



Junta de Andalucía

ÍNDICE. Memoria descriptiva y justificativa Anteproyecto de 5 viviendas en Calle Sagunto núm. 7, Sevilla

1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1. Objeto del Anteproyecto
- 1.2. Organismo promotor
- 1.3. Redacción del Anteproyecto
- 1.4. Estado actual.
- 1.5. Normativa de aplicación
 - Determinaciones de planeamiento
 - Condiciones Urbanísticas

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Antecedentes. Estudio previo 2008.
- 2.2. Descripción general de la intervención.
 - Consideraciones tipológicas
 - Propuesta de la nueva edificación. Programa desarrollado.
 - Características de las viviendas propuestas
 - Características constructivas generales
- 2.3. Cuadros de Superficies

3. AVANCE PRESUPUESTARIO

4. PLANIMETRÍA

MEMORIA.

Anteproyecto de 5 viviendas en Calle Sagunto núm. 7, Sevilla

1. MEMORIA INFORMATIVA DEL ESTADO ACTUAL Y CONDICIONANTES DE LA PARCELA DE SAGUNTO NÚM 7, SEVILLA.

1.1. OBJETO DEL ANTEPROYECTO

El objeto de este Anteproyecto es la obra de nueva planta para la construcción de un Edificio plurifamiliar de Viviendas en Régimen de Alquiler, situado en la C/ Sagunto nº 7 del casco histórico de Sevilla, que pertenece al Sector 1 (San Gil – Alameda) según se especifica en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla.

1.2. ORGANISMO PROMOTOR

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA, agencia pública empresarial de la Junta de Andalucía, adscrita a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, constituida en el año 1985, para ser el órgano ejecutor de las políticas autonómicas de vivienda y suelo.

Razón social AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA
NIF/CIF Q-9155006-A
Domicilio social Calle Picasso, s/n, Sevilla 41018
Tlf- 955.40.53.00

3. REDACCIÓN DEL ANTEPROYECTO

El anteproyecto se ha redactado de forma interna por técnicos de la Sección de Rehabilitación, que pertenece a la Dirección de Operaciones de dicha Agencia.

Se ha tomado como información y documentación previa la propuesta de Estudio previo realizado y consultado con la Gerencia Municipal de Urbanismo por el anterior redactor, Juan Miguel Salado González, que fue redactado y entregado en 2008.

4. ESTADO ACTUAL

En la actualidad se trata de un solar resultante de la demolición de una edificación anterior con expediente de demolición núm 228/00 de la sección técnica de conservación de la edificación y disciplina en el cual se ordenó la demolición completa de la finca por ruina inminente.

El solar resultante de dicha demolición tiene catalogación “C”, y Nivel de Protección Parcial Grado 1 en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla. La Superficie del Solar medida sobre el Plano catastral asciende a 157 m².

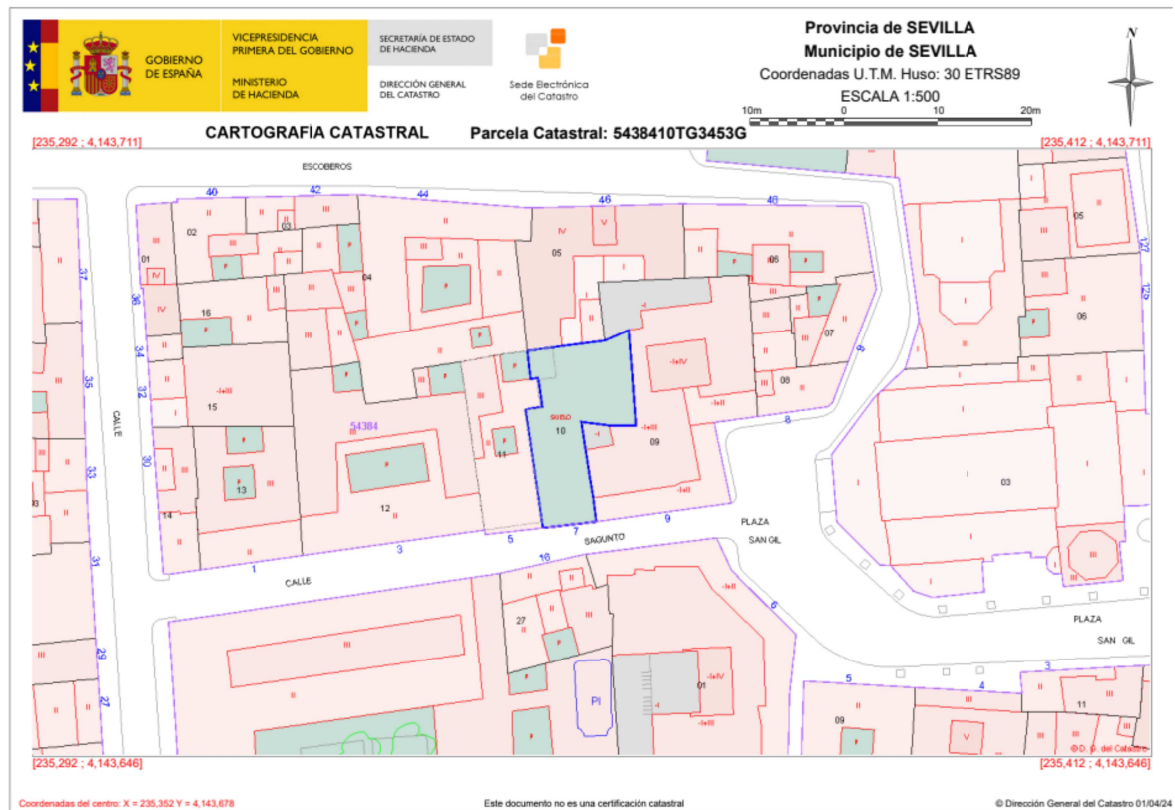


Fig1.- Ubicación de la parcela (suelo) según www.sedecatastro.gob.es

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5438410TG3453G0001TJ

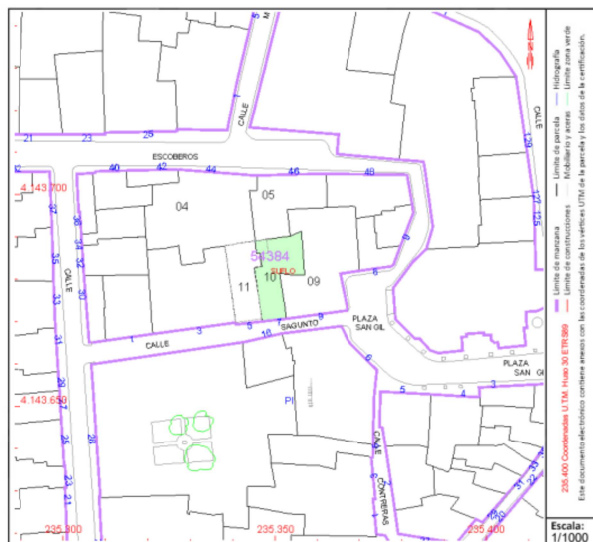
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SAGUNTO 7 Suelo
41002 SEVILLA (SEVILLA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 157 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 1 de Abril de 2024

Fig 2.- Ubicación de la parcela y datos descriptivos del inmueble según www.sedecatastro.gob.es

5. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Determinaciones de planeamiento.

Se han tenido en consideración las siguientes determinaciones de planeamiento:

Planeamiento de aplicación: Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente el 19 de julio de 2006 (BOJA núm. 174 del 7 de septiembre de 2006), suspendido cautelarmente y de forma parcial en ejecución de los Autos de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2ª (Sevilla), del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de fechas 8 de octubre y 12 de diciembre de 2007. memoria Justificativa del Proyecto de Texto Refundido, aprobado con fecha 9 de octubre de 2007 (BOJA núm 21, de 30 de enero de 2008)

Planeamiento específico de protección incorporado: Plan Especial de Protección (Catálogo) del Sector 1 "San Gil- Alameda", aprobado definitivamente con fecha 30 de enero de 2003. La parcela tiene la siguiente ficha de protección.



Junta de Andalucía

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE SEVILLA

SECTOR 1: "SAN GIL - ALAMEDA"

30 ENE. 2003

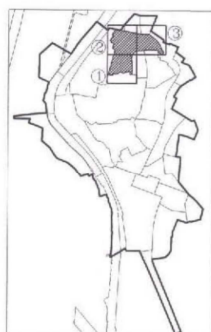
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



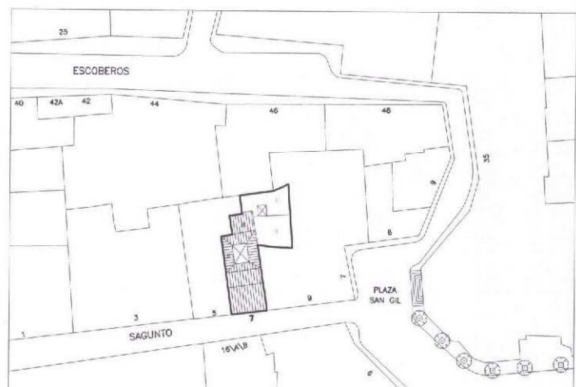
CATALOGO DE EDIFICIOS

01-54354-10 / 1



DATOS BASICOS		SECTOR: 01 MANZANA: 54354 PARCELA: 10
CALLE / PLAZA:	C/SAGUNTO	Nº: 7
Nº PLANTAS:	8+1	USO: RESIDENCIAL
OTROS:	ESTADO: ACTUALMENTE UN SOLAR	

DATOS HISTORICOS Y ARQUITECTONICOS	
EPOCA O ESTILO ARQUITECTONICO:	ORIGINAL DEL SIGLO XVII
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	CASA PATIO
ELEMENTOS A PROTEGER:	RECONSTRUIR LA FACHADA, PRIMERA Y SEGUNDA CRUJIA, PATIO, GALERIAS Y TIPO DE CUBIERTAS
RELACION CON D.I.C.:	
APECCIONES ARQUEOLOGICAS:	ANÁLISIS DE LAS ESTRUCTURAS EMERGENTES
OBSERVACIONES:	Existe otra edificación medianera con ésta, la nº5 de la misma calle, de tipología similar.
FUENTES DOCUMENTALES:	



Clasificación del suelo: Urbano consolidado

Calificación: Centro histórico

Nivel de protección: C-protección parcial en grado 1

Tipología edificatoria: Casa patio

Elementos a proteger: Reconstrucción de fachada, primera y segunda crujía, patio, galerías y tipo de cubierta.

Condiciones Urbanísticas.

Las condiciones Urbanísticas vienen establecidas en el PGOU de Sevilla, dentro del apartado correspondiente a Condiciones Particulares de la Ordenación del Centro Histórico, destacando las siguientes:

1. Ocupación máxima de la Parcela.

Según el Artículo 12.2.9. "Ocupación máxima de parcela", la Superficie libre sin edificar será el 33% de la superficie del solar teórico resultante delimitado por una paralela a la línea de fachada situada a 5 metros de la alineación exterior.

En nuestro caso la Superficie libre debe ser como mínimo $127,50 \times 0,33 = 42,07 \text{ m}^2$.



Junta de Andalucía

En el proyecto que se presenta la superficie libre es la suma de los dos patios y el 50% de la superficie de zonas comunes abiertas al primer patio, de forma que=

(Patio 1) $14,40 \text{ m}^2$ + (Patio 2) $14,4 \text{ m}^2$ + (Zonas comunes en voladizo abiertas al patio) $(50\% \times 3 \times 22,08 \text{ m}^2) = 47,52 \text{ m}^2$

2. Edificabilidad Máxima

Se establece que la parcela de estudio tiene la edificabilidad máxima siguiente para edificio de vivienda plurifamiliar :

1. A la parcela le corresponde una Edificabilidad Máxima Teórica, para otros usos (distinto de vivienda unifamiliar), respecto de la normativa de aplicación de **295,12m²**.

Dato obtenido del siguiente cálculo de superficie:

Sp (superficie de parcela)= 157 m^2 según catastro

Altura permitida: 2 plantas + ático

S5 (Superficie a 5 m de línea de fachada)= $28,75 \text{ m}^2$

SL (Superficie libre de parcela) = $(\text{Sp}-\text{S5}) \times 0,33 = 42,32 \text{ m}^2$

So (Superficie ocupable en planta)= $105,19 \text{ m}^2$

Sa (Superficie ocupable en ático)= $84,74 \text{ m}^2$

Edificabilidad Máxima Teórica= $\text{So} \times 2 + \text{Sa} = 295,12 \text{ m}^2$

3. Altura y Número de Plantas.

Se establece una altura máxima de dos (2) plantas (PB + 1), si bien el artículo 12.2.11-4 “*Altura y número de plantas*” permite en las parcelas señaladas con un máximo de dos plantas, edificar áticos en planta tercera para usos residenciales, con la condición de que su fachada exterior está retranqueada 3 metros de la alineación de la fachada principal.

Se ha tenido en consideración esta condición y la planta ático se ha retranqueado 3m desde la alineación de fachada.

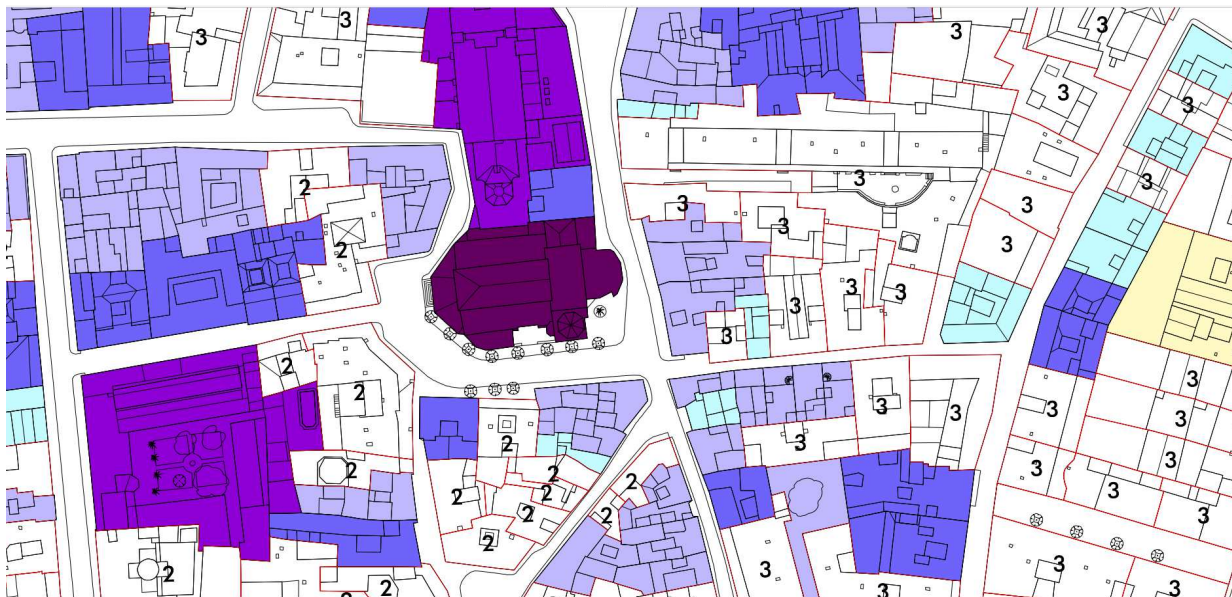


Fig 3.- Planimetría del PGOU del Conjunto Histórico. Catalogación y alturas. En la parcela que nos ocupa, con protección C-1, la altura establecida es de 2 plantas.

El artículo 12.2.11-5 “*Altura y número de plantas*” establece que la altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función de los parámetros que a continuación se establecen:

“- *La altura de piso de planta baja tendrá un máximo de cuatrocientos cuarenta (440) centímetros y un mínimo de trescientos cuarenta (340) centímetros.*”

Al tener en consideración los huecos de la fachada de Sagunto núm 5, (parcela colindante) sobre la que se establecen similitudes tipológicas y de fachada, para que la altura de huecos se corresponda, se estima que la altura de piso de planta baja, será de 320 cms.

“- *Las plantas de piso tendrán una altura mínima de tres (3) metros y una máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros de suelo a suelo.*”

Para la azotea de segunda crujía, con el fin de mantener la tipología preexistente (y estar acorde con la cubierta a dos aguas de la parcela colindante de Sagunto núm 5, se ha diseñado una cubierta inclinada de teja curva qu evacuaría en el primer patio interior.

Para el cumplimiento del CTE (DB HS1 *Protección contra humedad*, en su apartado 2. *Diseño*, punto 2.4 *Cubiertas*, tabla 2.10 sobre “*Pendientes de cubiertas inclinadas*”), la cubierta de teja curva tendrá una pendiente mínima de 32%. Manteniendo esta pendiente mínima, la altura de planta de piso (en este caso, azotea), se ha considerado la altura mínima de 2,50 m. y la máxima 4,15 m. alturas que acogen un único espacio (salón, comedor, cocina) , que cumpliría con la altura mínima de uso residencial para vivienda social (250 cms) y las condiciones de salubridad del CTE (calidad de aire interior)

Según lo establecido en el mismo artículo 12.2.11, apartado 6, “*las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, particular que deberá justificarse gráficamente.*”

En este anteproyecto se ha tenido en consideración la ubicación de huecos y salientes del inmueble colindante en calle Sagunto núm 5, que junto con la edificación sita en la parcela objeto de estudio, conformaban un conjunto unitario. De esta forma, se ha intentado mantener los huecos, respetando cornisas, balcones, rejas y dinteles de forma que se entiendan ambas parcelas como parte de un conjunto unitario. Así mismo, y como consecuencia de lo anterior, quedarán establecidas las alturas de piso de las plantas de la edificación del número 7.



Fig. 3.- Imagen de la fachada del inmueble de Calle Sagunto núm. 5, y a continuación, el solar destinado a viviendas sociales (Sagunto núm. 7)



Fig.4.- Imagen de satélite donde se aprecia la cubierta a dos aguas del inmueble sito en Sagunto núm. 5 y la disposición de los patios.

DESARROLLO DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SEVILLA. CATÁLOGO DEL SECTOR 1, “SAN GIL-ALAMEDA”

Art. 45 y 46

En el artículo 45 se define la casa patio y la casa patio popular de la siguiente forma: *“tienen la consideración de Casas Patio o Populares del siglo XVIII las edificaciones de ese siglo o de siglos anteriores de carácter modesto, por lo general de dos plantas y cubierta de tejas, con la distinción entre casas-patio por pertenecer claramente a esa tipología y las populares donde no existe una tipología definida o es una mezcla de varias (...)”*

La casa de Sagunto núm 7, en el art. 46, queda definida como casa patio del s. XVIII, dentro del sector San Gil-Alameda.

Art.47 Elementos a proteger

Los elementos a proteger en esta tipología serán *“la fachada con todos sus elementos, la primera crujía en todos sus aspectos incluidas las cotas actuales de los forjados y pisos, el tipo de cubierta si es la original y el patio-escalera si se trata de casa-patio o al menos recuperar la tipología primitiva si esta ha sufrido modificaciones”*

En el proyecto básico que aquí se presenta, aun no existiendo edificación actualmente, si no solar (ya que la casa- patio se demolió por su estado ruinoso) se ha procurado la adaptación lo más ajustada posible a la normativa de forma que:

- se respeta la fachada original, con todos sus elementos (cornisas, huecos, enrejado) , tomado como referencia la casa patio vecina de Sagunto núm 5

- se respeta la primera crujía en todos sus aspectos, tomando así mismo la casa vecina como referencia para la altura de forjados y pisos y tipo de cubierta

- de la misma forma, se protege la tipología de casa patio, ubicando el patio principal en el mismo sitio de la planta original pero dándole más amplitud, adaptándolo a las necesidades actuales. La galería perimetral original alrededor del patio principal se ha adaptado a los requerimientos de habitabilidad en términos de iluminación y ventilación de las estancias de las viviendas y se ha diseñado de forma que rodea al patio solamente lateralmente, como nexo de unión y comunicaciones entre las viviendas, respetando su uso primigenio, pero evitando que pasen por delante de las viviendas.

Se protegen ambos patios a nivel conceptual: el patio principal -ubicándose en el mismo lugar y con el mismo uso de comunicaciones, pero más grande-, y el patio trasero de mayor tamaño también, que servirá de patio de luces a las viviendas interiores.

Art. 48. Obras de ampliación

EL artículo 48, establece que : *“Se permiten obras de ampliación siempre que se cumpla además lo siguiente:*

a)Patios.

- *El patio deberá mantener el carácter actual y ser el elemento organizador de la casa, permitiendo su posible ampliación coplanaria solo cuando tras el oportuno estudio se justifique el mantenimiento de dicho carácter.”*

En el proyecto básico que aquí se propone el patio principal mantiene su carácter de elemento distribuidor, de comunicaciones, que da acceso a las viviendas. La galería, que vuelca al patio de forma lateral, da acceso a las viviendas y aglutina las comunicaciones (escaleras y ascensor) además de servir de hueco de iluminación y ventilación de las mismas.

El patio trasero, se ha ampliado con respecto de la ficha, para que las viviendas puedan disfrutar de mayor iluminación y ventilación respetando además, las dimensiones de vivienda protegida.

NORMATIVA URBANÍSTICA _ CUADRO RESUMEN		
Plan General de Ordenación Urbanística Normas Urbanísticas Generales		Proyecto Básico
Usos globales y específicos	Art. 6.3.1, <i>Definición y usos pormenorizados</i>	Uso residencial. Vivienda plurifamiliar protegida
Viviendas	Art.6.3.4. <i>Vivienda o apartamento exterior</i> Art. 6.3.5. <i>Vivienda o apartamento interior</i>	Cumple
Dotación de aparcamientos	Art. 6.2.5 <i>Dotación de aparcamientos</i>	No obligado
Patios	Art. 7.3.37 b) y d)	Cumple
Plan General de Ordenación Urbanística Normas Urbanísticas Particulares		Proyecto Básico
Retranqueos	Art. 12.2.7 <i>Retranqueos</i>	Se retranquea más de 3 m en la última planta (ático)
Ocupación	Art. 12.2.9 <i>Ocupación máxima de parcela</i>	Cumple
Edificabilidad	Art.12.2.12 <i>Edificabilidad y densidad máxima</i>	Cumple
Número de plantas	Art. 12.2.11, <i>apartado 5 Altura y número de plantas</i>	En primera crujía, 2 plantas, en segunda, 3 plantas En el segundo cuerpo edificatorio (no reconstrucción) 3 plantas = Planta baja, primera y ático.
Alturas	Art. 12.2.11, <i>apartado 6, Altura y número de plantas</i>	Se toman de referencia las alturas del edificio colindante (calle Sagunto núm 5) para conformar el conjunto original
Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima	Art. 12.2.13 <i>Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima</i>	Se ha considerado el castillete de escaleras y ascensor
Patios	Art. 12.2.14 <i>Patios</i>	Patio principal. No cumple, al ser reconstrucción del patio existente, aun-

		que se le ha dado mayor amplitud que el original. Patio trasero. Por las condiciones de parcela, no cumple con el mínimo de 5 m (4,90m) y sí la premisa de 2/3h
Plan Especial de Protección (Catálogo) del Sector 1 “San Gil- Alameda”		Proyecto Básico
Definición	Art. 45 <i>Definición</i> y art. 46 <i>Identificación</i> Casa-patio s. XVIII	Casa-Patio
Elementos a proteger	Art. 47. <i>Elementos a proteger</i> -Fachada -primera crujía -Tipo de cubierta -Tipología de patio	Cumple
Obras de ampliación	Art. 48 -Pacios	Cumple

4. Superficie útil mínima en Viviendas.

Según el PGOU de Sevilla, en sus Normas Urbanísticas, *Capítulo III Uso Residencial*, artículo 6.3.3. *Condiciones de uso y programa de la vivienda*, se establece que “La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los **40 metros cuadrados útiles**, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros”

Según la “Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agiliza los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, y se publica el texto integrado con las modificaciones que se introducen en esta norma”, en el Artículo 3. *Composición, programas y habitaciones de las viviendas*. “La vivienda familiar constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño o ducha, lavabo e inodoro” y se establece que la **superficie útil máxima para vivienda de un dormitorio es de 60 m²**.

En el anteproyecto se ha procurado dotar a las viviendas de espacios abiertos y flexibles en la zona de día (salón-comedor-cocina) manteniendo de forma separada la zona de día-zona de noche, y abriendo ambas a fachada/patio o a los dos patios-según su ubicación-, de forma que en las viviendas se pueda disfrutar de ventilación cruzada.

Vivienda	Superficie útil
V1	45,16m² (SKC=23,55m², D=13,12m², B= 3,86m²)
V2	46,4m² (SKC=24,68m², D=13,12, B=3,37, T(no computa)=3,37m²)

V3	40,42m ² (SKC= 24,56m ² , D=12,37m ² , B=3,49m ²)
V4	40,42 m ² (SKC= 24,56m ² , D=12,37m ² , B=3,49m ²)
V5	40,42 m ² (SKC= 24,56m ² , D=12,37m ² , B=3,49m ²)

II. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO. NUEVA PROPUESTA.

2.1. Antecedentes. Estudio previo de 2008.

El promotor, la Agencia de Vivienda y de Rehabilitación de Andalucía, contaba con un estudio previo para este proyecto de viviendas sociales datado en 2008, redactado por el arquitecto Juan Miguel Salado González y en su día, revisado por el Servicio de Licencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, en el que se había concluido que:

1º. Viabilidad para construir una obra de **nueva planta** siempre que se mantengan los invariantes tipológicos de la edificación anterior.

2º. Se debería **reproducir** lo más fidedignamente posible **la fachada de la edificación precedente**, teniendo en cuenta que esta formaba un conjunto más o menos unitario con la casa colindante (Sagunto nº 5). Esta reproducción conllevará la unificación y conexión de alturas de Cornisas, Balcones y Dinteles y en consecuencia, fijará también la altura de piso de las plantas de la nueva edificación. 3º. La cubierta debería incluir al menos una **franja de tejado de tejas** en continuidad con la cubierta de la casa colindante.

4º. A nivel expresivo y estructural, se debería hacer referencia en el interior de la nueva edificación a la subdivisión en **dos crujías** de la edificación demolida.

5º. La **ocupación integral de la planta de ático**, manteniendo la separación a fachada de 3 metros establecida para la primera crujía por el PGOU se permitía para la nueva edificación.

6º. Si de esta ocupación derivaba la existencia de viviendas independientes en planta segunda (PB +2), se debería instalar un **ascensor**.

2.2. Descripción general de la intervención.

La propuesta de estudio previo para 5 viviendas sociales en calle Sagunto núm. 7 datada del 2008 ha sido modificada exhaustivamente por los técnicos de la propia Agencia, adaptándola y al mismo tiempo respetando en la mayor medida posible lo establecido en la normativa actual (CTE, normativa de accesibilidad y de vivienda protegida) y en las normativas urbanísticas y de protección del catálogo para este edificio.

A nivel espacial, se ha intentado liberar las viviendas abriéndolas lo más posible a los patios, ajustando las galerías y zonas comunes de tránsito para evitar que ocupen demasiado espacio (ya que la parcela al ser tan reducida en planta, no lo permite), abriendo las viviendas a los dos patios y a fachada, de forma que todas disfruten de ventilación cruzada y de grandes aperturas a los patios.

Consideraciones tipológicas:

La información que se ha obtenido de esta parcela es la proporcionada en la ficha del catálogo de protección y la morfología de la vivienda colindante de la ficha catastral, (Sagunto núm 5) vivienda similar que junto a Sagunto núm 7 conformaban un conjunto unitario de casas-patio. De esta escasa información se puede tener una idea general de la estructura de la edificación precedente que fue demolida, ya que en la actualidad se trata de un solar.

Se puede hacer la hipótesis de que la edificación precedente disponía de un cuerpo edificado a fachada que constaba de doble crujía, un patio central con galerías perimetrales, un núcleo de escaleras a continuación y un patio trasero. El acceso al patio principal y a comunicaciones se presupone que se realizaba a través de un zaguán. Las cubiertas de la edificación eran cubiertas inclinadas de tejas.

Se correspondería, pues, a tipología edificatoria de **casas patio del siglo XVIII**, ya sea de origen unifamiliar o adaptada a casa de vecinos -se desconoce-, cuya característica principal es la existencia de dos patios, un primer patio principal, organizador de los espacios y un patio trasero que serviría de iluminación y ventilación, ya que la parcela tiene tres medianeras. En este caso, se desconoce la ubicación precisa del núcleo de escaleras, aunque por tipología y morfología de la propia parcela, se presupone que estaría entre los patios principal y trasero, preferiblemente lateralmente al patio principal en referencia a la tipología de casa patio de edificios de más prestigio social o edificios palaciegos.

Esta tipología de casa patio con patio principal, zaguán de entrada y comunicaciones intermedias, con galería distribuidora asomada al patio principal y con patio trasero de iluminación-ventilación, se ha respetado en la mayor medida posible en la propuesta de anteproyecto, atendiendo a su vez a las necesidades y habitabilidad de las viviendas y a las distintas normativas vigentes.

Se ha considerado -consideración que ya se tuvo en cuenta con el estudio previo del 2008-, que la parcela debería ajustarse a la protección tipológica del inmueble previo demolido y que aprovecharía al máximo la edificabilidad- con la posibilidad de construir el ático a partir de segunda crujía-, con lo que se ha diseñado un conjunto de 5 viviendas de protección oficial que se vuelca a los dos patios.

Propuesta de la nueva edificación

La edificación propuesta en el presente anteproyecto respeta la tipología de casa patio establecida en la ficha del catálogo de protección, así mismo, reproduce la fachada principal dando continuidad a la vivienda existente en Sagunto núm. 5 (alineando cornisas, huecos, balcones, enrejado), la entrada se hace a través de un zaguán que se estrecha dando acceso al patio principal y a través de una galería de comunicaciones volcada al patio principal se accede a las viviendas en planta primera y segunda.

Se respeta también la estructura en el primer cuerpo edificatorio de doble crujía y cubierta a dos aguas de teja.

La galería se ha mantenido en la zona común de acceso a viviendas, desarrollándose de forma lateral y no perimetral con respecto del patio principal. De esta forma, se dota al patio de un mayor tamaño y las viviendas de la segunda crujía del primer cuerpo edificatorio así como las ubicadas en el fondo de la parcela, vuel-

can directamente al patio, sin espacios intermedios de circulación, de forma que se mejora de forma notable su confort y habitabilidad en términos de ventilación, iluminación y salubridad.

La propuesta se desarrolla en dos cuerpos edificatorios, entre los que se ubica el patio principal que hace de bisagra entre la parte antigua y la actual y que comunica a ambas, proporcionando amplitud espacial, iluminación y ventilación a todas las viviendas.

Por la morfología y tamaño de la parcela se ha podido ubicar el núcleo de comunicaciones a partir de la galería, asomando al patio.

El primer cuerpo edificatorio se desarrolla en doble crujía al igual que la vivienda original y alberga dos viviendas tipo dúplex de un dormitorio, que se solapan. En planta baja se ubica el zaguán de entrada, -que consta de dos espacios, uno más amplio de entrada donde se han previsto armarios de instalaciones y otro más estrecho, que da acceso al patio-, la zona de acceso que da al patio principal y la zona de estar de la vivienda 1. En planta primera se ubican los dormitorios de ambas viviendas -uno volcado a fachada y el otro a patio principal- y en la segunda crujía, (respetando los 3 metros a fachada) en planta segunda se ubica la zona de estar de la vivienda 2.

Las viviendas que están en el segundo cuerpo edificatorio desarrolladas por planta, situadas al fondo de la parcela, disfrutan de luz y ventilación proporcionadas por los patios entre los que se ubican. Se desarrollan en planta baja + 2, ya que es en esta zona donde se ha podido recrecer con la planta de ático.

La distribución de las cinco viviendas es similar en ambas piezas edificatorias, ya que todas tienen la zona de día y de noche separada y al ser ajustadas en tamaño, no tienen apenas zonas de circulación (pasillo), tienen la zona de estar unificada (salón, comedor, cocina) y la zona de noche incluyendo el baño.

Se les ha dotado de amplios huecos a los patios y se ha procurado que tengan ventilación cruzada.

El núcleo de comunicaciones, que se ubica en el ensanchamiento de la parcela de forma que aun abriéndose al patio principal, se encuentran recogidas consta de escaleras en dos tramos y ascensor, dando acceso a las viviendas de ambas piezas edificatorias.

La galería de comunicaciones, que se abre al patio principal, da acceso a las viviendas del fondo de parcela en planta primera y segunda y a la vivienda de fachada en segunda planta, convirtiéndose en terraza de esta misma vivienda en planta primera.

Características de las viviendas propuestas

Las dos viviendas que se ubican en la primera pieza edificatoria dan a fachada y al patio principal y se desarrollan en dos plantas, de forma invertida. La vivienda 1 tiene la zona de día (salón/comedor/cocina) en planta baja y zona de noche arriba, mientras que la vivienda 2 tiene estructura similar, pero invertida, estando el dormitorio abajo y la zona de día arriba.

La fachada exterior

Teniendo en consideración la protección según la ficha del catálogo de protección del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla para el Sector 1 San Gil-Alameda., como ya se ha expuesto previamente, la fachada a calle Sagunto núm 7 será una reconstrucción de la fachada del edificio preexistente, dándole continuidad al edificio colindante, de calle Sagunto núm 5.

En esta fachada, se establecerán continuidades de las líneas de cornisa y cubierta, así como la ubicación de dinteles y balcones.

El acabado de dicha fachada será con revestimiento continuo en tonos rojizos como la edificación colindante.

La fachada interior

La particularidad de estas viviendas es que forman parte del proyecto ZEBAL, proyecto de investigación e innovación del programa Horizon, en el que la envolvente del inmueble se optimizará (en términos de eficiencia energética, coste, uso de materiales locales, ciclo de vida, habitabilidad y confort...etc) con un programa con asistencia de IA (Inteligencia Artificial) para dar con la solución más eficiente. En principio se ha diseñado una fachada muy abierta a los patios, con grandes ventanales corridos y en planta baja, para el patio trasero, con acceso al mismo, que podría sufrir alguna ligera modificación al obtener los resultados de la optimización.

El lenguaje arquitectónico de la fachada interior será más sencillo, sin elementos decorativos y con revestimiento continuo conformando grandes paños blancos, que ayudarán a crear altos índices de luminosidad, especialmente necesarios en aquellas viviendas que dan al patio trasero.

Los huecos dispondrán de enrejado, y en el caso de la vivienda en planta baja en el segundo cuerpo edificatorio, estará abierta al patio. Todos los elementos de cerramiento serán sencillos, de diseño contemporáneo.

De esta forma también, se marcará la diferencia entre el cuerpo edificatorio reconstruido y el cuerpo edificatorio de nuevo diseño, conformándose el primer patio como elemento vacío que servirá de transición entre la parte reconstruida y la nueva.

Cubierta transitable. En el segunda pieza edificatoria, con cubierta plana transitable, se prevé un espacio para la instalación de placas fotovoltaicas para generación de energía eléctrica procedente de fuentes renovables que complementen el de suministro de red.

Cautela arqueológica.

En aplicación de la Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico la parcela objeto de estudio presenta cautela arqueológica con un grado de protección II. Según el art. 85.1 *Grados de protección* de dicho planeamiento, el grado II de protección implica *"documentar suficientemente las unidades estratigráficas construídas y/o desposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos"*

La parcela tiene una ficha de catalogación de edificios del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla, en el que se especifica que las afecciones arqueológicas serán: análisis de estructuras emergentes.

Por lo que el tipo de intervención arqueológica que primará en todo momento será el recogido en el art. 3 d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, es decir, el Análisis arqueológico de estructuras emergentes, que según este apartado *"Es la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación."*

Por parte de AVRA se encargará a técnico competente la redacción del proyecto de intervención arqueológica con dichas premisas y se realizarán todas las acciones necesarias para poder ejecutar la cimentación de la edificación.

La estructura de cimentación se prevé con losa de cimentación, en caso de que existieran restos arqueológicos que no permitieran la excavación a la profundidad necesaria, se plantea elevar la losa a partir de cota de calle, quedando de esta forma la altura de planta baja más reducida.

Características constructivas generales previstas.

Cimentación

En principio se prevé losa de hormigón armado.

El informe geotécnico preceptivo, junto con el proyecto de cautela arqueológica aportarán la información necesaria para comprobar si tal cimentación es la adecuada, la profundidad autorizada y si el diseño de la solución estructural es realizable en los términos previamente planteados.

Estructura

La estructura se prevé de pilares metálicos, con forjados de chapa colaborante tanto para las viviendas como para las galerías de distribución.

Albañilería

Al participar en el proyecto ZEBAl, se proponen soluciones constructivas más eficientes a las tradicionales (en aspectos económicos, de montaje y de rendimiento) por lo que se prevé cerramiento de fachada ligera en seco, con aislamiento térmico de panel de lana de roca en capas y acabado exterior de placas de cemento acabada con mortero, como la solución *Passiv* de Knauff/SIGA o solución similar.

Cubiertas

En el primer cuerpo edificatorio la cubierta será cubierta invertida inclinada de teja, con aislamiento térmico de espuma fenólica de $\lambda=0,022$ como mínimo.

En el segundo cuerpo edificatorio, la cubierta será plana e invertida transitable, acabada con solería y accesible para el mantenimiento de los sistemas e instalaciones que se sitúen en ella así como para tendido de ropa.

En toda la envolvente se cuidará especialmente la rotura de puentes térmicos en las zonas de mayor debilidad. Estas soluciones de envolvente podrían ser modificadas con las soluciones constructivas propuestas con las mejoras planteadas por el proyecto ZEBAl.

Particiones interiores. Los elementos de compartimentación interiores se prevén de hojas de panel de cartón yeso con aislamiento interior y paneles especiales hidrófugos e impermeables para caso de cuartos húmedos.

Las medianerías con las edificaciones colindantes llevarán el oportuno aislamiento hasta alcanzar los valores exigidos en normativa.

Instalaciones

La red de saneamiento se prevé con sistema unitario.

En cada vivienda, se prevé la generación del ACS y la climatización de cada vivienda con aerotermia mediante sistema partido y múltiple (con apoyo de sistemas de generación eléctrica fotovoltaica-con placas instaladas en la parte de ella cubierta que es transitable-, de modo que la eficiencia energética quede garantizada)

Electricidad interior en viviendas para iluminación y para iluminación de las zonas comunes.

Se ha previsto en cada vivienda instalación de ventilación independiente del resto de las viviendas. La ventilación será la necesaria para garantizar una buena calidad del aire, según lo establecido por el CTE-HS3. Se prevé la instalación de un equipo mecánico de ventilación con recuperador de calor tipo VCM de doble flujo, que servirá para todas las estancias de las viviendas.

Para completar el sistema de ventilación, se han diseñado las viviendas con ventilación cruzada ya sea en las viviendas a fachada (abiertas a fachada y patio principal) y en las viviendas interiores (abiertas a los dos patios).

Hay dos salas técnicas previstas (una en el zaguán y otra en planta baja, bajo la escalera en la zona común de distribución) que junto a la cubierta, servirán para ubicación y registro de máquinas de instalaciones.

Instalación de ascensor

Telecomunicaciones

Acabados y revestimientos

Para la fachada principal, revestimientos continuos para pintar

En fachadas interiores, revestimientos continuos lisos para pintar

Solado de losas de piedra marmórea o caliza blanca en patios.

Para el interior de la vivienda, solado con terrazo micrograno en tono gris claro, para los baños y cocinas, el terrazo llevará tratamiento antideslizante.

Alicatado de gres porcelánico en piezas de gran tamaño en paredes de cocinas y baños

Falso techo de cartón yeso para los baños.

Carpinterías y elementos de protección

Para la fachada a reconstruir (calle Sagunto), las carpinterías serán de madera para pintar con rotura de puente térmico y doble acristalamiento. Tendrán contraventanas de madera en los huecos de balconera y

ventana y enrejado similar al original. La puerta de acceso a las viviendas será de madera maciza o forrada en madera.

Para el resto del edificio, las carpinterías exteriores serán de aluminio lacado con rotura de puente térmico y con doble acristalamiento. Persianas enrollables de aluminio térmico para ventanas en dormitorios y salones; los huecos de cocinas no llevarían persianas.

Para los balcones y acceso a patio, la carpintería irá protegida con contraventanas de aluminio lacado con lamas fijas.

Barandillas de perfiles de acero galvanizado en caliente.

Vidrios

Doble acristalamiento en todas las carpinterías, con vidrios de altas prestaciones (bajo emisivo, con control solar tipo reflectasol o similar).

Pinturas

Acrílica lisa en tonos rojizos similar a edificio colindante en fachada principal.

Acrílica rugosa sobre medianerías.

Plástica lisa sobre paneles de tabiquerías interiores.

Esmalte sintético para carpinterías metálicas y para carpinterías de madera.

Otros

Accesorios y complementos de baño

Mobiliario y electrodomésticos de cocinas

Placas para nombrar/numerar edificio y viviendas

Buzones

Plantas para el patio

Cuadro general de superficies útiles y construidas

SUPERFICIES ÚTILES	
PRIMERA PIEZA EDIFICATORIA (A FACHADA)	
PLANTA BAJA/PRIMERA	VIVIENDA 1
Salón-comedor-Cocina	22,23m ²
Escaleras	4,88m ²
Dormitorio	13,96m ²



Junta de Andalucía

Baño	3,86m ²
S_u Vivienda 1	44,93m²
PLANTA PRIMERA/SEGUNDA	VIVIENDA 2
Salón-comedor-Cocina	20,65m ²
Escaleras	4,88m ²
Dormitorio	13,31m ²
Baño	3,37m ²
Terraza (50%)	1,50m ²
S_u Vivienda 2	43,71m²
SEGUNDA PIEZA EDIFICATORIA (A PATIO INTERIOR)	
PLANTA BAJA	VIVIENDA 3
Salón-comedor-Cocina	24,56m ²
Dormitorio	12,37m ²
Baño	3,49m ²
S_u Vivienda 3	40,42 m²
PLANTA PRIMERA	VIVIENDA 4
Salón-comedor-Cocina	24,56m ²
Dormitorio	12,37m ²
Baño	3,49m ²
S_u Vivienda 4	40,42m²
PLANTA ÁTICO	VIVIENDA 5
Salón-comedor-Cocina	24,56m ²
Dormitorio	12,37m ²
Baño	3,49m ²
S_u Vivienda 5	40,42m²
TOTAL VIVIENDAS	209,9m²

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
VIVIENDA 1	54,20 m ²
VIVIENDA 2 (+50% de terraza)	48,93 m ²
VIVIENDA 3	48,15m ²



Junta de Andalucía

VIVIENDA 4	48,15m ²
VIVIENDA 5	48,15m ²
PATIOS + ZONAS COMUNES (computa al 50% = patios y zonas comunes abiertas la patio)	47,52 m ²
S_c TOTAL	295,10 m²

III. AVANCE DEL PRESUPUESTO.

Se han tomado de referencia los precios de las últimas obras realizadas en AVRA, que se ajustan al Banco de precios de la Junta de Andalucía.

<https://juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/planes-instrumentos/paginas/bcca-ene-2024.html>

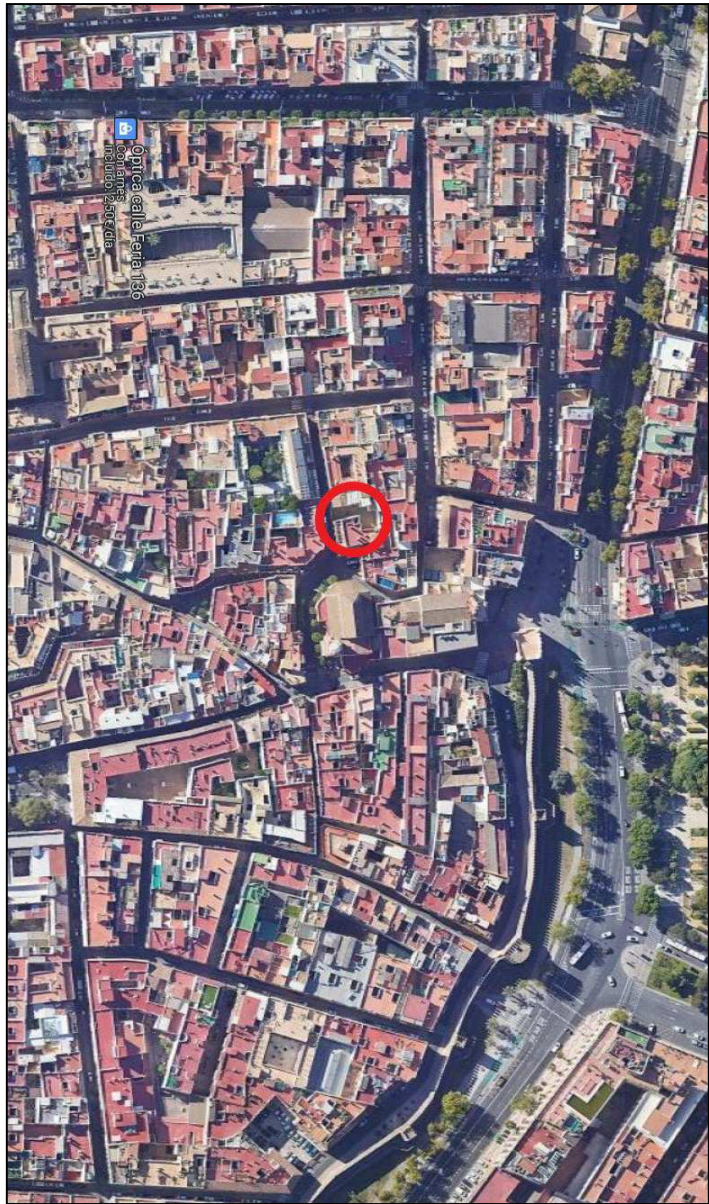
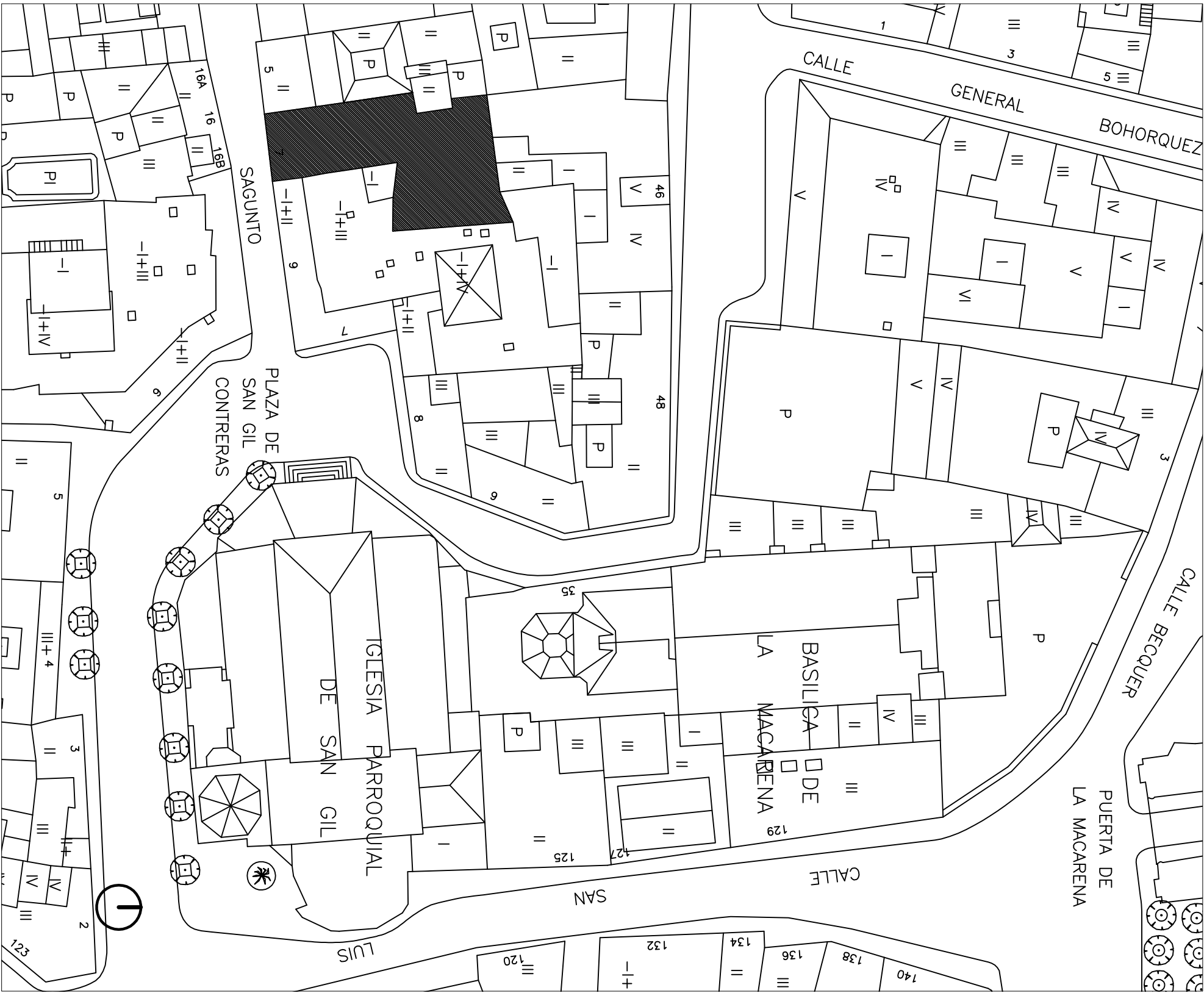
ACTUACIÓN			SAGUNTO N.º 7		617.917,63
VALOR CONTABLE DEL SUELO.					-617.917,63
COSTES ADQUISICIÓN INMUEBLE					#DIV/0!
PROPIEDAD DE AVRA			NOTARIA		0,00
ADQUISICIÓN DE SUELO			REGISTRO		0,00
ADQUISICIÓN DE EDIFICIO			OTROS		
Año de adquisición:					
PRESUPUESTO OBRAS DE EDIFICACIÓN					
PEM S/ PROYECTO		336.600,00	PLAZO OBRAS		
% Incremento PEM proyecto (actualización, mejoras, etc.)		7,015 %	MESES		
1.103,52 euros/m2c viv	PEM	360.212,49	24		
	19,00 % GG Y BI	68.440,37			
1.313,19 euros/m2c viv	TOTAL	428.652,86			
OTROS COSTES DE LA ACTUACION					
TRABAJOS PREVIOS		0,00	Se incluirán en el apartado de TRABAJOS PREVIOS aquellos que se ejecuten independientemente de las obras de edificación y que, por lo tanto, pueden estar afectados por un tipo de IVA diferente. Se indicará el coste de contrata (incluido G.G. Y B.I.).		
ELIMINACION SERVIDUMBRES					
TENDIDOS AEREOS					
CANALIZACIONES SUBTERR.					
DEMOLICIONES					
SONDEOS ARQUEOLOGICOS					
OTROS			Se incluirán en el apartado de OTROS COSTES DE OBRA aquellos que se ejecuten conjuntamente con las obras de edificación. Se indicará el coste de ejecución material.		
OTROS COSTES DE OBRA (PEM)		0,00			
PEM estimado s/ ponderación		258.700,91	#DIV/0!		
PEM Según proyecto		336.600,00	4,12 %		
			6,224%		

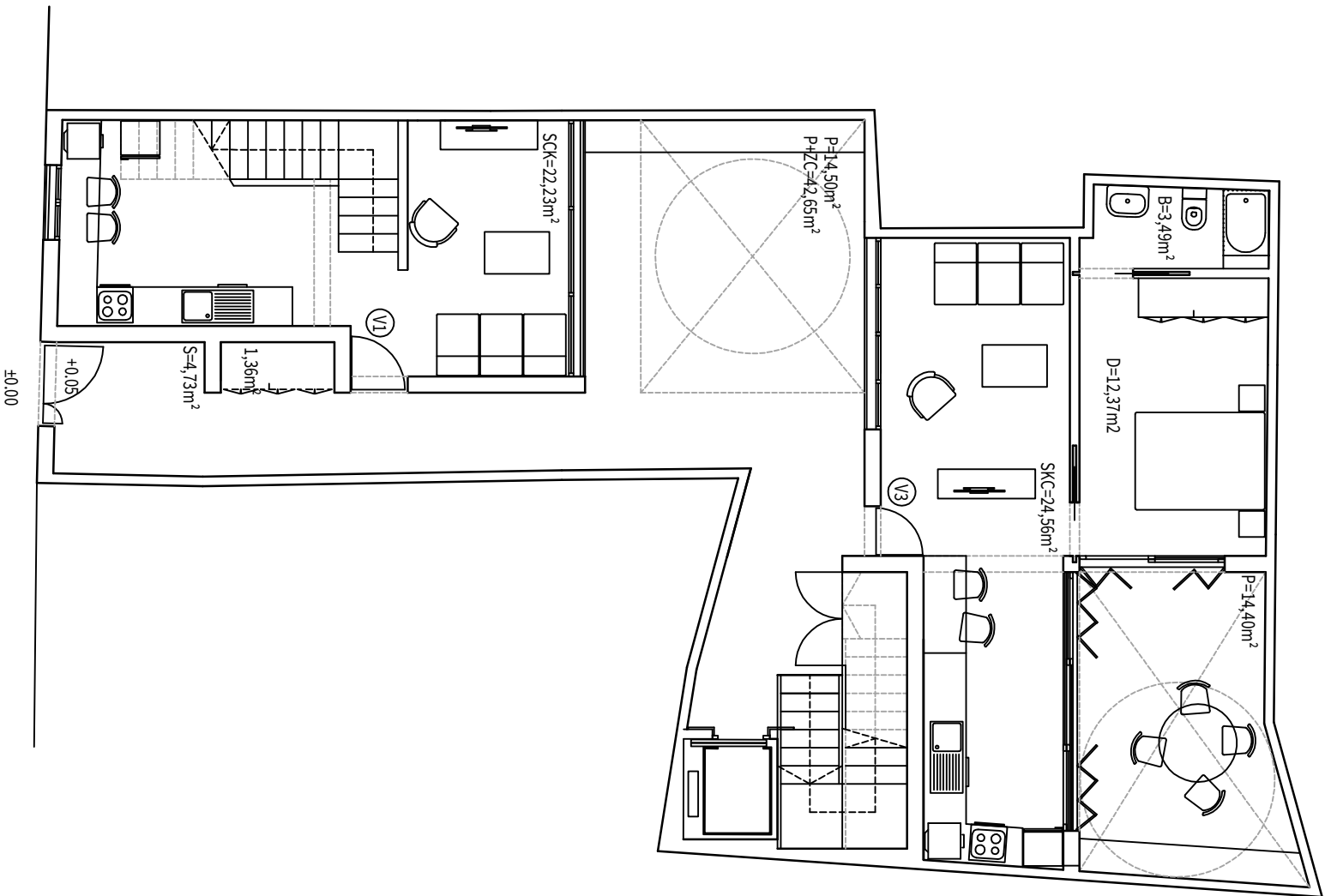
COSTES DE REALOJOS		
MUDANZAS Y REALOJOS		0,00
OTROS		0,00
OTROS DATOS DE LA ACTUACIÓN		
PORCENTAJE GENERAL IVA		21,00 %
PORC. GTOS. GRALES. Y B. I.		19,00 %
PORCENTAJE IVA OBRA		10,00 %
CONTROL CALIDAD OBRA		0,00 %
MARGEN OBRAS EXTRAORD.		10,00 %
GASTOS DE GESTIÓN		0,00 %
SEGURO DECENAL (% s/PEM)		0,00 %
INCREMENTO HON. (REHAB. Y OTROS)		0,00 %
GASTOS COMERCIALES s/precio venta		0,00 %
HONORARIOS PROFESIONALES		
LEVANT. DE EDIFICIO		NO
PROYECTO DEMOLICION		NO
PROYECTO BÁSICO		NO
PROYECTO DE EJECUCIÓN		SI
ESTUDIO SEG. Y SALUD		SI
PROYECTO DE TELECOMUN.		SI
DIR. OBRA TELECOMUN.		SI
DIRECCIÓN OBRA		SI
DIRECCIÓN E EJECUCIÓN OBRA		SI
APR. PLAN Y COORD. SEG. S.S.		SI
CÁLCULO CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA		NO
Porcentaje PEM estructura		8,00 %
Coefficiente C por superficie		0,08
Descuento		50,00 %
Honorarios mínimos: euros / m2 estruct.		2,00

IV. PLANIMETRÍA

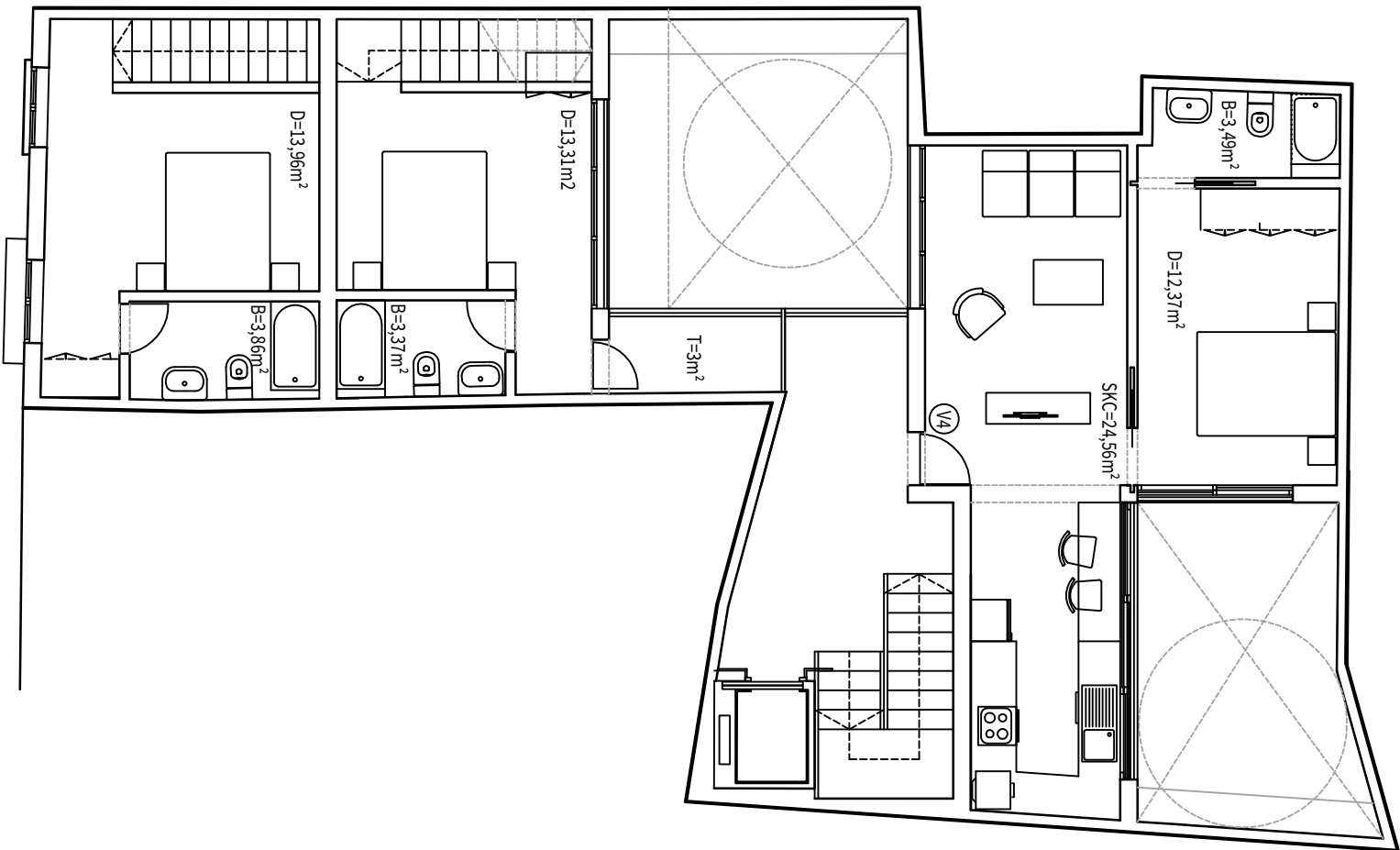
Se aporta planimetría y memoria del primer estudio previo (2008)

Se aporta planimetría del nuevo anteproyecto con las modificaciones realizadas (2024), que acompaña a esta memoria.

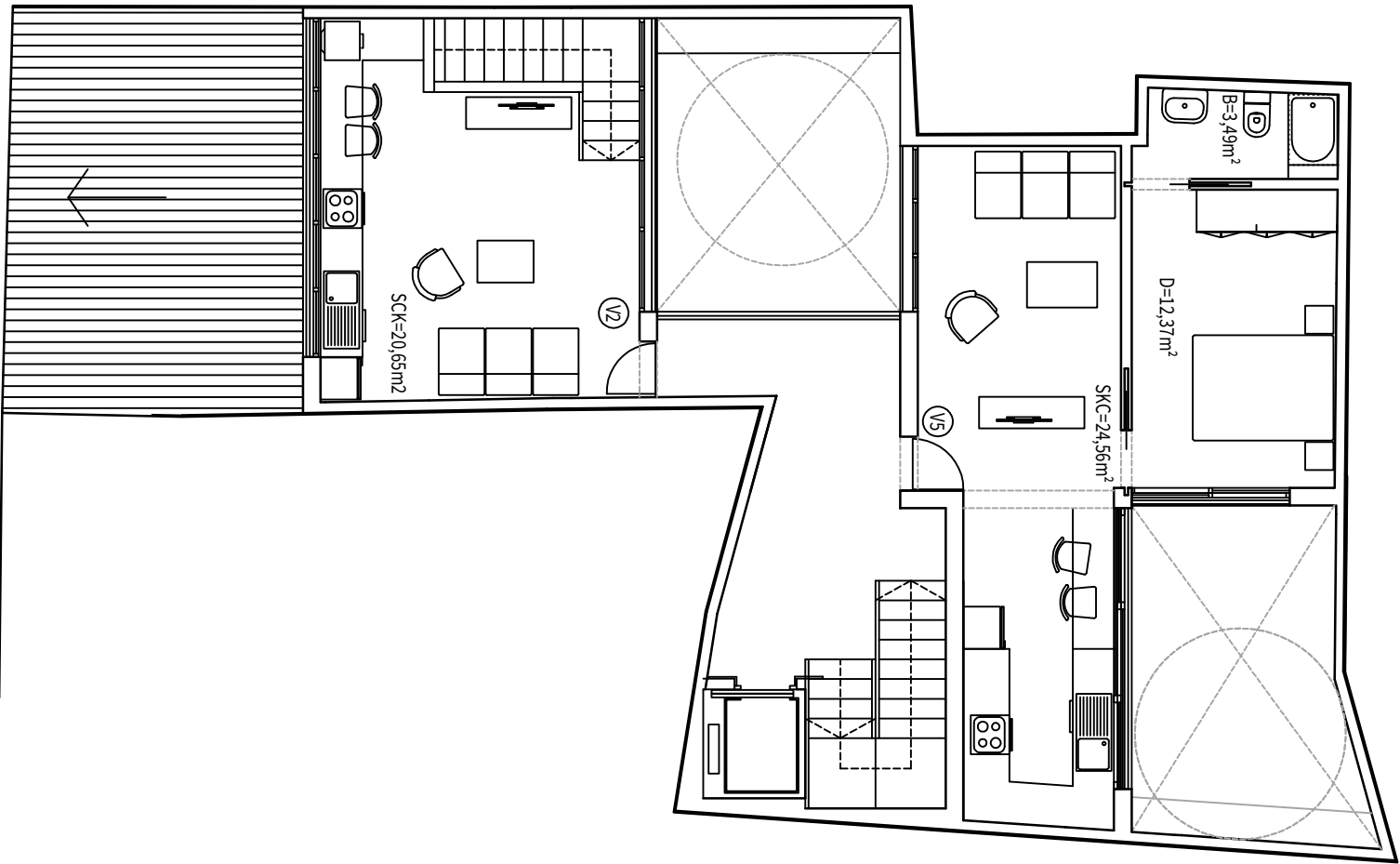




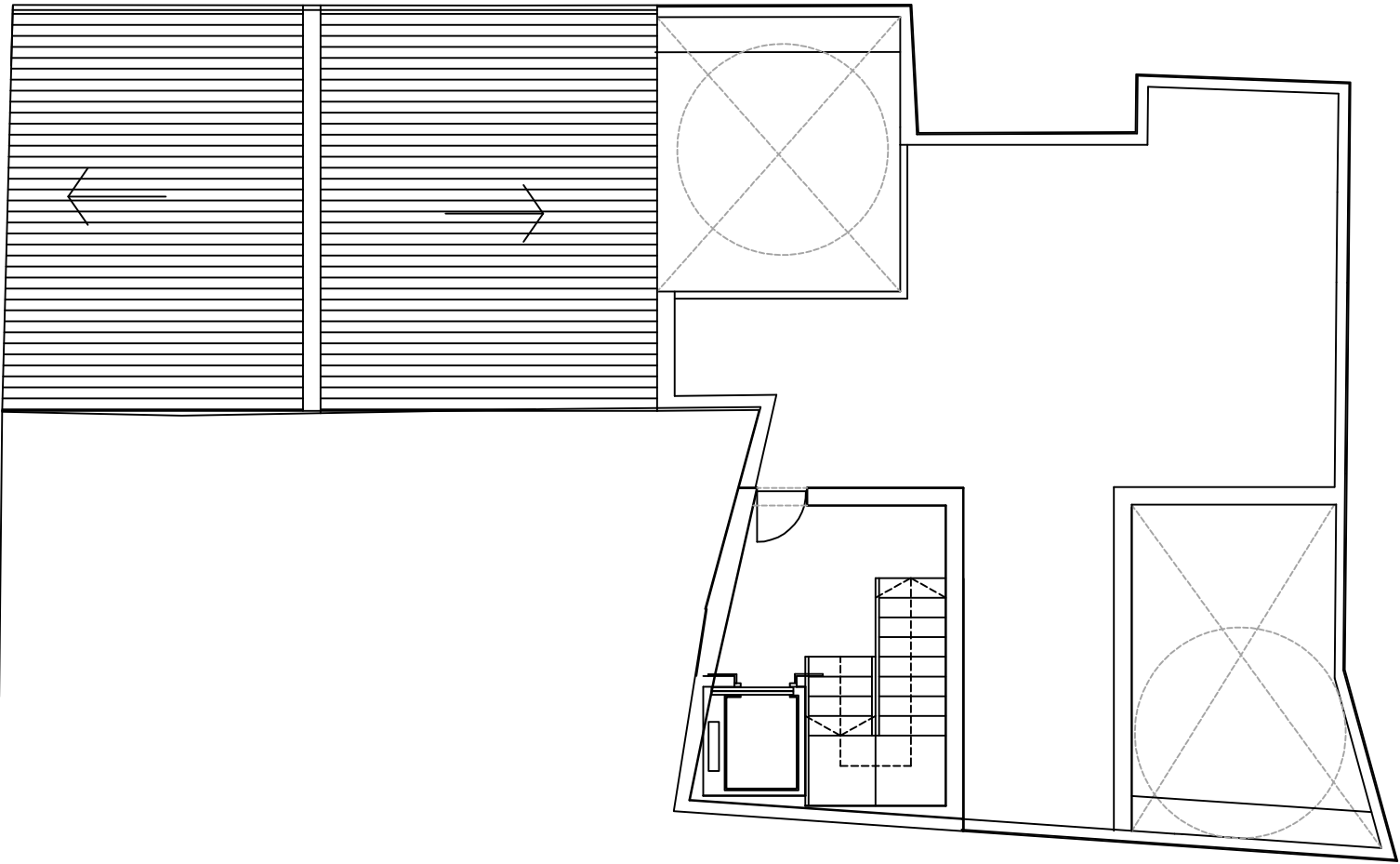
PLANTA BAJA



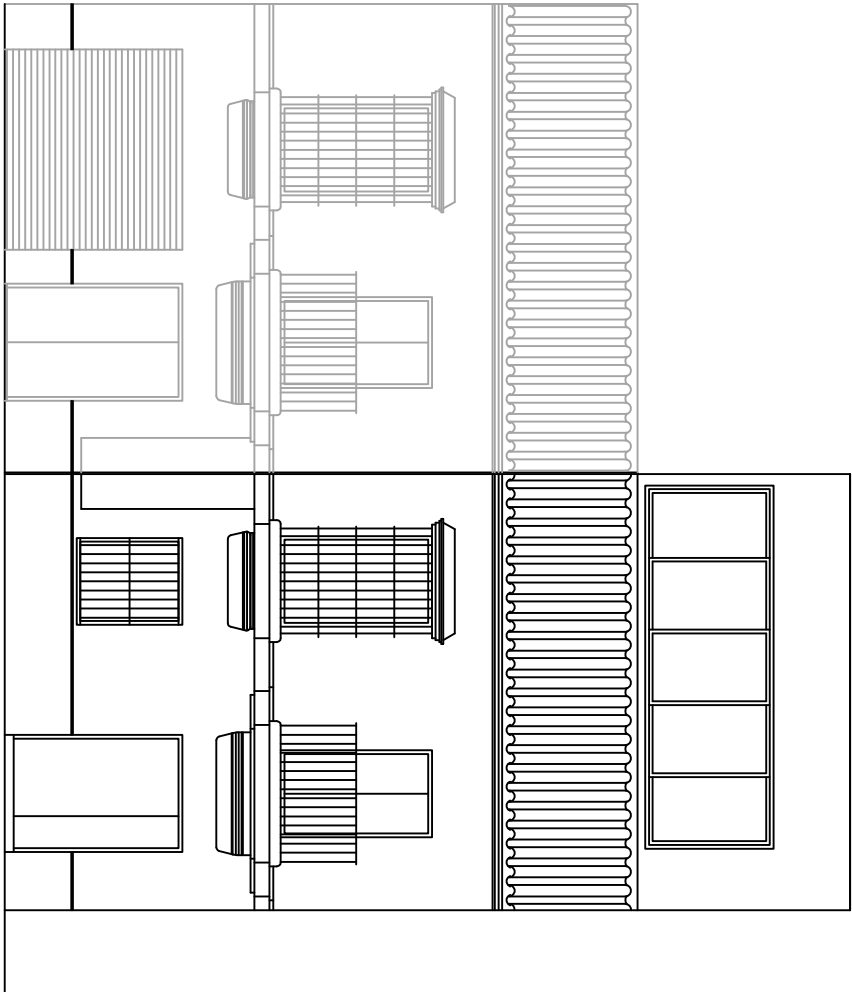
PLANTA PRIMERA



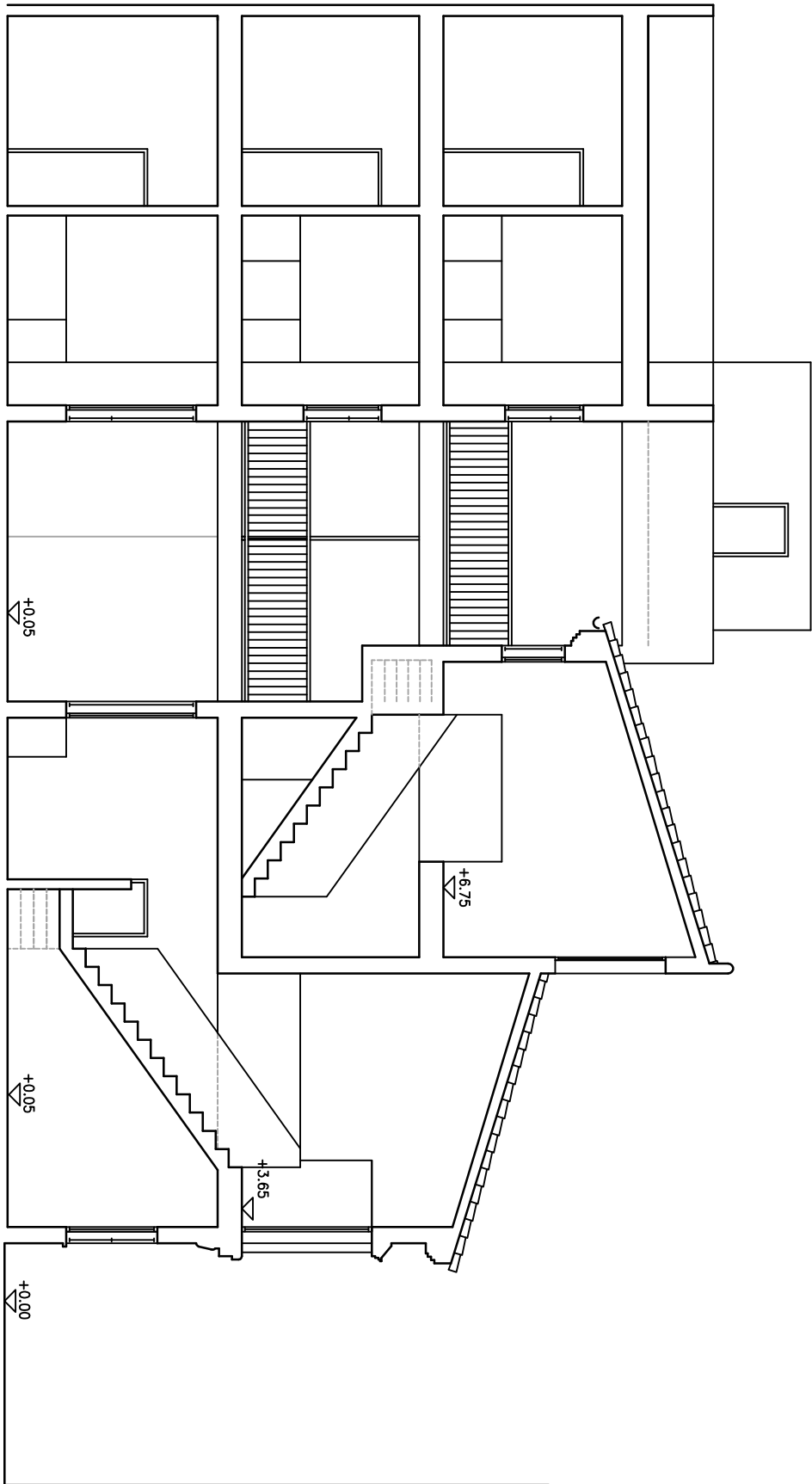
PLANTA DE ÁTICO



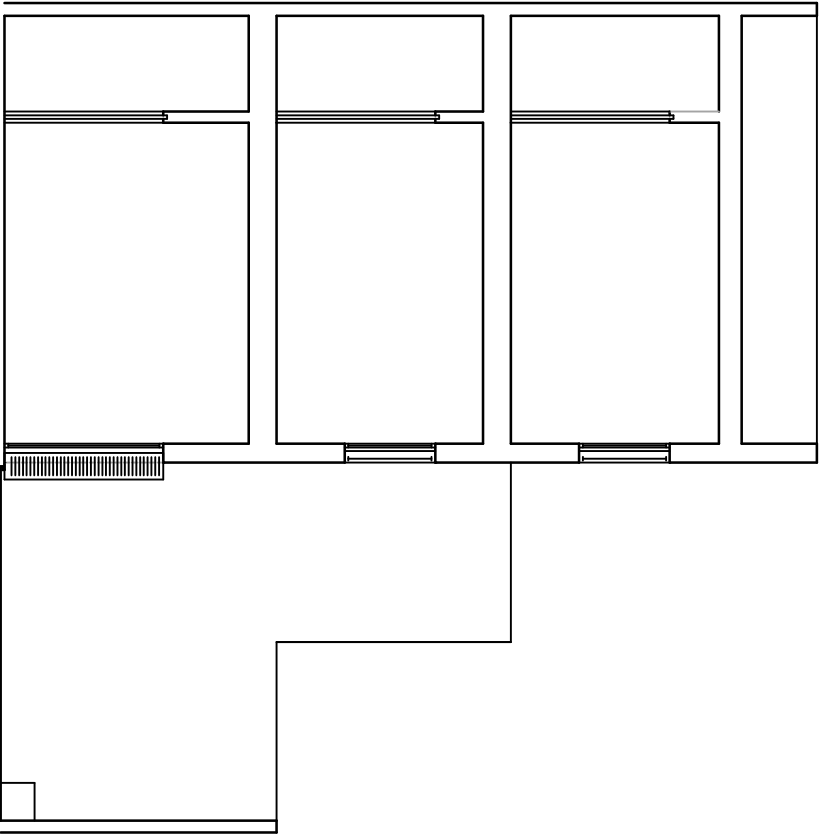
PLANTA DE CUBIERTAS



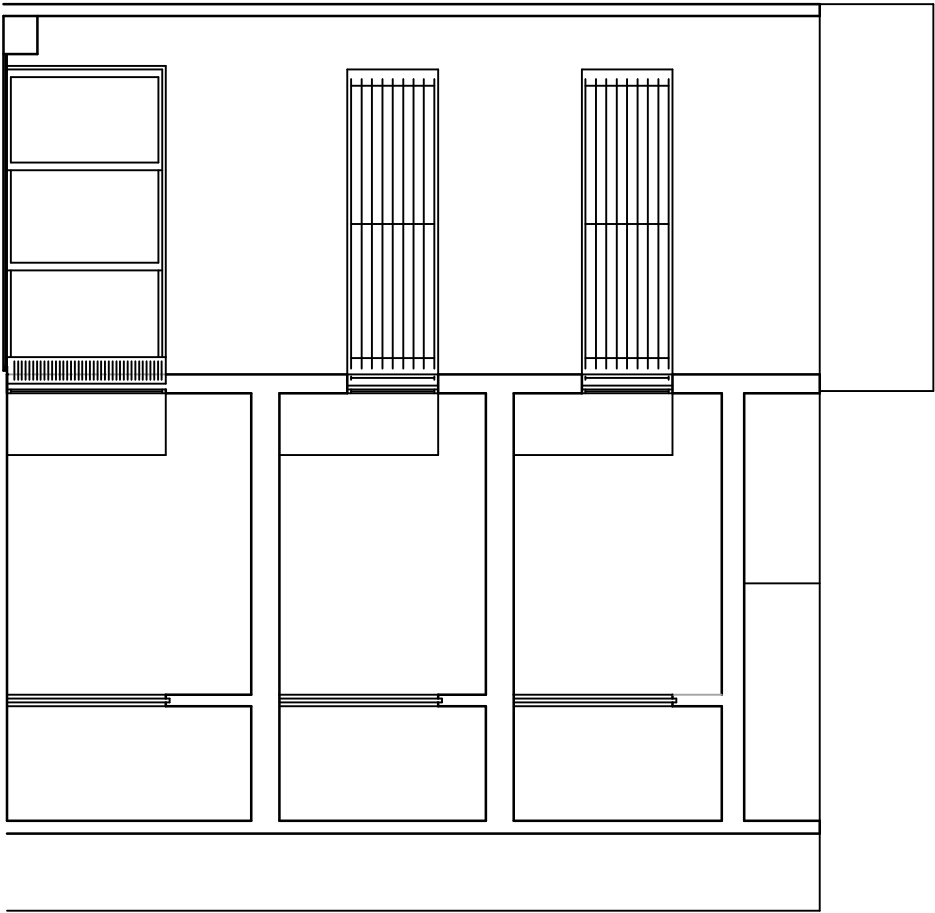
ALZADO A CALLE SAGUNTO



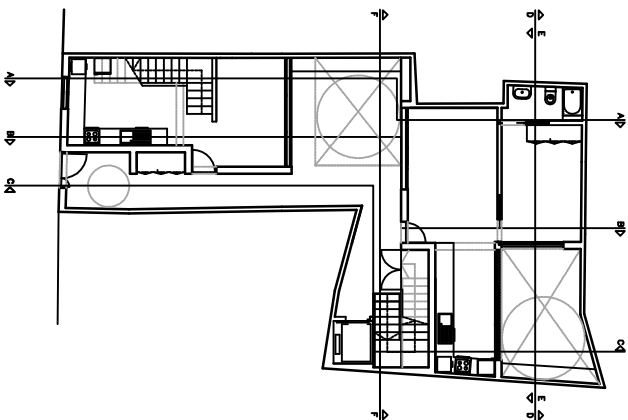
SECCIÓN A-A'

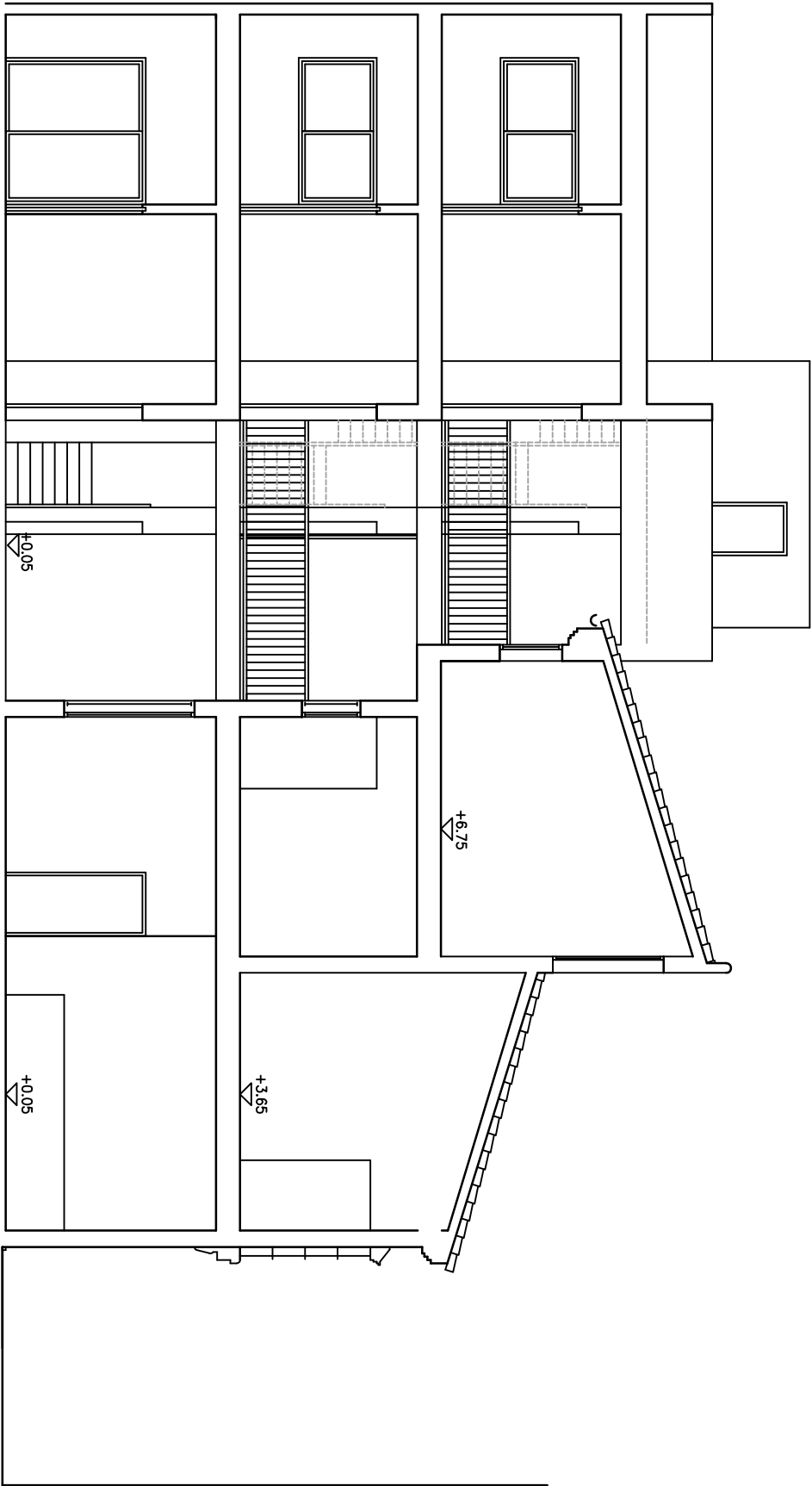


SECCIÓN D-D'

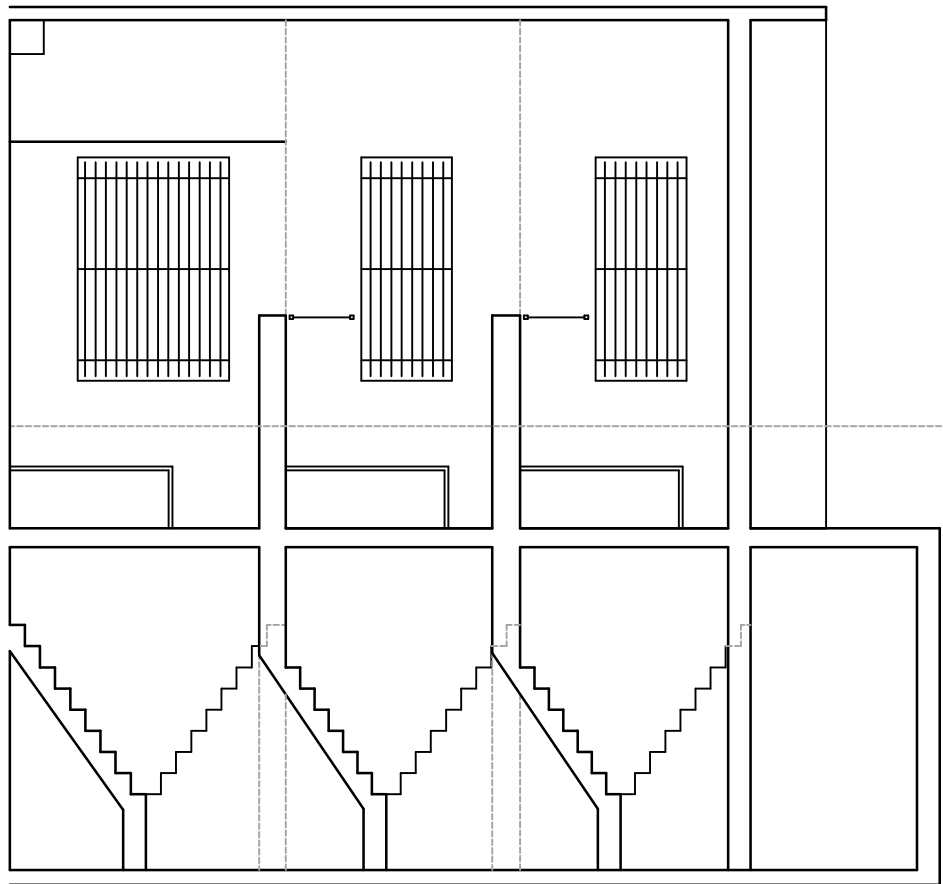


SECCIÓN E-E'

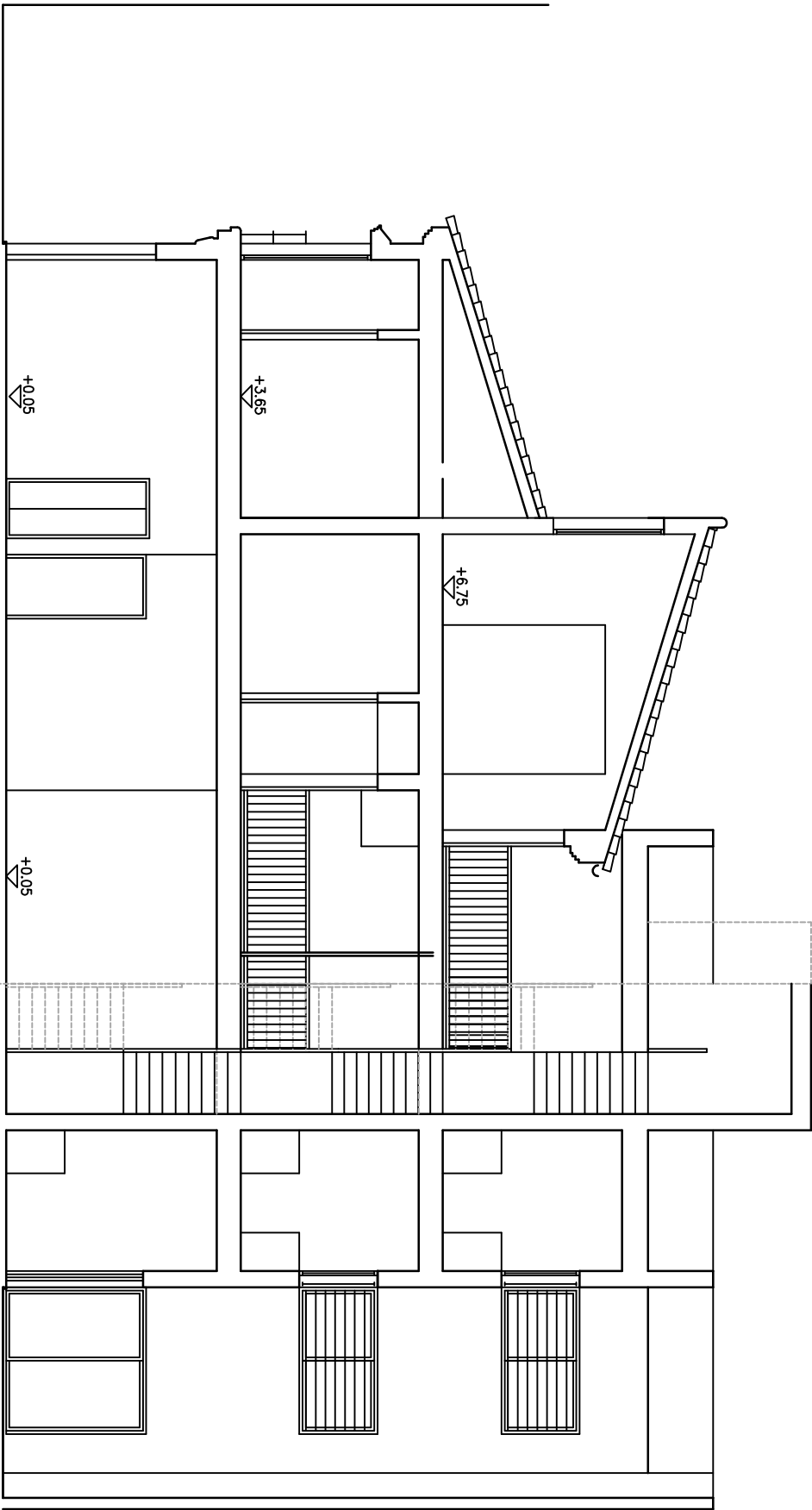




SECCIÓN B-B'



SECCIÓN F-F'



SECCIÓN C-C'

