

PROPUESTA DE
MEMORIA DE CALIDADES



**159 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN LA PARCELA RBA-08
DEL PP4 "POETA MUÑOZ SAN ROMÁN", CAMAS (SEVILLA)**

JUNIO 2020

ÍNDICE

1. IMPLANTACIÓN EN EL ENTORNO URBANO, ORDENACIÓN DE LA PARCELA.
2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.
3. MEMORIA DESCRIPTIVA.
4. CARACTERÍSTICAS FORMALES
5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

1. IMPLANTACIÓN EN EL ENTORNO URBANO. ORDENACIÓN DE LA PARCELA

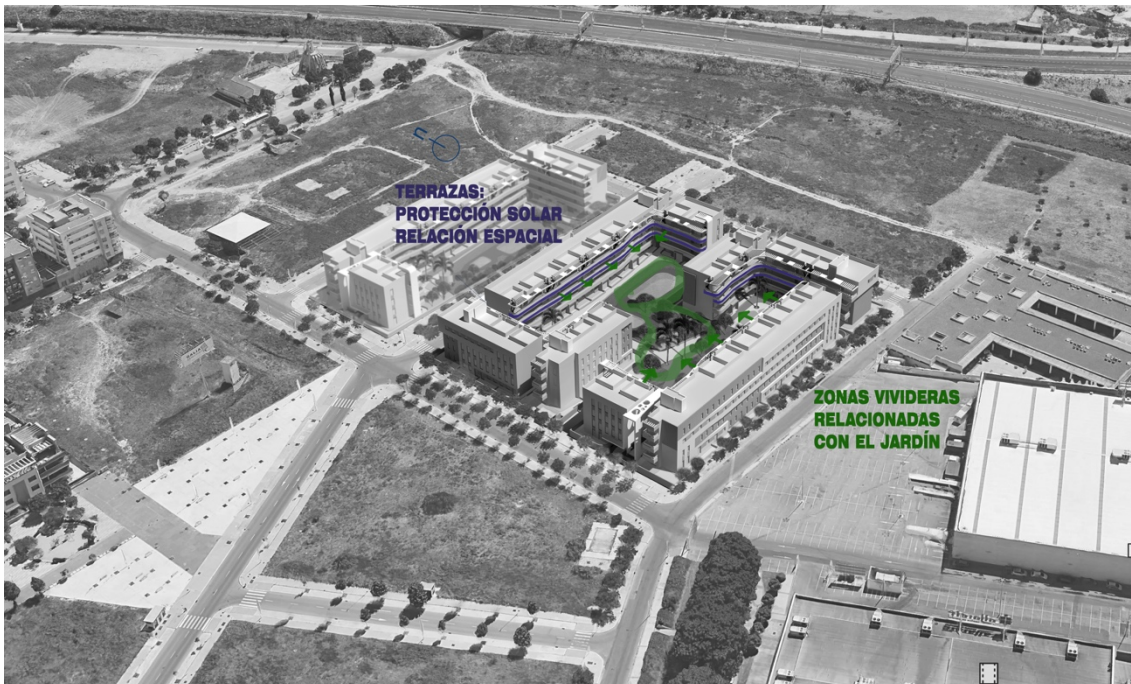
El solar objeto de la presente propuesta se sitúa al oeste del casco urbano de Camas, localidad limítrofe con Sevilla, separada de ésta por el cauce del río Guadalquivir. Se trata de un sector de suelo urbanizable en proceso de consolidación, ubicado en la zona sur de Camas, entre los centros comerciales y la Av. del Ferrocarril, de la que parte una pasarela peatonal y de transporte público que llega a la Isla de La Cartuja, en Sevilla.

La topografía es plana, con desniveles de centímetros entre los vértices de las parcelas, que se encuentran totalmente urbanizadas.

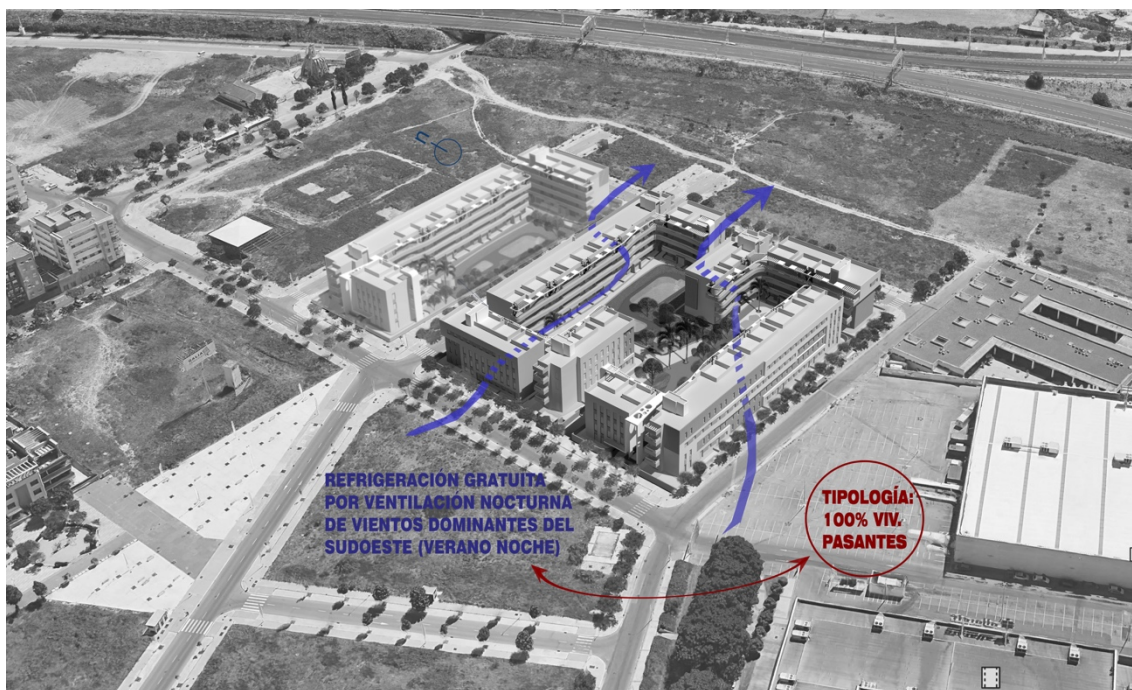
Los criterios generales en los que se basa la ordenación propuesta son los siguientes:

- Las viviendas (espacios privados) se disponen en bloques que se cierran al exterior para generar un espacio interior ajardinado (espacio público) al que se vuelcan las zonas de estancia diurna.

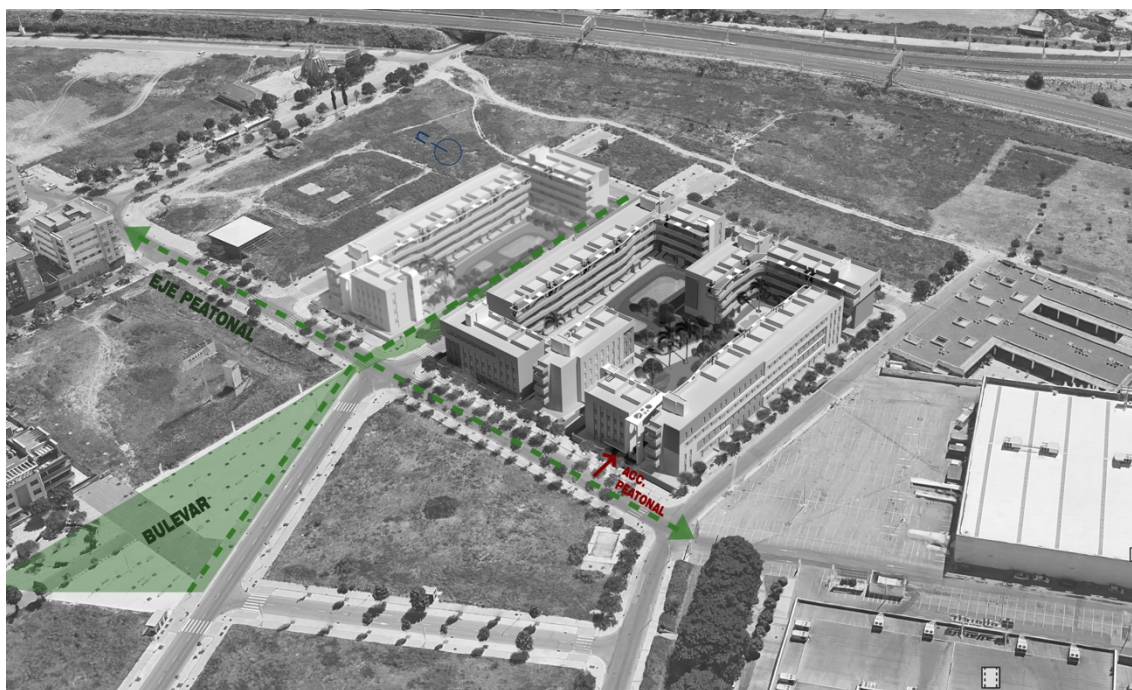
Se pretende conseguir la unión visual entre ambos espacios (público/privado), proyectando espacios intermedios que los relacionan (terrace/solárium/patio), para que los habitantes siempre estén en contacto con zonas abiertas e iluminadas por el sol.



- Esta disposición, junto con la tipología propuesta (100% de viviendas pasantes), permite aprovechar los vientos dominantes de poniente en verano como refrigeración nocturna, aumentando el confort de los usuarios.



- El acceso peatonal se sitúa en la fachada oeste, eje peatonal que comunica los centros comerciales con el núcleo urbano y el bulevar existente en la zona, y se configura como un gran zaguán con un jardín vertical permeable que invita a entrar.



Con estas premisas, el cumplimiento del programa funcional y la normativa urbanística, se estructura la propuesta, proponiéndose edificios de cuatro plantas de altura, y una planta de sótano con uso de garaje, trasteros e instalaciones.

3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

La propuesta cumple tanto con el Planeamiento General (PGOU de Camas), como con el de desarrollo (Plan Parcial PP-4 "Poeta Muñoz San Román").

Los aspectos más importantes de la normativa de aplicación son los siguientes, según el Artículo 18 de las Ordenanzas del Plan Parcial:

- Tipología: RBA: Residencial Bloque abierto, de 4 plantas de altura (B+3).
- Separación a linderos: H/3, o 3 m. En parcelas con fachada a varias calles, todas tienen consideración de lindero frontal, por lo que puede medirse desde el eje de la calle. En Proyecto, se cumple con la determinación ($H/3 = 3,47m$ hasta el eje de la calle en ambas parcelas).
- Ocupación: 50% sobre rasante – Se cumple
50% bajo rasante – Se cumple
- Altura: 4 plantas, 14m de altura de cornisa: En proyecto, 4 plantas, 10,40m - Cumple
- Sep. entre edificios: $H/3 = 3,47m$ – Se cumple en ambas parcelas.
- Edificabilidad: Se agota en ambas parcelas.
- Aparcamientos: 1 cada 100 m² construidos, con un mínimo de 1 por vivienda. Se cumple la dotación en ambas parcelas.

El resto de condiciones urbanísticas de aplicación fijadas por el PGOU de Camas se cumplen.

4. MEMORIA DESCRIPTIVA.

La ordenación general, como se ha indicado, se estructura en torno al jardín interior, concebido como espacio de relación. En la parcela se disponen bloques en "L", unidos por las terrazas-galerías pasantes que "cosen" las edificaciones.

El tratamiento de los petos de fachada como bandas continuas de gran canto que se curvan, refuerza el carácter unitario de la edificación, aunque a la vez, por la profundidad de las terrazas, contribuye a su desmaterialización.

Son por tanto las terrazas, espacios intermedios entre las viviendas y los jardines, elementos clave en la composición general: en ellas se relacionan ambos mundos, el público y el privado, y se produce la unión entre la casa y el jardín.

La relación con el exterior se completa en Planta Baja con patios a los que se abren las viviendas y en la Planta Tercera, en la que desde las terrazas se accede a solariums ubicados en la planta de cubierta. Ambas zonas son espacios comunes de uso privativo.

La distribución de viviendas en función de los dormitorios es la siguiente:

VIVIENDAS	UDS.	%
2 Dormitorios	40	25%
3 Dormitorios	119	75%
TOTAL	159	100%

Las viviendas se distribuyen en bloques lineales que rodean los jardines comunes, accediéndose a ellas por 20 portales. Se dispone una única entrada al conjunto de viviendas en la fachada oeste, eje peatonal del sector.

Estas entradas se potencian con un jardín vertical dispuesto dentro de un pórtico de hormigón blanco, horadado para permitir el paso de los rayos solares, que se pliega para convertirse en una marquesina que marca la entrada a la vez que protege al usuario. Desde las entradas se accede por el interior de la urbanización a cada uno de los portales y, desde ellos, a las viviendas y al sótano de aparcamientos y trasteros.

Las viviendas propuestas son pasantes en todos los casos, con una tipología que pone en relación directa al habitante con el espacio exterior, y refuerza esa continuidad espacial y sensorial.

En viviendas de 80 m² útiles interiores, se genera un espacio continuo en la zona de día (vestibulo/cocina/salón) conectado a su vez con la terraza, permitiendo disfrutar al usuario de unos 40 m² de estancias diurnas relacionadas directamente con los jardines.



Bajo rasante, siguiendo la huella de los edificios, se proyecta una planta que tiene una plaza de aparcamiento y un trastero por vivienda.

Las plazas de aparcamiento tienen de media unas dimensiones de 4,80x2,50m, y los trasteros una superficie media de 4,00 m².

2.5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

La situación actual del mercado obliga a que el diseño del edificio tenga presente en todo momento el proceso constructivo, de manera que se adopten soluciones desde el inicio compatibles con una simplificación del mismo, sin merma de calidad para el usuario final.

En el caso que nos ocupa esta reflexión se ha tenido especialmente en cuenta, ya que la sencillez de ejecución permite reducir los plazos y adoptar soluciones constructivas estándar, lo que se traduce en una reducción de coste.

MOVIMIENTO DE TIERRAS: Se dispone la planta baja ligeramente elevada sobre las calles, lo que permitirá hacer un movimiento de tierras compensado, aprovechando las tierras procedentes de la excavación en vaciado del sótano para realizar los rellenos necesarios en la zona de urbanización, salvo determinación en contra del estudio geotécnico en cuanto a la reutilización de los suelos como terraplén. El objetivo es minimizar el transporte de tierras a vertedero, ahorrando costes económicos y emisiones de CO₂.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA: Se prevé una cimentación superficial mediante losa de hormigón armado, sobre mejora del terreno, salvo determinación en contra del estudio geotécnico, con muros de contención perimetrales de hormigón armado encofrados a dos caras. Sobre rasante, la estructura se concibe con pilares y forjados reticulares de hormigón armado, y losas macizas en los vuelos de terrazas. El sistema estructural permite fácilmente un cambio de uso y la apertura de huecos para paso de instalaciones. Los materiales estructurales serán Hormigón HA/25/B procedente de central con sello AENOR, y acero B-500s con sello CIETSID.

Tanto la cimentación como la estructura, así como los materiales que la conforman, se controlarán y ejecutarán conforme a la normativa (CTE y EHE).

CUBIERTA: Se propone una cubierta plana invertida, terminada con grava de color claro. En los solariums de uso y disfrute privativo, se propone solería cerámica antideslizante (C3) tomada con adhesivo elástico.

FACHADAS: Se proyecta una fachada con la siguiente composición:

- Capa exterior con terminación de enfoscado maestreado de mortero de color blanco, acabado en capa fina, con pintura pétreo aplicada en 2 manos, de colores a determinar bajo muestra.
- Hoja de ladrillo perforado de ½ pie de espesor, para revestir, tomado con mortero de cemento M-5.
- Embarrado de cara interior de ladrillo con mortero de cemento hidrófugo, de 1,50cm de espesor.
- Aislamiento de paneles semirrígidos de lana mineral FIXROCK PLUS con fijación mediante adhesivo FIXROCK, de 50mm de espesor.
- Hoja interior: trasdosado autoportante con estructura de perfiles de acero galvanizado, con montantes de 46 mm de espesor situados cada 60 cm, con arriostramiento si procede, con aislamiento termoacústico de lana mineral o de vidrio tipo ACUSTIVER PV-50 DE ISOVER o equivalente, y placa de yeso laminado de 15 mm de espesor.
- Los petos de las terrazas se realizarán con igual acabado.

PARTICIONES: Para separación de viviendas y zonas comunes se realizará una hoja central con citara de ladrillo fonorresistente de hormigón, y trasdosado por el lado de cada vivienda con paneles de yeso laminado con aislante interior de lana mineral, con placa de 15mm de espesor y estructura de 46mm de sección, que aporta el aislamiento acústico requerido por la normativa en vigor (DB HR).

La tabiquería interior de la vivienda se realizará con elementos verticales ligeros y de alta capacidad aislante, buscando facilidad constructiva y flexibilidad en las transformaciones futuras: paneles de yeso laminado con aislante interior de lana mineral, con placa de 15mm de espesor y estructura de 46mm de sección, con los espesores requeridos por la normativa en vigor (DB HR).

En todos los casos, en locales húmedos se colocará placa resistente al agua (tipo WA) y, en los frentes en los que esté previsto el trazado de instalaciones de fontanería, se realizará con estructura de 70mm de sección.

REVESTIMIENTOS:

- Suelos de piedra natural del país en zonas comunes interiores, y solera de hormigón con fratasado mecánico en sótano.
- Suelo laminado AC4 en viviendas, con solería de gres compacto en cuartos húmedos, que será antideslizante en terrazas.
- Alicatado cerámico de gran formato en cuartos cocinas, baños y aseos.
- Falso techo de paneles de yeso laminado de 13mm de espesor sobre perfilera metálica oculta. En baños en los que se ubique la máquina de climatización, falso techo modular registrable. En terrazas, lamas de aluminio lacado.

CARPINTERÍA DE MADERA: De hojas de trillaje macizo de dimensión mínima 72,5 cm, con los valores adecuados de aislamiento acústico s/DB HR, acabadas en lacado en blanco, con certificado FSC. Mecanismos de apertura cromados. Armarios empotrados modulares prefabricados, para encastrar, con igual acabado. Puerta de entrada blindada.

CARPINTERÍA METÁLICA Y CERRAJERÍA: Carpintería exterior de aluminio anodizado en su color, en canal europeo con rotura de puente térmico de sección mínima de 1,5mm, con persianas del mismo material con lamas con aislante y capialzados con aislamiento.

SANEAMIENTO: Red de saneamiento con tubos de PVC insonorizados tipo "Ferroplast Mute" en manguetones y bajantes,

FONTANERÍA: Tuberías de polietileno reticulado (PEX), calorifugado en red de agua fría y caliente. Sanitarios de porcelana vitrificada, bañeras de chapa esmaltada y platos de ducha acrílicos, de "Roca" o equivalentes. Grifería cromada, monomando, de "Tres" o equivalente.

ACS SOLAR: Sistema centralizado con termos de apoyo modulantes de gas natural. Instalación de colectores solares en cubierta, e interacumulador en viviendas. Se estudiará una alternativa con aerotermia, si es más económico.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA: Viviendas con nivel de instalación Elevado (9.200w). En zonas comunes y terrazas, iluminación con Leds.

TELECOMUNICACIONES: Videoportero automático marca "Tegui" serie 300/400 o equivalente, e instalación según el nuevo reglamento de ICT (RD 346/2011), con trazado de fibra óptica hasta la vivienda.

VENTILACIÓN DE VIVIENDAS: Sistema mecánico, con extractor ubicado en cubierta para vertical colectiva, tipo "siber" o equivalente. Microventilación en cierre de carpinterías de aluminio, y aberturas de paso en los marcos de las puertas.

PREINSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN: Preinstalación completa de climatización, con ejecución en la vivienda de la distribución de aire (conductos y rejillas de impulsión), y de la conexión eléctrica y frigorífica entre la vivienda (techo del baño secundario) y la futura ubicación de la unidad exterior en cubierta.

GAS NATURAL: red de tuberías de cobre, con dos puntos de consumo en viviendas: calentador y cocina. En el caso de que la solución final de ACS y climatización sea la aerotermia, no existirá esta instalación.

VIDRIOS: Dobles con cámara de aire deshidratado, de baja emisividad. Vidrios de seguridad tipo stadip en portales.

PINTURAS: Al silicato en sótano (permeable), plásticas al agua en viviendas y zonas comunes. No contendrán COV (compuestos orgánicos volátiles), dañinos para la salud.

URBANIZACIÓN EXTERIOR: Soleras de hormigón con acabado rayado en zonas peatonales, de color claro, y pavimento de hormigón-césped en la zona de juegos infantiles, con áreas de caucho coloreado, sobre las que se colocarán columpios y otros juegos. Rampa de garaje de solera de hormigón. Piscina con revestimiento de gresite.

Sevilla, junio de 2020