

**juan cascales**

**estebán de manuel**

**ana díanez**

**pedro górgolas**

**miguel hernández**

**josé maría morillo**

**francisco nieves**

**carlos paneque**

**jose manuel pérez**

**jorge roa**

**crístina soriano**

historia teoría composición

expresión gráfica

matemáticas

urbanismo ppu

estructuras

urbanismo pfc

física

instalaciones

proyectos

construcción

ingeniería del terreno

El **Proyecto Fin de Carrera**, es un ámbito docente a medio camino entre los estudios universitarios y el ejercicio de la profesión.

La práctica del proyecto constituye la actividad esencial del arquitecto.

La investigación en arquitectura es el propio proyecto.

Según los resultados de la Estadística de Construcción de Edificios, obtenida a partir de los datos recogidos de las Licencias de Obra Mayor concedidas por los Ayuntamientos y publicados por el Ministerio de Fomento, en 2019 se solicitaron **29.885 licencias de obra**, de las cuales 5.533 correspondieron a edificios no residenciales y **24.352 a edificios residenciales**, lo que supone algo más del **80%** del total.















**Proponemos un proyecto de entre 20 y 30 unidades residenciales en régimen de alquiler a elegir entre 3 localizaciones de Sevilla capital muy necesitadas de vivienda social, la carretera de Málaga y Torreblanca.**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

**IDENTIFICACIÓN** **ARI-DE-05** **TORRES ALBAS 2**  
 BARRIO CIUDAD **E-4** HOJA **17-14** ÁREA DE REPARTO **E-05/UR** APROVECHAMIENTO MEDIO **0,9279 UA/m<sup>2</sup>**

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Actuación para completar la estructura urbana del núcleo de Torreblanca, como espacio de transición tipomorfológica hacia los nuevos suelos de crecimiento al norte y este, definiendo de un nuevo frente urbano hacia el Canal. La ordenación detallada localiza los espacios libres y equipamientos sobre espacios con vegetación existente, favoreciendo un registro transversal a la vía paralela al Canal, e incorpora tipologías residenciales atendiendo a las características del sector resolviendo el sellado de traseras de manzanas incompletas.

Otras condiciones para su desarrollo:

- Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA:	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA:	10% CESIÓN UA:	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA:
10.707	10.707	0	0,9279	9.935	8.942	994	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup>	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,0500	11.242	99,00	106	39	2.981	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA:	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup>	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	7.321	1,00	0,95	6.955	5.713	03	SB
VIVIENDA PROTEGIDA	3.922	0,80	0,95	2.981		04	A
						02	UA
<b>TOTAL</b>	<b>11.242</b>			<b>9.935</b>			
<b>DOTACIONES LOCALES (TOTAL)</b>			<b>3.420</b>	<b>31,94%</b>	<b>VIARIO (TOTAL)</b>	<b>1.574</b>	<b>14,70%</b>
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada		
1.688	1.732	0	0	0			

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	-	<b>PROGRAMACIÓN</b>
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	PRIMER CUATRIENIO

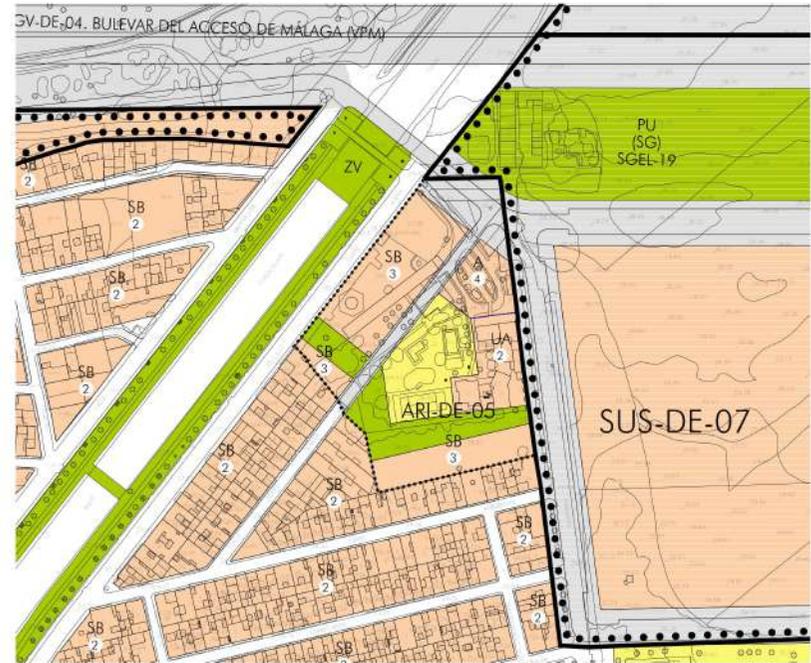
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>ARI-DE-06</b>	<b>CTRA. MÁLAGA-GRANADA</b>
BARRIO CIUDAD	E-4 HOJA	17-14
ÁREA DE REPARTO	E-06/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO
		1,1488 UA/m <sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Se plantea la reestructuración de una manzana semiconsolidada e inconexa, ocupada por instalaciones industriales abandonadas, suelos vacantes y edificaciones obsoletas. Se propone su registro interior y el establecimiento de un espacio libre que ordena internamente el área; espacio que vendrá formalmente definido por las nuevas parcelas de usos residenciales que aportarán una imagen urbano unitaria. La actuación mejora asimismo la conectividad interior al procurar salida peatonal, a través del nuevo espacio libre, a las calles adyacentes de escasa sección. Además de la obtención de espacios libres se incorpora una parcela de equipamiento singular por la posición urbana que ocupa frente a la rotonda de acceso a Torrelblanca.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA <sub>s</sub>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA <sub>s</sub>	10% CESIÓN UA <sub>s</sub>	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA <sub>s</sub>
7.434	6.983	451	1,1488	8.023	7.220	802	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL n <sup>o</sup> /m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup>	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,3000	9.078	99,00	74	24	2.407	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA <sub>s</sub>	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup>	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	5.911	1,00	0,95	5.616	2.735	05	M
VIVIENDA PROTEGIDA	3.167	0,80	0,95	2.407		04	MP
TOTAL	9.078			8.023			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				3.717	50,00%	VIARIO (TOTAL) 982 13,21%	
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada		
1.731	1.986	0	0	0			

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	-	<b>PROGRAMACIÓN</b>
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	PRIMER CUATRIENIO

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



TEXTO REFUNDIDO

Documento aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 15 de marzo de 2007.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO

**IDENTIFICACIÓN** ATA-DCA-01 PI. AMATE 1

BARRIO CIUDAD CA-1 HOJA 15-14 ÁREA DE REPARTO CA-11/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,8854 UA/m<sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Actuación para regenerar el frente urbano en una de las vías principales de acceso a la ciudad. Retranqueo de alineaciones y ensanchamiento de viario para dar continuidad a la vía de servicio en Carretera de Málaga, y ordenación de frentes resultantes manteniendo la tipología de edificación abierta, homogénea con las condiciones del área.

Otras condiciones para su desarrollo:

- Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3, apartado d) de las Normas Urbanísticas.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA/m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA/m <sup>2</sup>	10% CESIÓN UA/m <sup>2</sup>	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA/m <sup>2</sup>
3.796	3.228	568	1,8854	6,085	5,477	609	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup>	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/HA	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA UA/m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	2,0268	6.542	-	62	23	1,826	30,00%

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA/m <sup>2</sup>	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup>	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA	
VIVIENDA LIBRE	4.260	1,00	1,00	4.260	1.869	07	A	
VIVIENDA PROTEGIDA	2.282	0,80	1,00	1.826				
TOTAL	6.542			6.085				
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				234	4,15%	VIARIO (TOTAL)	1,693	44,60%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada			
234	0	0	0	0				

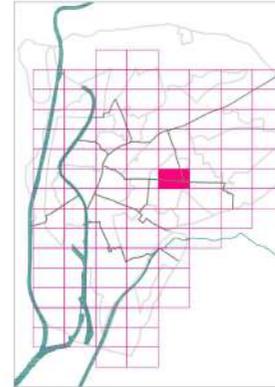
**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: -  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE

**PROGRAMACIÓN**

PRIMER CUATRIENIO

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



TEXTO REFUNDIDO  
 Documento aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 15 de marzo de 2007

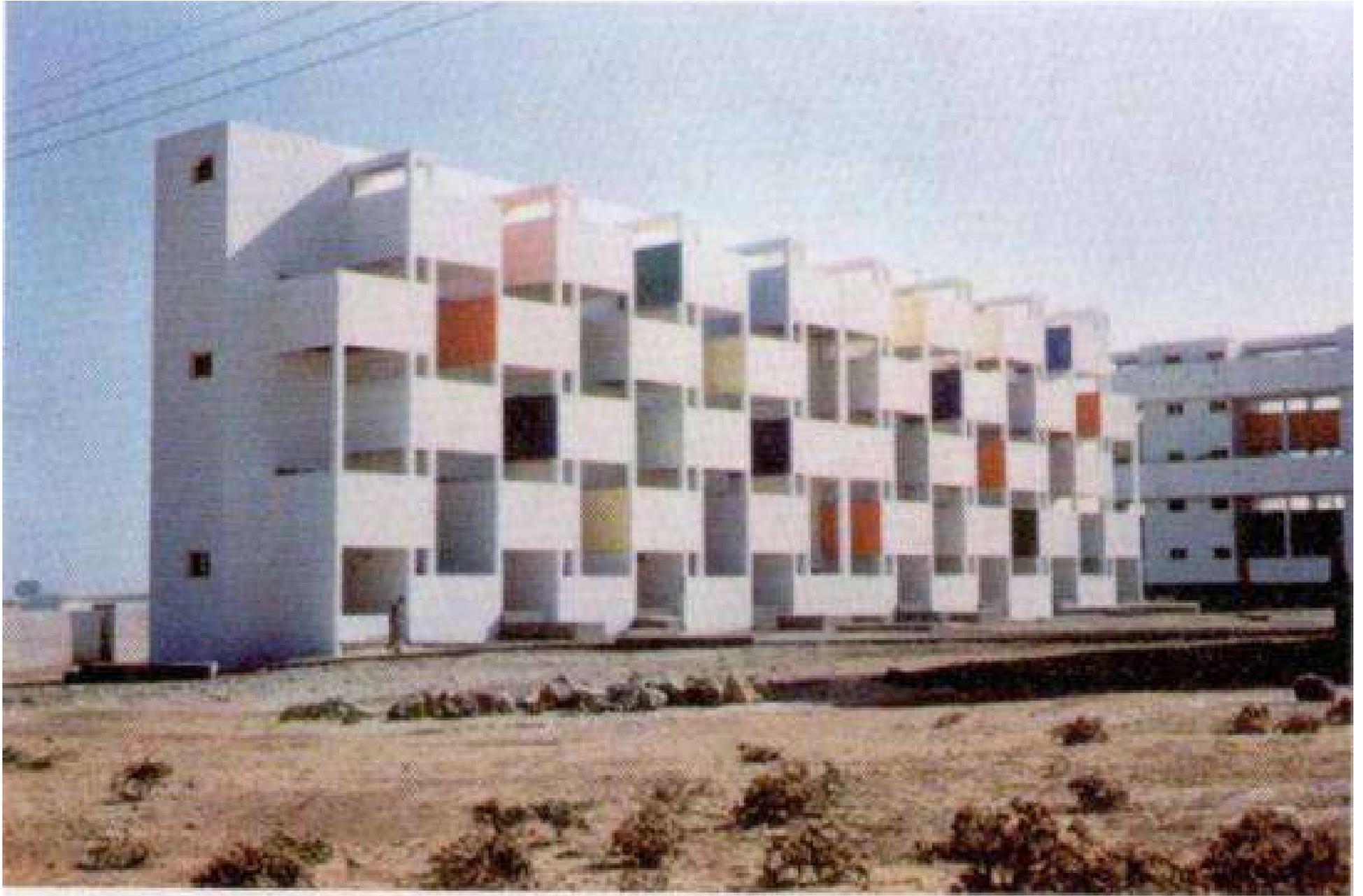


















**mua ma 08** 2023.2024

**presentación** 29.05.2023

**El proyecto deberá de dar respuesta a los siguientes condicionantes**

**01 proyecto urbano**

El espacio exterior de cada una de las unidades residenciales será uno de los argumentos fundamentales del diseño de las mismas, por tanto será necesario un análisis previo del lugar en el que se definirán volúmenes y alineaciones estableciendo los parámetros urbanísticos de la actuación, cumpliendo en todo momento las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva pudiendo variar la ordenación pormenorizada potestativa de las tres fichas de planeamiento que delimitan cada una de las localizaciones.





## **02. habitación exterior**

Se solicita que todos los alojamientos, aunque la normativa no lo exija, dispongan de una habitación exterior con una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup> y un ancho mínimo de 2 m, evitando terrazas estrechas muy limitadas en su uso diario.

Dicho espacio es posible incluirlo cumpliendo las superficies especificadas en la mencionada Normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

*"La casa provista de espacios exteriores ha sido una bandera de los arquitectos del movimiento moderno que la convirtieron en una manifestación del estilo de vida moderno"*

xavier monteys / pere fuertes **la casa collage**



ALZA DEL 2,3%

# El precio de la vivienda sigue subiendo durante la pandemia y la demanda de terrazas aumenta

El precio medio de una vivienda en España se sitúa en los 1.760 euros el metro cuadrado

El Periódico

BARCELONA - DOMINGO, 30/08/2020 | ACTUALIZADA 31/08/2020 - 11:35



### 03. alojamientos colaborativos

La superficie construida oscilará entre 2000 m<sup>2</sup> y 3000 m<sup>2</sup> sobre rasante y entre 600 m<sup>2</sup> y 900 m<sup>2</sup> bajo rasante - o donde considere el alumno - para cumplir con las especificaciones en materia de aparcamientos del PGOU de Sevilla. La definición del programa –metros cuadrados de las estancias, número de habitaciones, dimensión y cualidad de los espacios compartidos, etc- se realizará por el alumno en las dos primeras semanas del curso cumpliendo la Normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y al mismo tiempo el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, que entre sus objetivos especifica en uno de sus puntos:

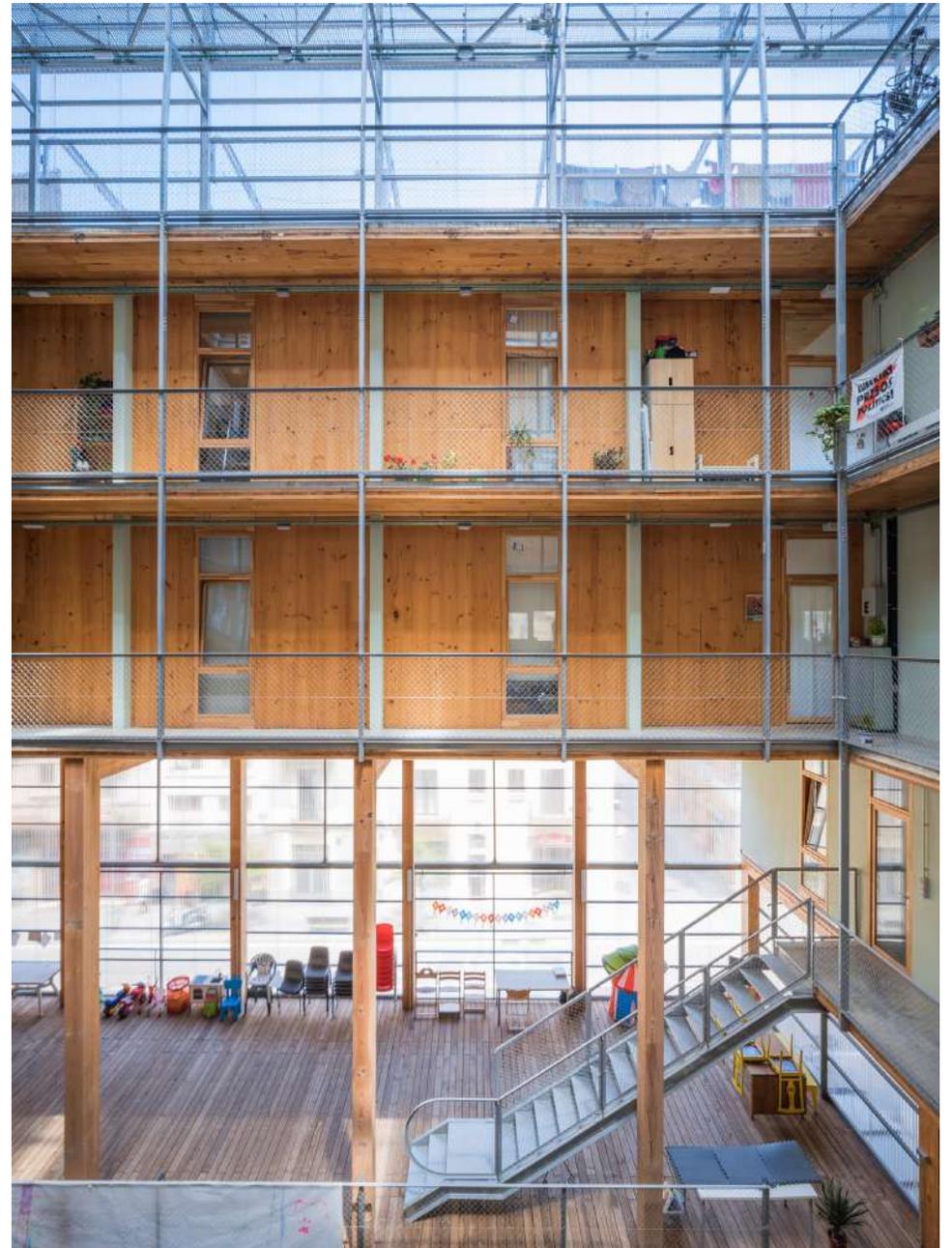
*Incrementar la oferta de alojamientos y viviendas en alquiler, impulsando la promoción de alojamientos temporales, de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales y otras similares en las que, en todo caso, **se reduce la superficie privativa de alojamiento o vivienda y se incrementa la superficie de interrelación en comparación con las soluciones habituales de viviendas**, que vayan a ser destinados al alquiler, la cesión en uso o a cualquier régimen temporal similar admitido en derecho.*

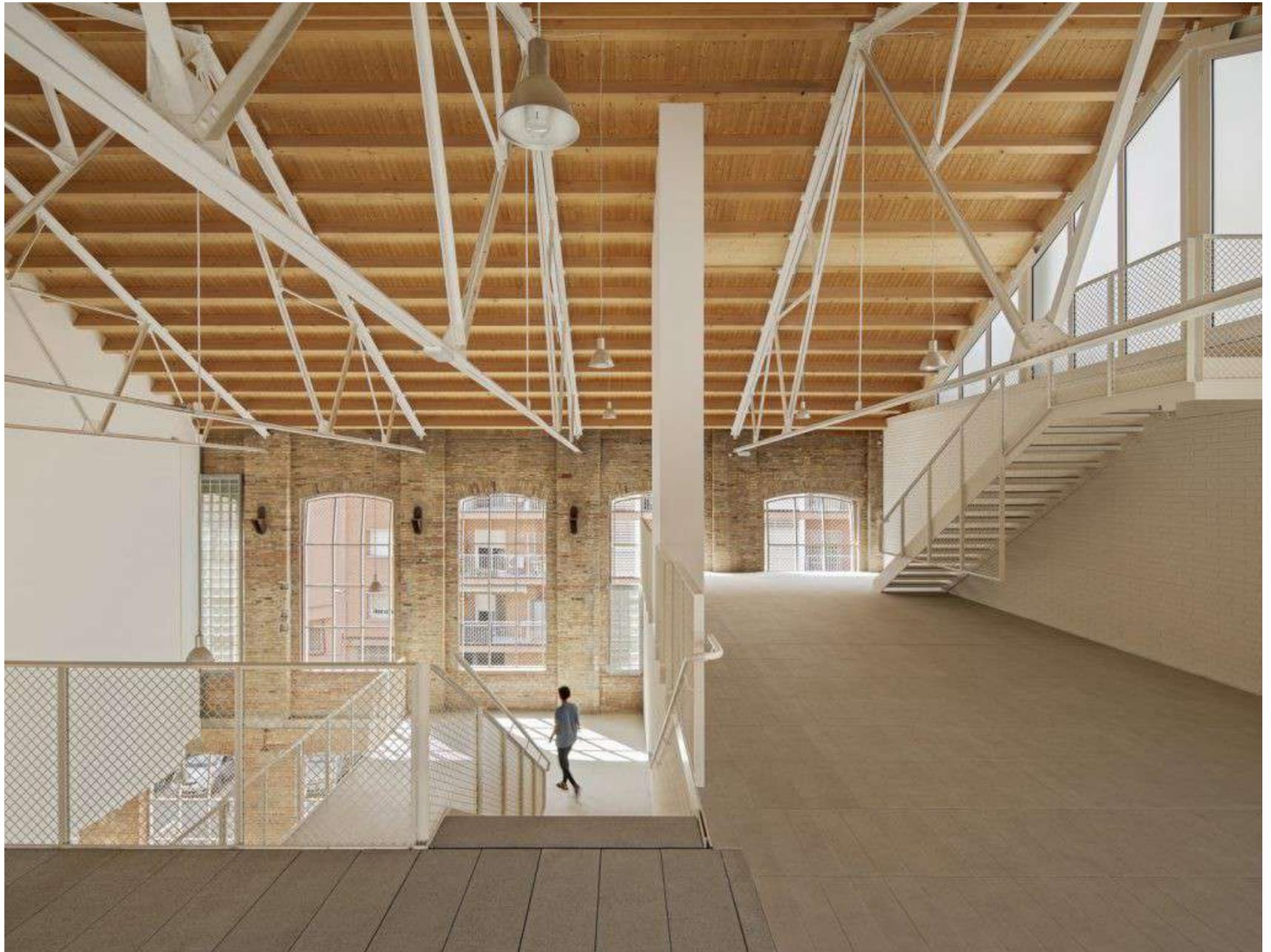
Este tipo de alojamientos también es promovido por el Ayuntamiento de Sevilla en la Modificación 01. Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del TM Sevilla 2018-2023 que tiene un doble objetivo:

*1. Innovación en el destino de determinadas parcelas que se ceden a EMVISESA mediante convenio para el desarrollo del Programa de obra nueva y rehabilitación para promoción de vivienda pública, que como se ha expuesto afecta a modificaciones en el tipo de actuación de algunas actuaciones (no en el régimen de protección), así como incorporación en el programa de otras actuaciones nuevas y una actuación que causa baja.*

**2. Definición de un nuevo Programa de alojamientos colaborativos de protección municipal.**

*3. Incorporación de suelos de equipamiento para programas de alojamientos en régimen de alquiler.*





**04 nZEB**

La Unión Europea estableció hace años su directiva 2010/31/UE, que afecta a todas las edificaciones públicas y privadas de nueva construcción con licencia de obras a partir del 27 de junio de 2020, estableciendo que deberán poseer la catalogación ECCN o nZEB (nearly Zero Energy Building).

Los edificios de consumo energético casi nulo han de poseer una demanda energética muy baja gracias a técnicas de diseño bioclimático pasivo y constructivas concretas (envolvente térmica). Del mismo modo, han de conseguir una alta eficiencia energética con poco o nulo consumo de energía como consecuencia del uso de energías renovables o de autoconsumo.

Teniendo en cuenta que las viviendas consumen el 80% de la producción edificatoria consideramos de gran importancia el apartado técnico en cuanto a aspectos de sostenibilidad (generación de residuos, demanda y generación de energía, mantenimiento y uso, emisiones de CO2...) habitabilidad y materialidad, que gracias a la adecuada dimensión del proyecto fin de carrera permite un desarrollo profundo de estos aspectos por parte del estudiante.

