

CRITERIOS BÁSICOS Y OBJETIVOS DE LA PROPUESTA

Se han considerado las condiciones de programa planteadas en la convocatoria, y en respuesta a ellas, a partir de los porcentajes indicados de viviendas, estas propuestas han optado por:

• **Dadas las características idénticas de forma y volumen** previstas en el planeamiento asignadas a las edificaciones de cada parcela, **se ha considerado favorable para los intereses de la Cooperativa distribuir el programa solicitado entre las tres parcelas proporcionalmente**. Todo ello sin perjuicio de que puedan ser objeto de adjudicación conjunta o individual.

• Por ello, con carácter general en este documento, se refieren los datos de planos, superficies y/o costes estimados a una sola parcela tipo; especificándose expresamente cuando los datos se refieren conjuntamente a las tres parcelas.

• **Se agota la edificabilidad disponible, obteniéndose con ello catorce viviendas** más de las previstas según se razona más adelante, de modo que con carácter general se plantean márgenes de superficie útil iguales o superiores a los datos de referencia (60, 70, 80 y 90 m² útiles), obteniéndose **1206 viviendas respecto de las 1192 previstas**.

• Debe señalarse que **no es posible alcanzar los 90 m² útiles en el tipo de mayor superficie porque se superarían los 110 m² construidos** limitados por la normativa para VPPB. **Por ello la superficie útil máxima a considerar ha sido de 86,37m²**

• Debe destacarse que **se han incrementado en lo posible las superficies útiles de viviendas** en la propuesta, **respecto de las del programa solicitado**; como se comprueba en los cuadros de superficies. Se proponen finalmente catorce viviendas más de la solicitadas porque para agotar la edificabilidad con las viviendas previstas estas requerían crecer aún más de lo que se propone.

• **Como objetivo básico se ha conseguido que todas las viviendas cuenten con ventilación cruzada** (dos fachadas), aunque ello pudiera penalizar en cierta medida el coeficiente Superficie construida / Superficie útil en el caso de los bloques de menor fondo construido (bloques E, F, G y H); por entender que se trata de viviendas de mayor calidad y confort que las viviendas con una sola orientación o fachada, en las que resulta imposible la ventilación natural. Por este motivo no se agota en ellos el fondo edificado máximo.

En las viviendas de los bloques con patio (A, B, C, D), todas las viviendas cuentan también con ventilación cruzada entre las fachadas exteriores y los amplios patios propuestos.

• Otra cuestión a destacar es que a partir de la experiencia adquirida en edificación bioclimática y de alta eficiencia energética, se ha procurado introducir estos criterios ambientales en la edificación propuesta, **de modo que se mejoren las condiciones de confort y calidad, a la vez que se reduzcan significativamente los consumos energéticos y de agua** de las viviendas.

• En cuanto a **las calidades propuestas de materiales y componentes** debe entenderse que **se encuentran por encima de las habituales en VPO**, ya que los márgenes económicos actuales las permiten.

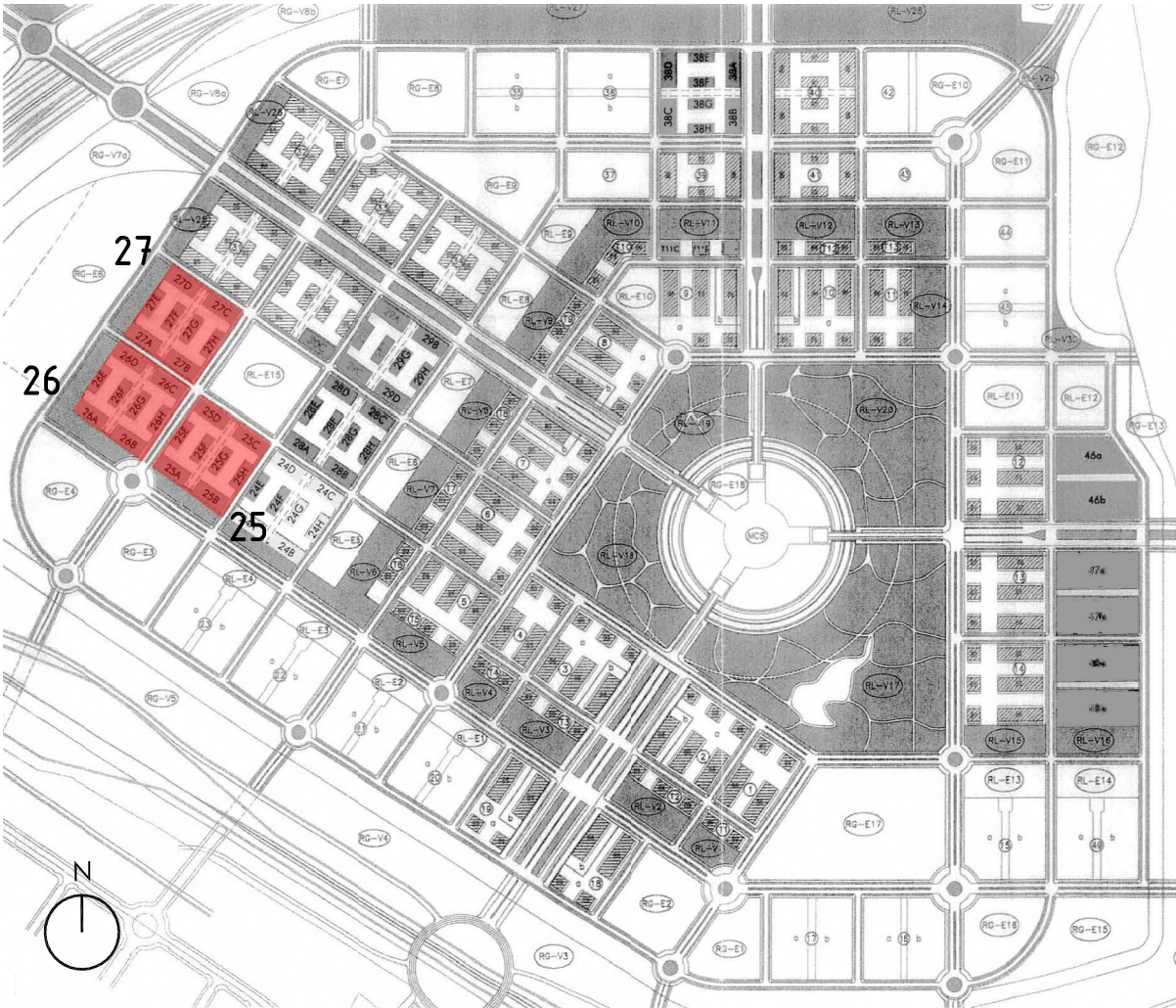
• Por último, **estas propuestas deben entenderse como indicativas**, y desde luego son **susceptibles de adaptaciones y modificaciones en función de los deseos y objetivos de la cooperativa**. Pretenden ofrecer distintas posibilidades de distribución, y un carácter flexible del programa a satisfacer.

Se han consultado los documentos públicos de planeamiento urbanístico, existentes en la Gerencia de Urbanismo; y aunque se han planteado consultas sobre las ordenanzas de aplicación, estas no han podido clarificarse dado que al encontrarse la parcelación en proceso de gestión, los técnicos municipales no tienen aún conocimiento detallado de las condiciones del Plan Parcial. Por ello se ha interpretado la normativa del modo que ha parecido más razonable, y la propuesta a desarrollar en su caso deberá confirmarse con los técnicos municipales de Licencia.

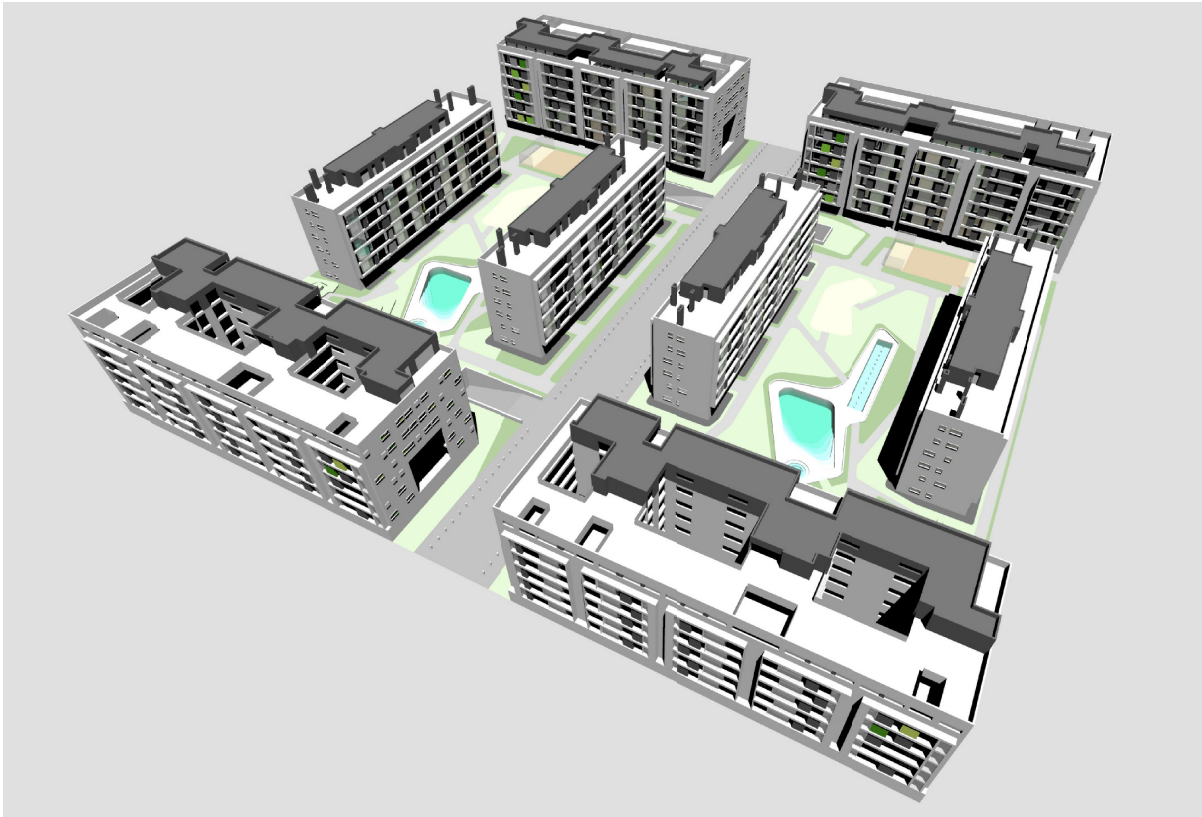


Se presenta la documentación de los Anteproyectos de viviendas Protegidas VPPB, locales, trasteros y garaje para las parcelas M-25, M-26 y M-27 del Plan Parcial “El Cañaveral”, en respuesta a la invitación recibida para participar en el proceso de selección de equipos de arquitectura, para la elaboración de Proyectos y Dirección de Obras, realizada por la Sociedad Cooperativa Puerta del Corredor.

PLANTA SITUACIÓN DE LAS PARCELAS 25; 26 Y 27



VISTA GENERAL PARCELA



DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA INMOBILIARIO

Partiendo del programa de viviendas propuesto por la Cooperativa, y en base al análisis realizado de las características geométricas y urbanísticas de las parcelas, **se ha resuelto una parcela tipo, en la que se contemplaría un tercio del programa total para las tres parcelas**.

Aunque en este documento se desarrolla más adelante en detalle el programa específico, se resumen a continuación los datos globales para facilitar el entendimiento de la propuesta:

TIPOS DE VIVIENDA	DATOS DE LAS TRES PARCELAS				DATOS PARA UNA SOLA PARCELA			
	SEGÚN CONVOCATORIA		ANTEPROYECTO PROPUESTO		SEGÚN CONVOCATORIA		ANTEPROYECTO PROPUESTO	
2D ≥ 60m² útil	5,9%	70	6,5%	78	5,9%	23,3	6,5%	26
3D ≥ 70m² útil	29,5%	352	29,3%	354	29,5%	117,3	29,3%	118
3D ≥ 80m² útil	41,9%	499	41,8%	504	41,9%	166,3	41,8%	168
3D ≤ 90m² útil	22,7%	271	22,4%	270	22,7%	90,3	22,4%	90
TOTAL VIVDAS.	100%	1.192 VIV.	100%	1.206	100%	397,3	100%	402

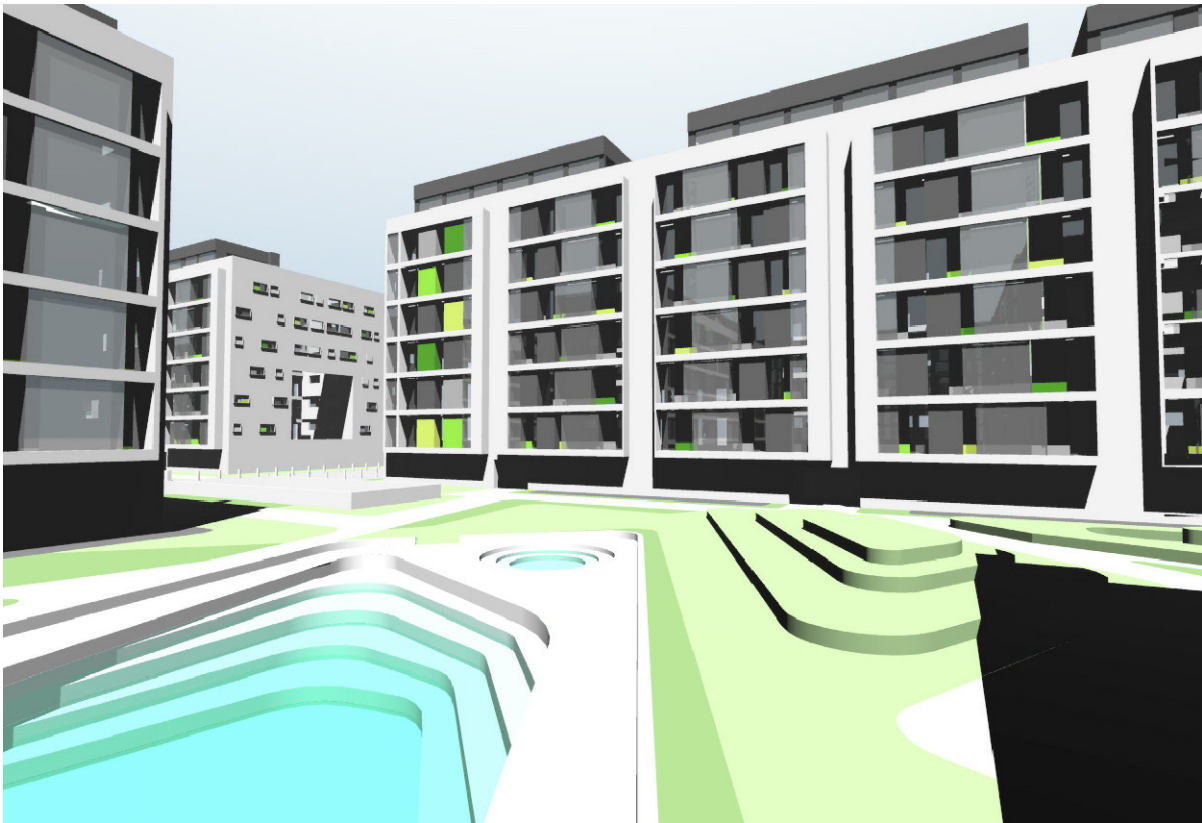
En base al cuadro anterior puede observarse lo siguiente:

- En cuanto al coeficiente entre superficies construidas y útiles resultantes en viviendas se obtienen los siguientes valores.

COEF Sc / Su	BLOQ. A y B	BLOQ. C y D	BLOQ. E, F, G, H	VALOR PROMEDIO
	1,2762	1,2722	1,2636 – 1,2716	1,2736

Debe señalarse que estos valores, aunque evidentemente reflejan una situación determinada, deben considerarse de un modo relativo al afectarles fundamentalmente otras cuestiones:

- En dichos coeficientes no se incorpora las superficies útil de locales, lo que reduciría su valor.
- La instalación centralizada de calefacción que se propone necesita de una Central Térmica que puede moverse entre 80 y 100m². Ello libera el espacio de calderas en cada vivienda pero aumenta la superficie construida final. No se ha incluido este dato en el cálculo del índice referido.
- Por último, las parcelas cuentan con un local social para la comunidad, y espacios exteriores de porches, que suponen un valor añadido para la promoción. Estas superficies no se han contabilizado tampoco en el cálculo del índice SUC / SUT.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Se propone resolver las tres medias parcelas idénticamente, con los ocho bloques según planeamiento sobre rasante; un garaje mancomunado para cada cuatro bloques (media parcela), que ocupa dos sótanos, compartiendo el primero con el programa de trasteros; y por último los espacios libres de parcela con los que se conectan los elementos de uso común (sala social de la comunidad, soportales, accesos a portales y sótanos).

Para facilitar el entendimiento de la propuesta, y dado que la solución del programa sería la misma para las tres parcelas, los cuadros de superficies se desarrollan para una sola de ellas; pudiendo obtenerse los números finales multiplicando por tres el programa y las superficies resultantes.

PARCELA M27

CUADRO DE SURPERFICIES GENERALES

	DATOS PLIEGO	DATOS CONCURSO
SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	19210,00	19210,00
SUP. EDIFICABLE RESID. (m²)	39600,00	39583,98
Nº DE VIVIENDAS	398	402
SUP. CONSTR S/R RESID. (m²)	-	41271,22
SUP. ÚTIL VIVIENDAS (m²)	-	32407,68
SUP. CONSTR B/R (m²)	-	20197,52
Nº PLAZAS APARCAMIENTO	618	620
SUP. CONSTR. DE GARAJE (m²)	-	20197,52
SUP. ÚTIL DE GARAJE (m²)	-	17799,50
Nº TRASTEROS	402	402
SUP. CONSTR. TRASTEROS (m²)	-	3467,08
SUP. ÚTIL TRASTEROS (m²)	-	3016,08
SUP. EDIF/CONSTR. LOCALES (m²)	1600,00	1600,00
SUP. ÚTIL LOCALES (m²)	-	1280,00

NOTA:PARA LA TOTALIDAD DE LA PROMOCIÓN (PARCELAS M25, M26 Y M27) SE MULTIPLICARÍAN POR TRES LOS VALORES ANTERIORES

CUADRO DE SUPERFICIES GARAJES

DENOMINACION TIPO	Nº PLAZAS	UNIDAD		TOTALES		
		SUP. ÚTIL NETA(m²)	SUP. ÚTIL BRUTA(m²)	SUP. ÚTIL NETA(m²)	SUP. ÚTIL BRUTA(m²)	SUP. CONST.(m²)
GRANDE	208	12,00	32,04	2496,00	6663,30	36,35
MEDIANA	412	10,13	27,03	4171,50	11136,20	30,67
TOTAL	620			6667,50	17799,50	20197,52

TOTAL Sup. Const./ Sup. Útil Neta	3,0292
TOTAL Sup. Const./ Sup. Útil Bruta	1,1347
TOTAL Sup. Útil Bruta/ Sup. Util Neta	2,6696

CUADRO DE SUPERFICIES TRASTEROS

DENOMINACIÓN TIPO	Nº TRASTEROS	SUP. ÚTIL NETA (m²)	SUP. ÚTIL BRUTA. (m²)	SUP. CONSTR. (m²)
TT-1	130	6,90	7,50	8,62
TT-2	72	6,90	7,50	8,62
TT-3	130	6,90	7,50	8,62
TT-4	70	6,90	7,50	8,62
TOTAL	402	2773,80	3016,08	3467,08

TOTAL Sup. Const./ Sup. Útil	1,250
Sup. Util Bruta./ Sup. Útil neta	1,087

CUADRO DE SUPERFICIES LOCALES

LOCALES COMERCIALES	SUP. ÚTIL (m²)	SUP. CONSTR. (m²)
LC-1	640,00	800,00
LC-2	640,00	800,00
TOTAL	1280,00	1600,00

CUADRO GENERAL DE TIPOS DE VIVIENDAS
AGRUPACIÓN DE PARCELAS VPPB M25, M26 y M27

TIPOS DE VIVIENDAS	CONVOCATORIA		PROPUESTA	
	S. ÚTIL	Nº UNIDADES	S. ÚTIL	Nº UNIDADES
A. 2 DORMITORIOS	S> 60m²	70	68,70	12
			68,89	12
			65,28	6
			64,88	36
			60,79	12
SUBTOTAL		70		78
B. 3 DORMITORIOS	S> 70m²	352	77,63	24
			77,10	156
			78,87	12
			72,57	72
			71,29	18
			72,93	6
			70,96	24
			74,95	12
			70,45	6
			70,58	24
SUBTOTAL		352		354
C. 3 DORMITORIOS	S> 80m²		85,03	12
			85,10	174
			84,83	6
			85,36	6
			85,41	6
			83,01	90
			83,05	180
			86,37	18
			79,65	12
SUBTOTAL		499		504
D. 4 DORMITORIOS	S≤ 90m²	271	86,37	234
			86,25	36
SUBTOTAL		271		270
VIVIENDAS TOTALES DE LA PROMOCIÓN		1192	1206	

SUPERFICIES ELEMENTOS EXTERIORES EN VIVIENDAS EN PARCELA TIPO
QUE NO COMPUTAN EDIFICABILIDAD

	BLOQUES A-B-C-D	BLOQUES E-F-G-H	OBSERVACIONES
TERRAZAS / AZOTEAS	189,02 m²	262,62 m²	se han computado parcialmente superficie útil al 50% en viviendas
TERRAZAS / AZOTEAS EN PLANTA PRIMERA	77,39 m²	–	se han computado parcialmente superficie útil al 50% en viviendas
TENEDEROS	475,30 m²	216,12 m²	se han computado superficie útil al 50% en viviendas
PATIOS PRIVATIVOS VIVDAS. PLANTA BAJA	–	111,75 m²	se han computado parcialmente superficie útil al 50% en viviendas
MIRADORES	196,44 m²	126 m²	se han computado al 100% en sup. útil
(*)TOTAL	938,15 m²	716,49	1654,64 m²

(*) NOTA: Sólo una parte de esta superficie se ha contabilizado al 50% en la superficie útil de las viviendas afectadas por azoteas o terrazas; dadas las limitaciones normativas (máximo 10% de la superficie útil interior y máximo de 110 m² construidos).