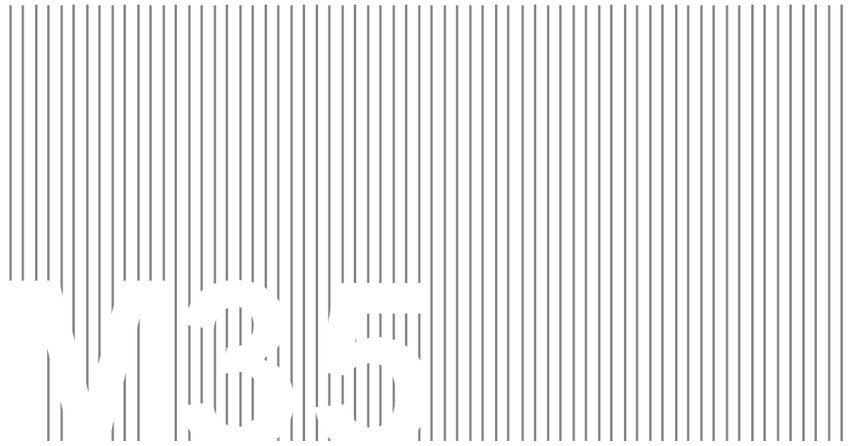


EDIFICIO DE VIVIENDAS Y GARAJE
CALLE MONTEVIDEO 35 · 41013 · SEVILLA

IGNACIO TORIBIO JIMENEZ
COLEGIADO 6034

OFICINA DE ARQUITECTURA 110 SL

MEMORIA. El Porvenir es un barrio singular, nacido a principios de los años 20 como un residencial exclusivo de casas unifamiliares con jardín diseñadas dentro del movimiento arquitectónico del Regionalismo, donde sus máximos exponentes tales como Aníbal González y José Espiau dejaron su impronta en múltiples casas en el barrio.

"Montevideo 35 es un proyecto único, a la vanguardia del diseño, calidades de lujo y en el corazón de El Porvenir"

En el corazón de ese barrio, que se gestó inicialmente con las calles Montevideo, Brasil, Porvenir, Río de la Plata y Exposición, se ha proyectado este residencial único que no debes dejar escapar:

- Único por su ubicación, situado en la parte más exclusiva del barrio, entre casas unifamiliares regionalistas ajardinadas.
- Único por su diseño, concebido en los cánones actuales arquitectónicos, pero bebiendo de aquel movimiento regionalista que tanto ha marcado este barrio.
- Único por vanguardia, estando a la última en eficiencia energética, donde se emplearán medidas activas a través de la aerotermia en climatización, generación de energía renovable con sistema de generación fotovoltaica o el uso de la domótica, también medidas pasivas a través de un diseño optimizado para favorecer la ventilación cruzada o aprovechamiento de la luz solar.

"Las limitaciones urbanísticas en este singular barrio impiden poder edificar viviendas plurifamiliares, solo existen muy contadas excepciones, y esta es una de ellas. Las escasas posibilidades de que se genere otro proyecto de estas características en la zona, convierten a Montevideo 35 en una gran inversión y un valor seguro."

SITUACIÓN. Montevideo 35 se encuentra en la zona más exclusiva del famoso barrio de El Porvenir, la que fue origen de este, rodeada de casas regionalistas de Aníbal González, José Espiau o Juan Talavera.

"El Porvenir es un elegante barrio, marcado por el estilo Regionalista, se encuentra situado de forma estratégica y cuenta con la mayor renta per cápita de la ciudad."

"Déjate llevar en un paseo de una noche de verano, por el olor a dama de noche y jazmín de sus jardines, en sus tradiciones de las fiestas de primavera o por el olor a chimenea en una fría mañana de invierno. Siempre tranquilo, pausado, como si el tiempo no pasara en este Barrio."

Localización. Este emblemático barrio de Sevilla se encuentra en una ubicación privilegiada, junto al Parque de María Luisa y la famosa Plaza de España, y estratégica, teniendo en el rango de 1.500 metros acceso al centro histórico, centros comerciales, tranvía, metro y cercanías, distrito de oficinas y uno de los hospitales más importantes de España. El barrio cuenta además con un club social y deportivo de reconocido prestigio, centro de salud, centros escolares y universitarios, comercio tradicional y supermercados, en definitiva, todo lo necesario para la vida del día a día.

EL EDIFICIO. El edificio se emplaza en una parcela de planta prácticamente rectangular haciendo esquina entre la calle Montevideo y la calle Diego de la Barrera, en el barrio El Porvenir de Sevilla.

Al ser una parcela en esquina, solo una de las cuatro fachadas hace medianera con otra edificación. La fachada que queda como medianera es la norte, aprovechando la orientación sureste para organizar las zonas de día de las viviendas. Esto permite que el edificio y por tantos las viviendas, disfruten de luz natural a todas horas del día y una óptima ventilación cruzada. Otro aspecto positivo que da mayor calidad a las viviendas es que la parcela tiene pocos edificios

colindantes, y los que hay son de poca altura, dando poca sombra al edificio y garantizando la luz solar a lo largo de todo el día.

El núcleo de comunicación y las zonas comunes de acceso a las viviendas se ubican en la fachada oeste junto con el acceso rodado y peatonal. Con esto, además de disminuir la circulación de los usuarios, las viviendas se abren a las fachadas sur, calle Montevideo y este, calle Diego de la Barrera.

La volumetría del edifico ha proyectado teniendo en cuenta la orientación, la privacidad, y la zonificación de las viviendas.

Orientación. Priorizando la máxima eficiencia energética en el proyecto, en las fachadas este y oeste se ubican la mayoría de los huecos, mientras que los cerramientos más opacos se encuentran en los cerramientos con orientación norte.

Privacidad El volumen inicial que responde a la trama urbana, accesos y orientación se transforma para mejorar la privacidad entre viviendas y generando terrazas privadas.

Zonificación de las viviendas. Las viviendas se organizan en zona de día y zona de noche, favoreciendo la luminosidad en los espacios donde se desarrolle una actividad diurna. En las fachadas más tranquilas de cada vivienda se sitúan los dormitorios.

PORTAL DE ACCESO. Tras cruzar la puerta de entrada, en el portal de acceso del edificio lo primero que distinguimos es el alto nivel de prestaciones y el cuidado por los detalles en toda la promoción. La sensación de amplitud está presente en todas las zonas comunes gracias a varios ventanales de suelo-techo que permiten que todo el núcleo de comunicación reciba luz natural.

Esta sensación de amplitud y buenas terminaciones que nos reciben, continúa en el ascensor y escalera. La elección de materiales de primer nivel como la piedra natural y la madera hace que una sensación de calidad nos acompañe desde la entrada al edificio hasta nuestra vivienda.

VIVIENDAS. Son cuatro viviendas exclusivas que atiendan a las necesidades y expectativas para clientes exigentes, dotándolas de un alto nivel de calidades, confort y eficiencia energética. Vivienda de cuatro dormitorios en planta baja, dos viviendas de dos y tres dormitorios en planta primera, y un exclusivo ático en la planta segunda con acceso privado al castillete donde disfrutar de una terraza privada con solarium y piscina.

1A. Una vivienda donde la zona de día y zona de noche están muy bien diferenciadas. La maravillosa terraza de diez metros cuadrados con orientación sur sirve tanto a la cocina como al salón-comedor. Estas dos estancias, además de tener acceso independiente a la terraza se aprovechan de los grandes ventanales con orientación sureste que bañan de luz natural toda la zona de día de la vivienda. Estos tres espacios, con el apoyo de un cuarto de aseo para visitas permiten un mayor disfrute y utilidad y no hace necesaria la circulación por la parte más privada de la vivienda.

En la zona de noche se encuentran los tres dormitorios, todos abiertos hacia el este. El dormitorio principal tiene baño en suite y vestidor de paso entre el dormitorio y el cuarto húmedo. Esta distribución tiene la ventaja de convertir el dormitorio en un espacio más silencioso, además de dar un lugar diferenciado a cada uso. Los otros dos dormitorios son espacios amplios donde se puede elegir la distribución y el número de camas además de contar con armarios empotrados suelo-techo.

1B. La vivienda de dos dormitorios está organizada y distribuida con las mismas premisas que las demás viviendas. Una clara zonificación donde al entrar encontramos la zona de día con el salón-comedor y la cocina conectados por un mueble que sirve a su vez de elemento de diseño como de armario de cortesía.

Dos dormitorios, uno abierto a la fachada este y el principal a oeste, también con baño en suite que cuenta con ventilación e iluminación natural. El dormitorio principal se aprovecha de la tranquilidad de la orientación oeste, dando a la zona verde de la vivienda contigua.

2A. El impresionante y exclusivo ático dúplex, cuenta con 126 m2 útiles de terrazas y una estupenda piscina en la planta superior. Esto aporta a la vivienda una singularidad adicional única en El Porvenir. En la planta inferior nos encontramos con un gran salón-comedor y cocina comunicados por unas puertas correderas y con acceso independiente a la terraza de esta planta. Junto al hall de entrada y la escalera de acceso a la planta ático tenemos un aseo para las visitas, que evita la circulación de estás por la zona más privada de la vivienda. En la zona privada de la vivienda se distribuyen en tres dormitorios que cuentan con acceso a terraza, un despacho y dos baños. El dormitorio principal cuenta con baño en suite y vestidor.

En la planta superior tenemos una estancia versátil, que puede servir de apoyo al gran espacio exterior de sesenta y dos metros cuadrados más piscina.

SEGURIDAD. Para dotar de sistemas de visualización de zonas comunes y garaje con ALTA RESOLUCIÓN con 4 megapixels para todas las cámaras.

El circuito de grabación estará centralizado en la zona RITS del edificio, pero también será accesible para cualquier usuario autorizado para controlar lo que ocurre en la entrada de su vivienda. El sistema se podrá visualizar desde cualquier dispositivo IOS/ANDROID desde el exterior.

CARGADORES ELÉCTRICOS. Cargadores que permiten realizar la recarga de un vehículo eléctrico de manera práctica, sencilla y funcional. Está especialmente indicado para su instalación en entornos privados.

Mediante su conexión USB es posible modificar parámetros de la configuración y acceder a los registros de uso, así como llevar a cabo actualizaciones de firmware, permitiendo añadir mejoras y actualizaciones a lo largo de toda su vida útil.

ACABADOS. Los acabados se unen a las características que le añaden valor a la propiedad, como lo son su ubicación, diseño y construcción. Los acabados le dan calidad al inmueble y determinan de manera sustancial la estética y funcionalidad de una casa convirtiéndola en una propiedad exclusiva.

Los acabados son los responsables de crear ambientes únicos dentro de la vivienda, a base de materiales de alta durabilidad y fácil mantenimiento, siguiendo las últimas tendencias de diseño y arquitectura. Entre estos acabados destaca, por ejemplo, el uso de la madera y la piedra natural, un acabado elegante para revestimientos en el salón-comedor, dormitorios y baños.

01. Entre viviendas. Se compone fábrica de ladrillo fono acústico, que garantiza el aislamiento requerido por el CTE HR y trasdosado interior con tabiquería seca de primeras marcas con aislamiento térmico-acústico.

Interiores de vivienda. Tabiquería seca formada por doble placa sobre estructura metálica y aislamiento térmico-acústico. Hidrófuga en zonas húmedas.

División viviendas y zonas comunes. Fábrica de ladrillo fono acústico revestidas a doble cara con trasdosado de tabiquería seca y aislamiento térmico acústico.

Los techos de todas las estancias se resuelven mediante falso techo de placa de yeso laminado, con registro de perfilería oculta donde se ubiquen las máquinas de aire acondicionado. El foseado perimetral en el salón y baño te permite crear un ambiente de luz homogénea e indirecta.

02. Son los detalles de los acabados, como el color o la forma, los que permiten que tu vivienda transmita una sensación elegante y de diseño. Por eso, para el suelo utilizamos el gran formato: tablas macizas de madera de roble con 2 cm de espesor, compatibles con el suelo radiante. El tratamiento final de la madera, con un acabado mate da una sensación de calidez al hogar.

La madera natural se emplea en revestimientos puntuales de la vivienda, en algunas paredes donde, además, se integran puertas de paso y en los cabeceros de los dormitorios principales.

Estos detalles en madera además de diferenciar cada estancia aportando un ambiente cálido y elegante, son perfectos para mejorar el aislamiento acústico.

Cuidando todos los detalles, la solería de terrazas y lavaderos se revestirá con suelo técnico, de forma que la superficie sea completamente plana, permitiendo su uso y amueblamiento. También los rodapiés de la toda la vivienda son lacados de gran formato, altura de 15 cm, superior a la estándar de 7 cm, aportando otro detalle diferenciador.

Para los baños hemos confiado en los materiales y acabados que PORCELANOSA pone a nuestra disposición. El gres porcelánico es resistente, duradero y especialmente recomendado para aquellas estancias que se ensucian más y suele haber humedad. Es por ello que es la mejor opción para proteger las paredes del baño, un material que se limpia fácilmente y que gusta mucho a la hora de revestir, dándole un toque diferenciador, personal y atractivo.

03. ESTILO. Para el diseño de los baños hemos tenido presente la intimidad, el confort y el diseño. Estos aspectos son esenciales para que sea un espacio tranquilo y relajante. La calidad de los materiales se ve reflejada en cada detalle: los sanitarios suspendidos con cisternas empotradas, los lavabos integrados en encimeras de mármol, las duchas con mamparas de vidrio templado de 10 mm…

Además, los baños cuentan con griferías termostáticas y duchas en cascada, para que la temperatura sea siempre perfecta y ducharse sea toda una relajación y placer.

ELEGANCIA. La propuesta de interiorismo para el baño se define por sus líneas limpias y atemporales. Este hecho confiere a los ambientes de baño un diseño donde “menos es más”.

Los sanitarios suspendidos o compactos, encimeras, baldas, espejos retroiluminados y muebles auxiliares que amplían la capacidad de los espacios son algunos de los detalles que se han tenido en cuenta a la hora del diseño del baño. El mármol para las encimeras de lavabos dentro de la vivienda aporta un aire elegante y distinguido a cualquier ambiente.

CALIDAD. Para la grifería hemos confiado en la línea Max de la marca TRES y para los sanitarios en Meridian, de ROCA, que van acorde a la línea que se ha planteado en la promoción.

La posibilidad de elegir entre diferentes griferías (monomando o termostática) y sanitarios empotrados o compactos dejan al propietario la última la palabra para el diseño de cada baño.

04. De aluminio lacado, corredera u oscilobatiente según la necesidad de cada estancia, con rotura de puente térmico, doble acristalamiento y cámara aislante, con vidrios bajo emisivos. En salidas a terrazas doble vidrio de seguridad.

Toda la carpintería cumple con las exigencias establecidas en el Código técnico contempladas en el Documento de Ahorro de Energía y Protección frente al ruido. Cuenta con sistema de oscurecimiento (sistema guardian sun) en salón y dormitorios. Estos vidrios aseguran:

- Máximo confort en invierno y en verano en climas estándar.

- El cristal inteligente que aisla del exterior, filtra el calor del sol en verano y bloquea la salida de la calefacción en invierno.

- Ahorro y eficiencia energética.

05. La carpintería de madera diseñada a medida también otorga un extra de calidad y de diseño. Las puertas de paso de suelo a techo, lacadas con altas prestaciones dan a la estancia un aire elegante y sofisticado. Los armarios y vestidores tienen también una altura de suelo a techo, aprovechando todo el espacio de almacenaje posible.

Resbalón magnético en las puertas de paso interiores. Puertas de paso abatibles y correderas, en DM lacado blanco con herrajes y bisagras cromadas ocultas. Puertas de suelo a techo. Armarios con puertas abatibles, en el mismo acabado que las puertas de paso, revestidos interiormente en melamina texturizada gris grafito o roble natural (a elección del cliente) y frente de MDF lacado en color blanco de superficie lisa.

Siempre velando por la seguridad del usuario se instalará puerta de entrada acorazada, con cinco puntos de anclaje y cerradura se seguridad.

06. CENTRAL SOLAR Y TÉRMICA. Edificio de alta eficiencia y ahorro energético y baja contaminación.

La posibilidad de huir de las altas temperaturas en los meses de verano se hace realidad con la instalación para la climatización del aire con bomba de calor, mediante sistema VRV, construida en paralelo con el suelo radiante. Una sensación que solo percibe la piel, ya que su instalación oculta y sus rejillas de difusión hacen que pase desapercibido.

Además, como cada persona tiene una sensibilidad diferente, las estancias habitables de la casa tendrán termostatos programables para que cada integrante de la familia pueda estar a su gusto. Los baños contarán con toalleros calefactables.

Se instalará un sistema de caldera individual con acumulación para la producción de calefacción y agua caliente sanitaria con un sistema de paneles solares como apoyo.

DOMÓTICA. Los sistemas de gestión y comunicación han cambiado, y con ella la manera de interactuar del usuario, mejorando su experiencia de uso. La novedad principal es tener un sistema de gestión domótica capaz de ser inalámbrica y administrada desde una APP (IOS/Android). Esta línea de domótica cubre los servicios de iluminación on/off con CenterLink, control de persianas con actuadores ON/OFF y control de climatización por móvil desde APP.

Otras de las grandes novedades en este edificio es poder olvidar de las llaves habituales y que ofrecer un sistema con tres modos de aperturas; por huella (biométrico), por aproximación de llave, tarjeta RF y por app móvil.

COMODIDAD. Hemos pensado en la última tecnología para que puedas disfrutar de tu casa como quieras y a la temperatura que deseas. En invierno el suelo radiante proporciona una distribución del calor que ofrece una sensación de bienestar en cada paso que des en tu casa. Del mismo modo, en verano éste funciona como suelo refrescante para garantizar una comodidad única, donde existe una temperatura constante y se minimiza el consumo energético.

OTRAS. Durante el día todos los espacios de la vivienda se llenan de luz natural para que tu casa esté llena de alegría. Para tamizar el acceso de luz a la vivienda con la mayor precisión posible, los grandes huecos de fachada cuentan con un sistema de lamas regulables y orientables, totalmente automatizadas.

De forma similar, para seguir manteniendo esa sensación acogedora por la noche, la iluminación integrada de la casa proporciona una sensación cálida y agradable.

El proyecto nace desde la prioridad de diseñar viviendas sostenibles que buscan, no sólo la eficiencia energética, si no contribuir en la salud y el confort de los usuarios. Y así, reducir las emisiones para preservar el medioambiente.

La utilización de un sistema de VRV para la climatización y generación de agua caliente sanitaria, la utilización de electrodomésticos de bajo consumo, junto con la optimización de los consumos de agua; se unen a un reflexivo diseño arquitectónico que proyecta pérgolas, persianas orientables, acristalamientos de ventanas con altas prestaciones, y un sistema de aislamiento eficiente, que confieren al proyecto una óptima combinación de sistemas activos y pasivos para obtener una certificación energética A.

Tenemos la solución ideal para que el aire contaminado no penetre en el hogar, ni siquiera por los huecos más pequeños: la renovación y distribución automática de aire fresco filtrado desde el exterior de la vivienda a cada una de las estancias. Este método es posible gracias a un sistema silencioso que, además de extraer los olores y la humedad de las estancias, mejora la calidad del aire.

Además, para incrementar la eficiencia energética de nuestra vivienda, este innovador sistema de ventilación evita que se pierda energía gracias a un intercambiador de calor.

Hemos pensado en la última tecnología para que puedas disfrutar de tu casa como tú quieres y a la temperatura que tú deseas. En invierno el suelo radiante proporciona una distribución del calor que ofrece una sensación de bienestar en cada paso que des en tu casa.

Del mismo modo, en verano este funciona como suelo refrescante para garantizar una comodidad única, donde existe una temperatura constante y se minimiza el consumo energético.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

El objeto de la propuesta es realizar un edificio plurifamiliar de 4 viviendas con aparcamiento subterráneo. El proyecto pretende crear un inmueble que se encuentre totalmente integrado en el lugar donde se ubica, el barrio del Porvenir. Para ello, la arquitectura expresada en el diseño es el fruto del entendimiento de la tipología predominante en el vecindario, la vivienda unifamiliar regionalista de volúmenes diferentes dispuestos de forma aparentemente aleatoria.

Con este punto de partida y a pesar de ser una construcción plurifamiliar, la morfología responde al criterio antes descrito de vivienda unifamiliar regionalista, además, los materiales empleados son de similares características a los de su entorno, ladrillo, mortero de cal blanco, madera, ...
Sin embargo, el lenguaje de la casa a su vez es moderno, elegante y contemporáneo.

El conjunto de la intervención que constituye el presente proyecto de ejecución se ajusta con la mayor precisión a la realidad, tanto física como documental, de la parcela en la que se inserta y a sus condicionantes.
En este sentido se han utilizado para su elaboración la toma de datos in situ necesaria, las pertinentes consultas a los técnicos competentes, y la normativa que le es de aplicación. El proyecto consta de la construcción de nueva planta de un bloque de viviendas que se desarrolla en planta semisótano, planta baja, planta primera, planta segunda y cubierta con castillete.

La superficie afectada por la construcción son las siguientes:

SEMISÓTANO-BAJO RASANTE
SUPERFICIE CONSTRUIDA PROPIA
211,45 m²

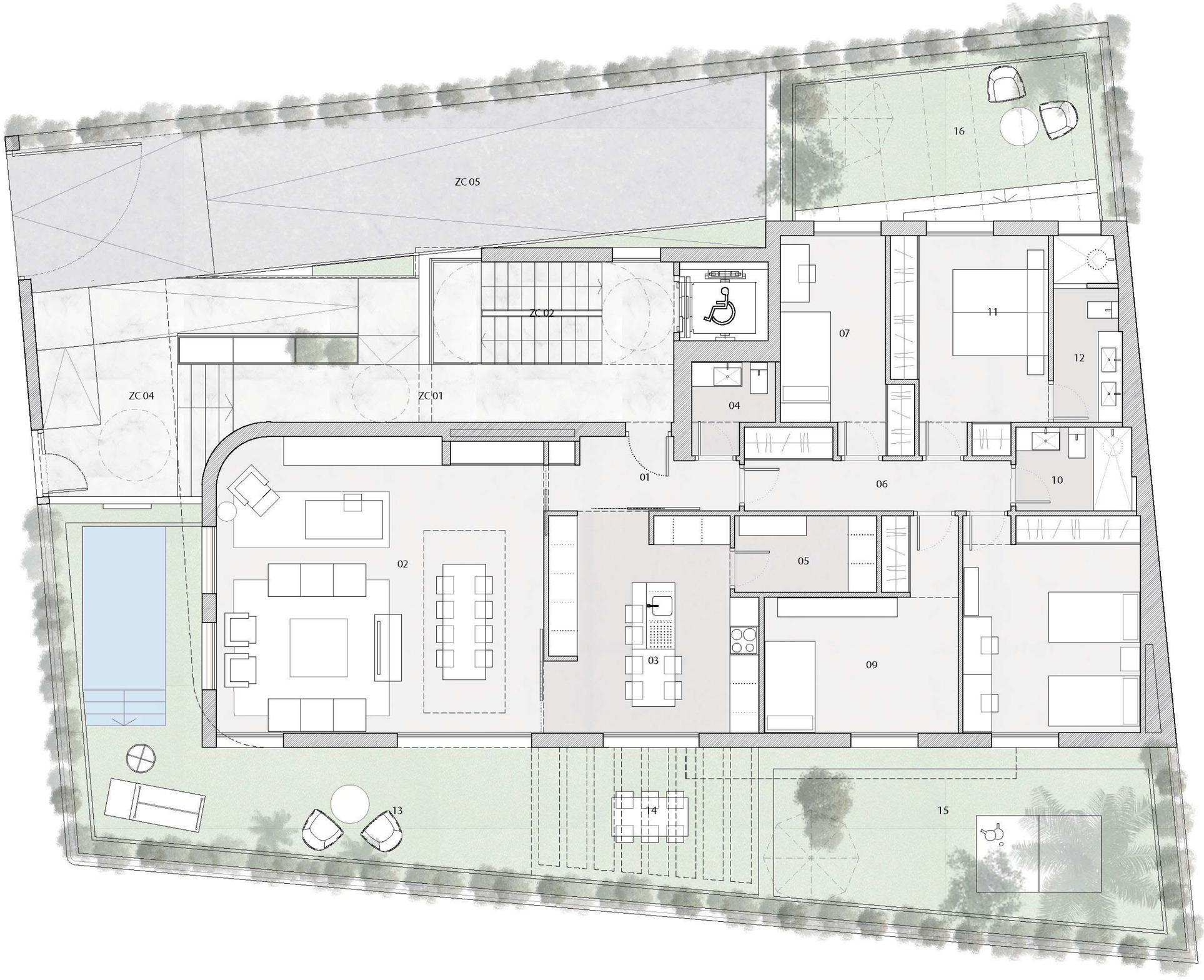
S.CONST.POR PLANTA SOBRE RASANTE
SUPERF. CONSTR. TOTALES

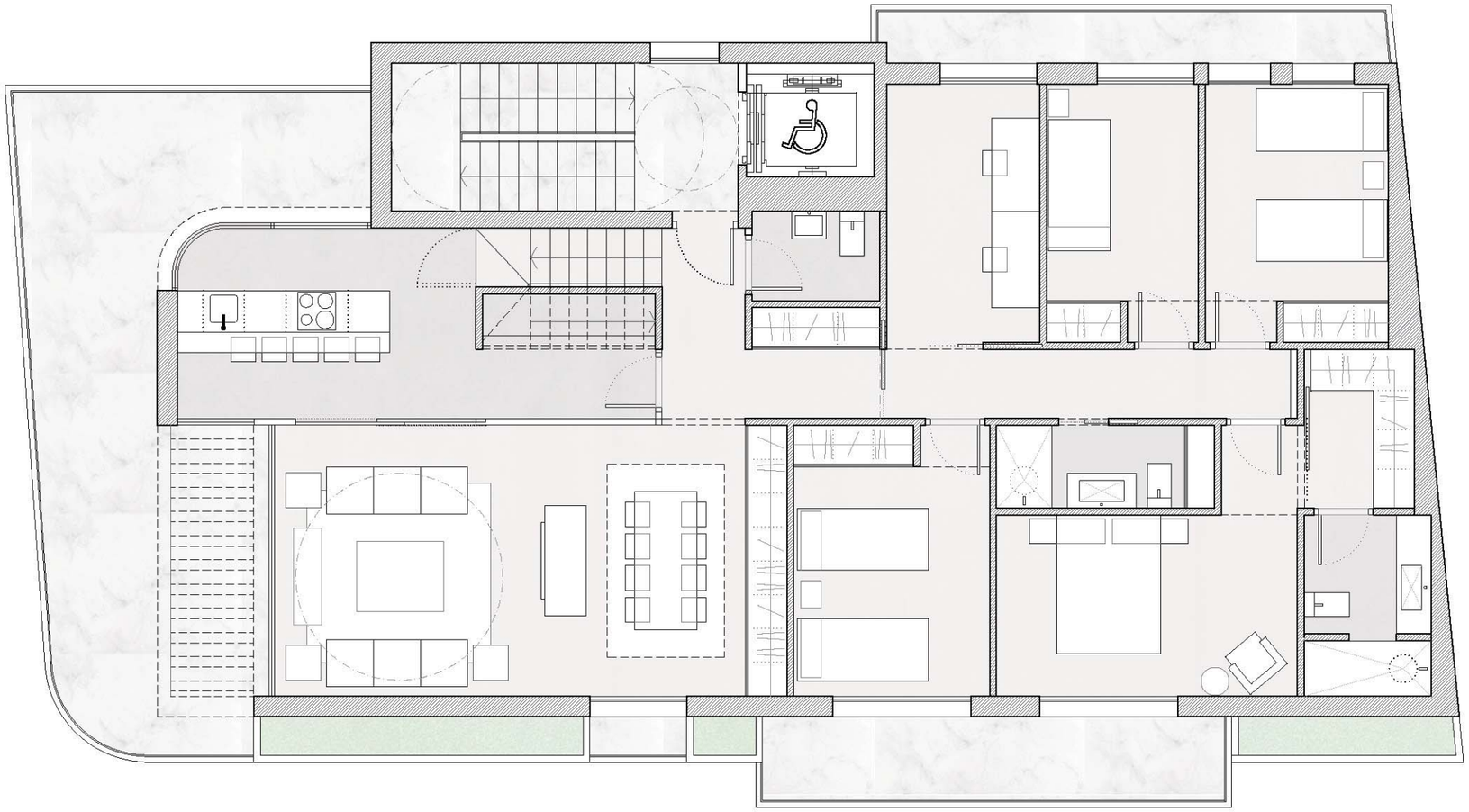
PB	199,5	m²
P1	208,4	m²
P2	163,2	m²
PC	27,4	m²
	598,5	m²

PROGRAMA DE NECESIDADES

La intervención consiste en cuatro viviendas con planta de garaje en semisótano quedando el programa de la siguiente forma:

Planta semisótano: Zona de circulación, núcleo de comunicación, cuatro plazas de aparcamiento, rampa de acceso, cuartos de instalaciones.
Planta baja: Acceso, núcleo de comunicación y una vivienda compuesta de hall, salón-comedor, cocina, aseo, lavadero, cuarto de juegos, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio 3, dormitorio ppal, baño 1, baño principal, vestidor, distribuidor y jardines.
Planta primera: Núcleo de comunicación y 2 viviendas.
Primero A: vestíbulo, salón-comedor, cocina, aseo, distribuidor, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio ppal, baño 1, baño ppal, vestidor y terraza.
Primero B: vestíbulo, salón-comedor, cocina, distribuidor, dormitorio 1, dormitorio ppal, baño 1 y baño ppal.
Planta segunda: Núcleo de comunicación y una vivienda compuesta de: salón-comedor, cocina, escalera, aseo, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio 3 dormitorio ppal, despacho, baño 1, baño ppal, vestidor y terrazas.
Planta castillete:
Zona privada: Castillete, piscina y terraza.
Zona pública: Núcleo de comunicación, castillete y terraza para instalaciones y tendedero.

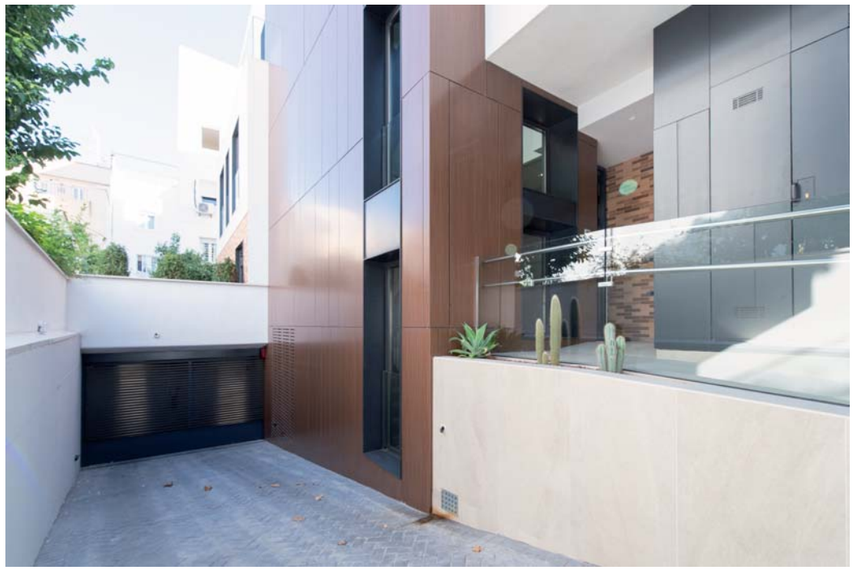

ZC 05
16
ZC 02
ZC 04
ZC 01
07
11
12
04
01
06
10
02
05
03
09
13
14
15



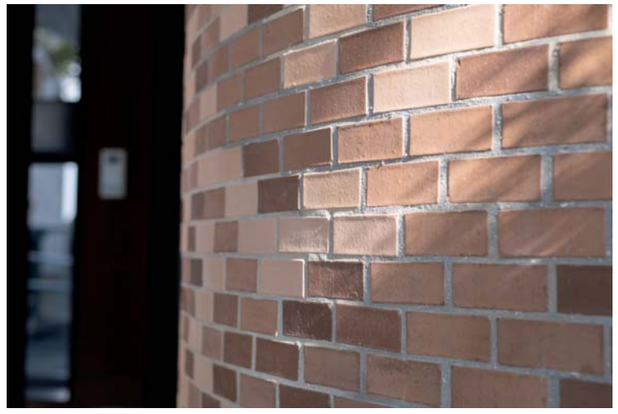
ZC02
ZC06
18
15
17

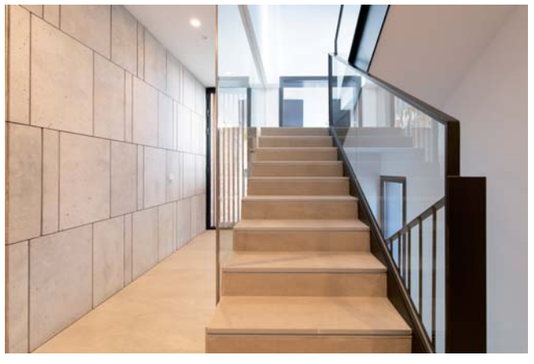
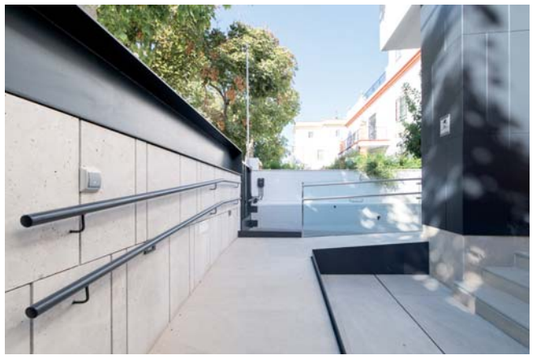
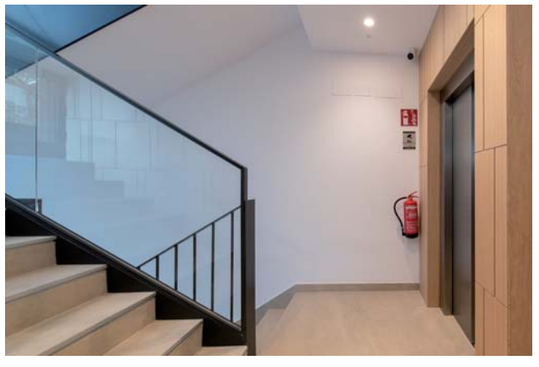
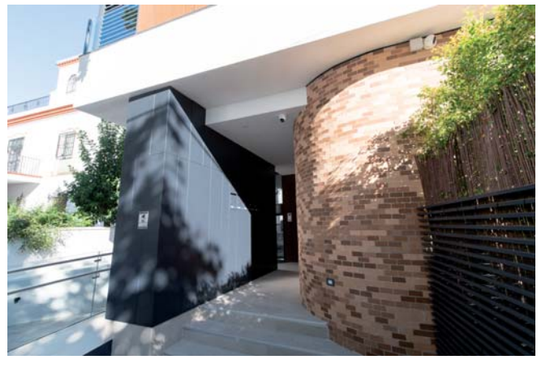
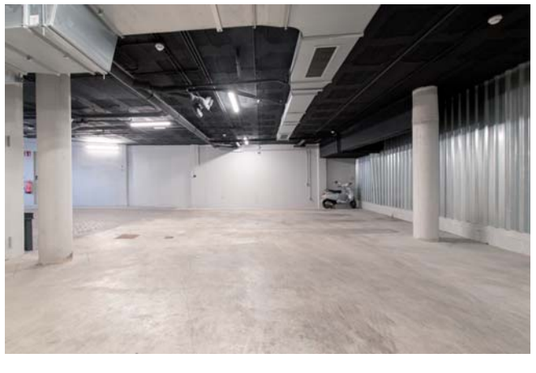
T2
T3
T4
03

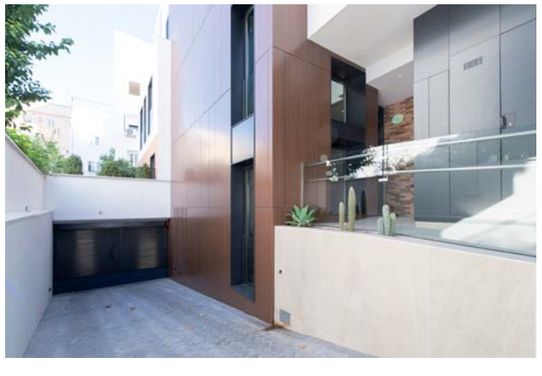
35
MONTEVIDEO

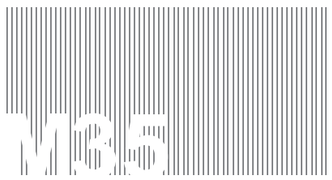


5786 FFJ
6224 JZX
8810 LBS







OFICINA DE ARQUITECTURA 110 SL
AVENIDA SAN FRANCISCO JAVIER 24 P8 M21 41018 SEVILLA
www.oa-110.com
+34 954 042 791