y disminuyan el consumo energético y la huella de carbono durante su ciclo de vida.
- Las dimensiones mínimas de cada espacio se definirán, obligatoriamente, como consecuencia del análisis y estudio de los movimientos posibles de las personas en cada proyecto.
- La altura estructural libre mínima en cada planta, medida 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 2,60 m.
- En cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,30 m.
- La superficie de los huecos de iluminación, excepto baños y aseos, no será inferior al 15% de la superficie útil iluminada.
- Todas las unidades habitacionales tendrán una estancia al exterior (balcón o terraza) libre en tres de sus lados, con una superficie mínima de 5 m<sup>2</sup>. Uno de los lados tendrá una dimensión mínima de 1,40 metros. Estas estancias no computarán en el total de la superficie construida de cada unidad.
- Azoteas y espacios exteriores similares deberán ser accesibles mediante escalera y ascensor.

### Escuela Experimental de Oficios

Una Escuela Experimental de Oficios combina diversos objetivos. Por una parte, la formativa, que se aplica tanto a las personas jóvenes desempleadas como a las que poseen un mayor grado de cualificación instruyéndolas en cuestiones de gestión, formación y dirección de pequeños negocios o empresas. En nuestro caso, en horarios alternativos, desarrollan otras funciones cívico-sociales a nivel de barrio propiciando la integración y educación en valores colectivos y solidarios. Por otra parte, incluyen espacios para la aplicación práctica de las enseñanzas formativas, en concreto, las relacionadas con el aprendizaje de oficios profesionales destinadas a personas jóvenes desempleadas. Pero el término “experimental” implica formaciones que incentiven profesiones emergentes, la recuperación y actualización de oficios artesanales, oficios basados en la economía circular, del reciclaje, destinadas al mantenimiento industrial, a la autoproducción verde y, en general, todos aquellos que integren un mayor número de Objetivos de Desarrollo Sostenibles (ODS).

La Escuela Experimental de Oficios tendrá una superficie mínima construida de 1.500 m<sup>2</sup>.

Se establece el siguiente programa de usos mínimo obligatorios:

- espacio vestibular de recepción y atención al público.
- administración (secretaría, dirección, sala de reuniones)
- los aseos se diseñarán sin condición de género y con adaptación para PMR
- dependencias para limpieza.
- cuartos de instalaciones.
- cuarto de basura y otros servicios.
- espacio de descanso con zona de comedor autoservicio (sin cocina)

A determinar el número y la superficie según cada propuesta:

- tipos formativos y relación con los tipos oficios
- funciones civico-sociales
- aulas formativas (tipologías)
- espacio de atención individual y grupal.
- espacios polivalentes (interiores y/o exteriores)
- espacio para almacenaje y clasificación de materiales.
- espacio para elaboración de productos manufacturados.

Con carácter general en el diseño se considerará, entre otros factores:

- azoteas accesibles a PMR mediante escalera y ascensor.
- Orientación solar.
- Orientación a los vientos.
- Relación con el lugar: vistas, ruido, etc.
- Accesibilidad universal y adaptación para PMR.
- Seguridad de utilización y protección contra incendios.
- Capacidad de acumulación energética.
- Acondicionamiento pasivo y adecuada integración de los mecánicos.
- Sistemas constructivos que permitan el reciclaje material y tipológico
- Diseños orientados a la circularidad, que minimicen el impacto de huella de carbono y optimicen el consumo energético durante todo el ciclo de vida del edificio incluyendo mantenimiento y fin de vida.

Las zonas comunes de entrada y comunicaciones deben de ser de calidad y, preferentemente, deben estar iluminadas con luz natural y ventiladas.

Se considerará en el diseño soluciones óptimas para el mantenimiento de la edificación y de las unidades habitacionales, especialmente en lo que se refiere a la accesibilidad para reparaciones de las instalaciones generales, así como posibles incorporaciones de futuros servicios e instalaciones.

Los tipos de usos demandados no significan que a cada uno de ellos se deba responder con un único edificio pudiéndose plantear edificaciones híbridas que contengan varias de las funciones y usos definidos.

### Sótano

Se incluirá una única planta de sótano destinado a aparcamientos de vehículos y otros tipos de transportes: motocicletas y bicicletas y patinetes si estos no se resuelven en la planta baja. El sótano no podrá superar en superficie la determinada en planta baja por el (los) edificio(s) proyectados.

- Dimensiones de una plaza de aparcamiento: 2,50 metros de ancho por 5 metros de largo
- Las calles de circulación serán de anchura libre 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 anchura mínima de 4 metros.
- Se reservarán plazas para PMR en un número 5% del total de aparcamientos. 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.

### Espacios públicos y áreas verdes

El proyecto contemplará la inclusión y creación de espacios públicos que se integrarán con las nuevas edificaciones. Se considerarán futuras conexiones o continuidades tanto en el ámbito de intervención como en el contexto existente. Recorrido, conexiones, alternativas de uso, límites, continuidades, etc. refieren a la cota cero como el plano estratégico de intervención del proyecto.

En el caso de que el proyecto proponga varios edificios, **el DESARROLLO TÉCNICO DEL PFC SE CENTRARÁ SOLO SOBRE UNO DE ELLOS**, de acuerdo con el Equipo Docente.

NUEVOS HÁBITATS URBANOS  
nuevas situaciones en la ciudad contemporánea

Sistema habitacional polivalente y  
Escuela Experimental de Oficios. Antigua  
Hacienda Su Eminencia

**Equipo docente:** Amadeo Ramos Carranza (coord.); Enrique Larive López; Cristóbal Miró Miró; Reyes Gallegos Ramírez; Carmen Llatas Oliver; Jéssica Fernández-Agüera Escudero, Antonio Jaramillo Morilla; Eduardo Martínez Moya; Gladys Narbona Reina; Francisco José Nieves Pavón



máster universitario en arquitectura  
escuela técnica superior de arquitectura, sevilla