



Ayuntamiento de
MORÓN de la Frontera

AYUNTAMIENTO DE MORON DE LA FRONTERA

Departamento de Obras
OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL



**PROYECTO EJECUCIÓN
DE 10 VIVIENDAS PROTEGIDAS
EN RÉGIMEN DE ALQUILER**

DATOS DEL PROYECTO

TÍTULO:

**PROYECTO DE EJECUCIÓN DE 10 VIVIENDAS PROTEGIDAS
EN RÉGIMEN ESPECIAL PARA ALQUILER**

SITUACIÓN:

**ED-18
C/ CASTILBLANCO ARROYOS, 7-25
41530. MORÓN DE LA FRONTERA. (SEVILLA)**

PROMOTOR:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MORÓN DE LA FRONTERA

TÉCNICO REDACTOR:

EZEQUIEL RÍOS JIMÉNEZ. Arquitecto

DIRECCIÓN FACULTATIVA:

**Ezequiel Ríos Jiménez (Arquitecto)
Alfonso Escalante Medina (Arquitecto Técnico)**

EMPRESA CONSTRUCTORA:

CONSTRUCCIONES LUIS GARCÍA CABEZA, S.L.

PRESUPUESTO:

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL: 625.138,26 €

IVA: 131.279,03

TOTAL: PRESUPUESTO GENERAL: 756.417,29

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA INTERVENCIÓN:

Se proyecta la construcción de nueva planta de diez viviendas unifamiliares entre medianeras, protegidas, en régimen especial para alquiler, distribuida en dos niveles sobre rasante (B+I), estando una de ellas, por su carácter de vivienda adaptada, distribuida únicamente en planta baja. La distribución se desarrolla tomando como punto de partida el esquema familiar definido por 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, modificada por la Orden de 12 de febrero de 2020; en base a lo cual podemos establecer que existen en proyecto dos tipos de viviendas:

Vivienda Tipo A:

Es la vivienda predominante en proyecto y existen un total de 9 viviendas de este tipo en proyecto. Son viviendas de 70 m² de superficie útil.

Vivienda Tipo B:

Es la vivienda adaptada para personas de movilidad reducida, que desarrolla su programa únicamente en planta baja. Vivienda de 55,30 m² de superficie útil.

Espacio exterior:

Junto con el espacio construido de las viviendas, se han diseñado además espacios exteriores, patio y jardín trasero, ligados a la vida de la casa y en clara continuidad con los espacios interiores de la misma. La inclusión de una pérgola cubriendo los patios entre cocinas, procura un espacio protegido del soleamiento directo en periodos calurosos del año; así como el retranqueo de las puertas de acceso a las viviendas, permiten ensanchar el umbral, haciendo más agradable la transición entre el espacio exterior y el interior.

En líneas generales, y muy especialmente en la vivienda de tipo B, el espacio exterior se ha diseñado para favorecer en todo momento la accesibilidad de los ocupantes a la vivienda y a su entorno. De esta forma, siguiendo además las exigencias normativas para este tipo de viviendas, se ha procurado la eliminación de desniveles entre los pavimentos exterior e interior.

Composición:

Las viviendas responden a una composición simple de líneas rectas en fachada, con predominio en ésta del macizo sobre el hueco. Desde el exterior, se pueden leer sobre la vivienda dos alturas diferentes, provocadas por el juego de retranqueos y elevaciones de pretilas que hacen que la fachada adquiera dinamicidad y ritmo en lo que de otra forma sería una fachada monótona y provista de huecos muy comunes y por ello anodinos por su secuencia necesaria. Estas dos alturas producen un juego compositivo en la fachada que permiten, al tiempo que ésta conserva los valores vernáculos adquiridos a través de su materialidad, introducir un matiz de contemporaneidad sobre la arquitectura proyectada.

PROGRAMA DE NECESIDADES:

El programa funcional planteado en el presente proyecto responde las necesidades habituales de una vivienda unifamiliar de tipología entre medianeras, de tres dormitorios, y por tanto para una familia de hasta cuatro miembros.

A las viviendas se accede en planta baja, a través de un umbral de acceso que desemboca en el salón, junto al arranque de las escaleras que nos permitirían alcanzar la planta primera sin necesidad de adentrarnos en el resto de espacios de la vivienda.

Los espacios de planta baja se ligan al eje longitudinal que recorre la vivienda desde su acceso y desemboca en la cocina.

En este recorrido, junto con el salón-comedor, descubrimos el aseo, -situado en el espacio bajo la zanca de la escalera, el tercer dormitorio de la vivienda o salita, y finalmente la citada cocina, a través de la cual se alcanza el patio y desde éste al jardín trasero, en el

fondo de la parcela. El desembarque de la escalera en la planta primera se produce sobre el mismo eje –pasillo/distribuido- mencionado como organizador de la planta baja. Aquí, en la planta primera vuelve a servirnos para desembocar en los dos dormitorios –principal a fachada a vial- y en el baño, cuya traducción en la composición de fachada resulta la de ser el cuerpo destacado hacia fuera.

La vivienda adaptada, pretende la consecución del mismo esquema funcional. No obstante, los requerimientos dimensionales hacen que el programa de dormitorios se reduzca a dos y que el eje/distribuidor se diluya completamente y sea un único espacio abierto desde el que se pueda acceder a la cocina, –abierta con el salón- baño y dormitorios propiamente. Desde éstos se accede al patio trasero.

Los patios y el jardín (en el caso de las viviendas tipo A), se han entendido en proyecto como los espacios exteriores donde, reservados de las fachadas, puede usarse como zona de tendederos.

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:

Viviendas tipo A (9 viviendas)

La vivienda tipo A ocupa parcialmente cada parcela, con una superficie construida de 88,45 m².

Tal como se ha descrito, la vivienda posee dos plantas, una correspondiente con la zona de día, en planta baja, que alcanza una altura libre de 3,02 m. en salón-comedor y dormitorio; 2,50 m. en aseo; y 2,86 en distribuidor y cocina. Y otra zona en planta primera – zona de noche-, con una altura libre de 2,60 m. en distribuidor y baño; y de 2,80 m. en dormitorios.

Vivienda tipo B (1 vivienda)

La vivienda tipo B ocupa parcialmente cada parcela, con una superficie construida de 64,90 m². Tal como se ha descrito, la vivienda posee una única planta, que alcanza una altura libre de 2,82 m. en salón-comedor y cocina; 2,50 m. en baño; y 3,12 m. en dormitorios.

La suma de las superficies de las diez viviendas ofrecen una total útil de 685,30 m² y una total construida de 860,95 m².

CUADRO DE SUPERFICIES

La relación de superficies útil y construida de cada tipo de vivienda y del proyecto total, se resume en las siguientes tablas:

VIVIENDA TIPO A (9 viviendas tipo A) Total Construido: 88,45 m²

Planta baja: Superficie construida: 48,80 m²

Aseo: 1,65 m²

Cocina: 7,15 m²

Distribuidor: 01 2,90 m²

Dormitorio: 03: 8,05 m²

Salón comedor: 18,10 m²

Planta Primera: Superficie construida: 39,65 m²

Baño: 4,30 m²

Distribuidor 02: 3,90 m²

Dormitorio 01: 12,10 m²

Dormitorio 02: 8,05 m²

Escalera: 3,80 m²

VIVIENDA TIPO B (1 vivienda tipo B). Superficie construida: 64,90 m2

Cocina: 6,00 m2

Dormitorio 01: 12,65 m2

Dormitorio 02: 11,00 m2

Salón-comedor: 20,50 m2

WC adaptado: 5,15 m2

Dormitorio 02: 10,15

Protección frente al ruido:

Los elementos constructivos que conforman los recintos en el presente proyecto tienen unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, así como para limitar el ruido reverberante.

Ahorro de energía y aislamiento térmico:

El edificio dispone de una envolvente de características tales que limita adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano-invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduce el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

El edificio dispone de las instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos.