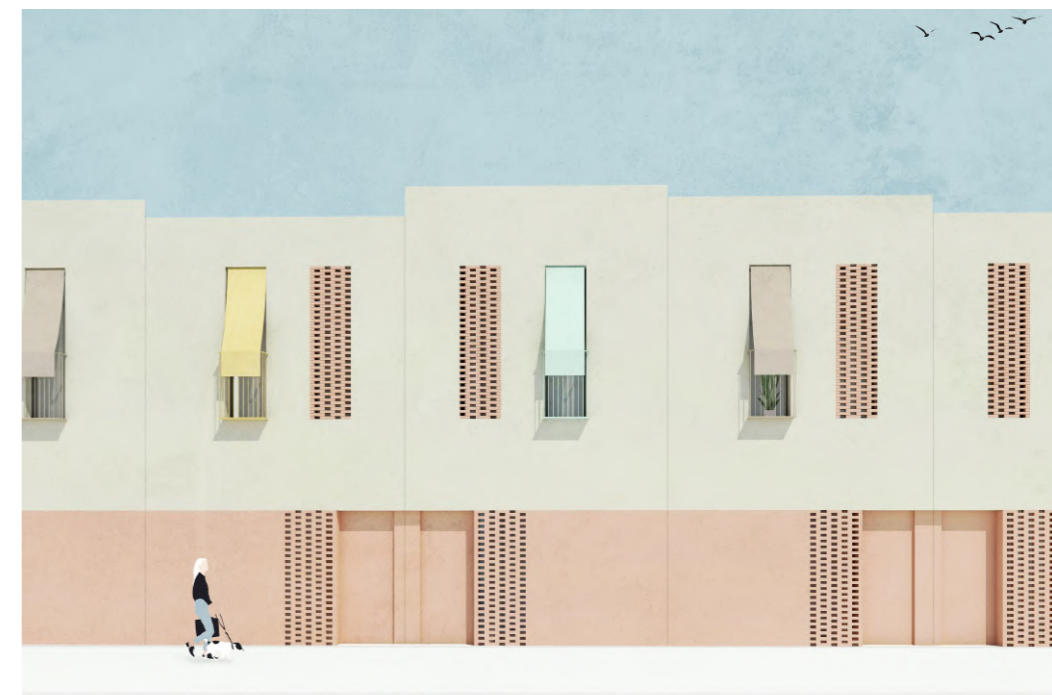


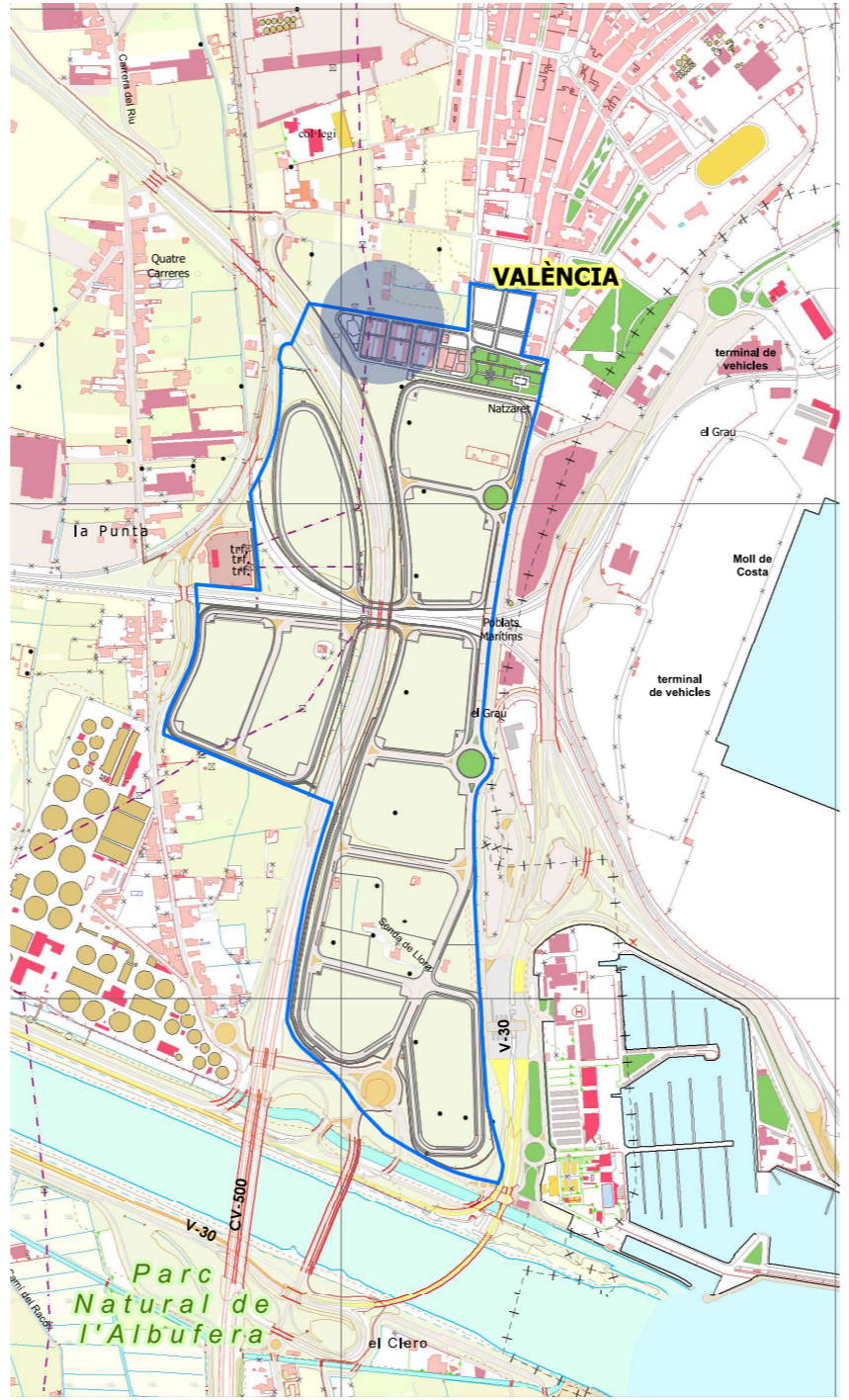
Enajenación mediante permuta del pleno dominio de la parcela propiedad de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) por futuras viviendas de protección pública en el municipio de Valencia
PARCELAS R-1.1 ZAL, R-1.2 ZAL Y R-1.3 ZAL



Nazaret, barrio perteneciente a los Poblados Marítimos de Valencia, nació como asentamiento de pescadores y trabajadores del puerto. Más que un barrio siempre ha parecido un pueblo.



El esquema urbanístico implantado desde el siglo XIX en los barrios de Valencia más próximos al mar ha sido el de manzanas alargadas paralelas a la línea de la costa, que permitía la ejecución de viviendas de estrechas fachadas con doble orientación ESTE-OESTE lo que favorecía la regulación térmica natural gracias a los vientos y brisas dominantes.



Las parcelas se ubican en el límite norte de la ZAL (Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Valencia).

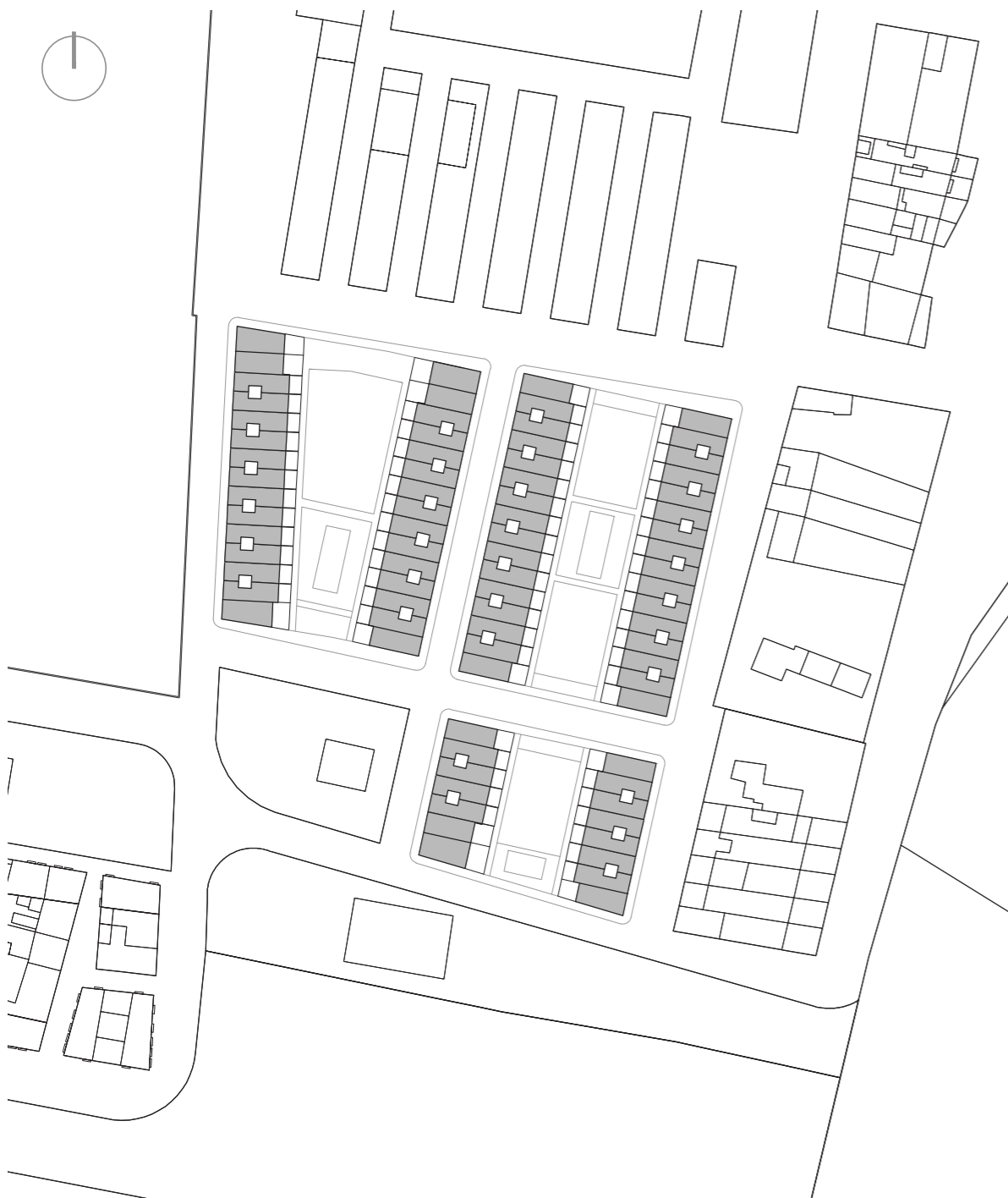


Las viviendas del barrio del Cabanyal, limítrofe al de Nazaret reflejan esa tipología de unidades estrechas, orientadas a Este-Oeste, tan característica de los Poblados Marítimos.

En el año 2005 se publicaron los resultados del concurso organizado por el IVVSA realizado sobre las parcelas objeto de la actual licitación en el que se estudiaban en profundidad diversas opciones y alternativas para la ocupación de estas tres manzanas.



La propuesta ganadora planteaba, mediante estudio de detalle, la creación de nuevos viales interiores y espacios de cesión que en nuestra propuesta hemos descartado para evitar la generación de espacios residuales de difícil conservación y de uso discutible en favor de espacios comunitarios para los nuevos propietarios de las viviendas que fomenten una verdadera relación entre vecinos que recupere la vitalidad que originariamente tuvo el barrio antes de que las infraestructuras portuarias degradasen los privilegiados espacios naturales de “La Punta”



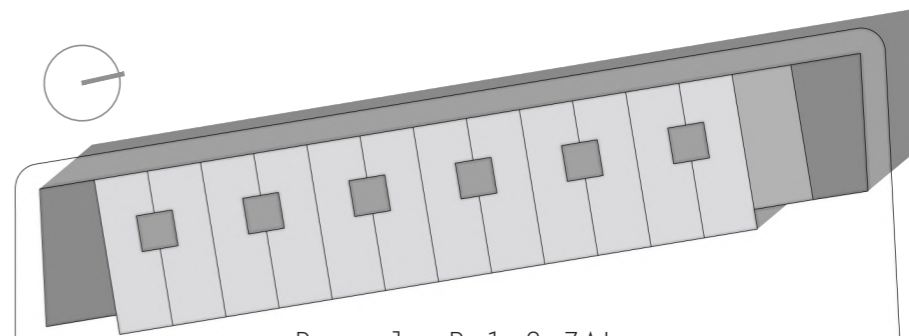
1/1.500

La optimización de una tipología que recuerde la crujía típica de la vivienda tradicional de los barrios marítimos ha generado una vivienda con una fachada estrecha y patio intermedio que dialoga con su entorno y se integra respetando las preexistencias.

Para racionalizar la construcción se ha creado una vivienda base (Tipo 1) que junto con su simétrica comparten un patio interior, permitiendo más unidades totales.

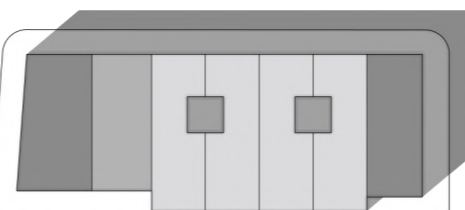
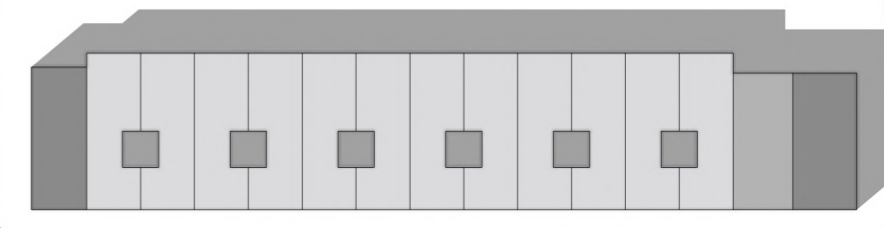
En las hileras con número de unidades impares se ha creado una tipología sin patio con menor fondo (Tipo 2).

Y en los extremos de las pastillas se ha modificado la vivienda tipo para responder a las 2 fachadas a calle (Tipo 3).



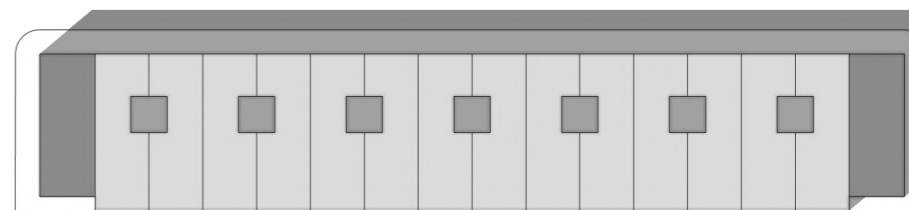
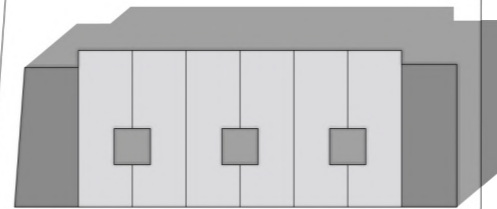
Parcela R-1.2 ZAL

Tipo 1 24 ud
 Tipo 2 2 ud
 Tipo 3 4 ud



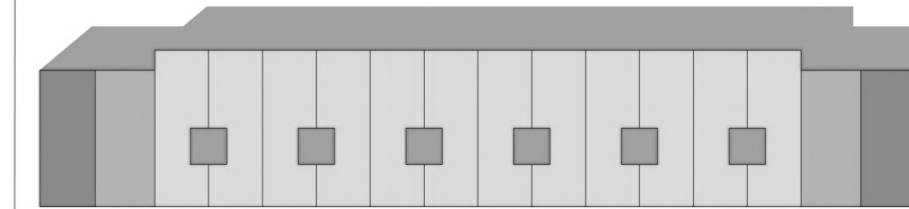
Parcela R-1.1 ZAL

Tipo 1 10 ud
 Tipo 2 1 ud
 Tipo 3 4 ud



Parcela R-1.3 ZAL

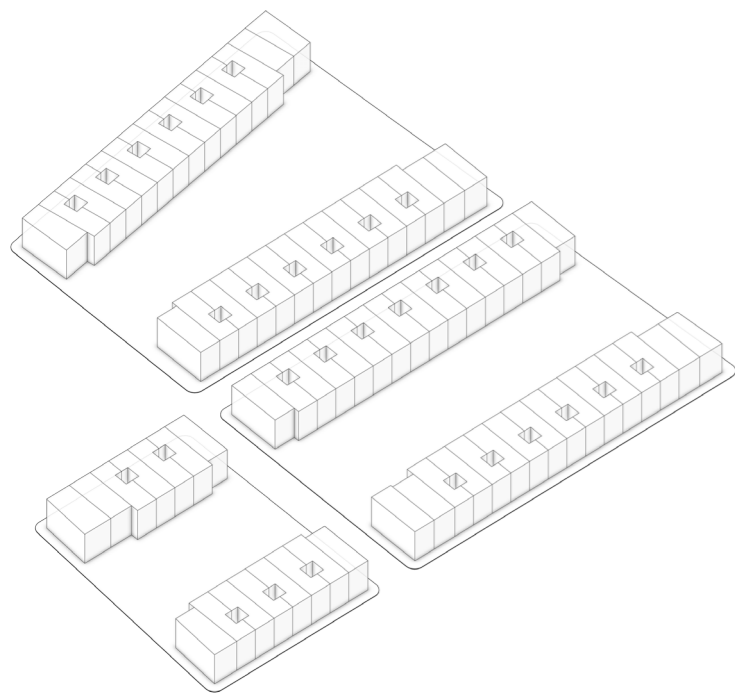
Tipo 1 26 ud
 Tipo 2 2 ud
 Tipo 3 4 ud



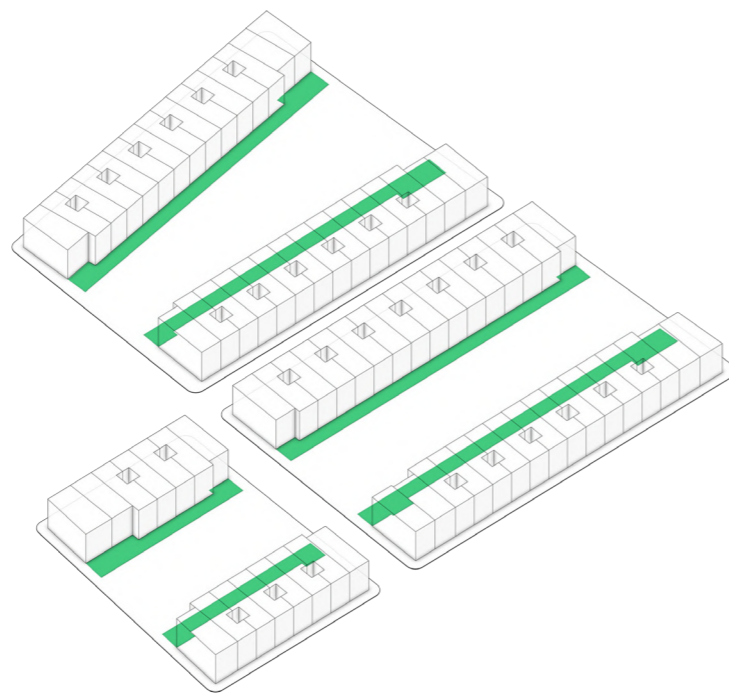
1/400

| | sup. útil | sup. construida | sup. exterior | unidades |
|------------------------------|-----------|-----------------|---------------|----------|
| vivienda tipo 1 | 88,70 | 104,72 | 16,50 | 60 |
| vivienda tipo 2 ¹ | 90,00 | 109,80 | 21,00 | 5 |
| vivienda tipo 3 ² | 89,80 | 106,36 | 16,40 | 12 |
| viviendas totales | | | | 77 |

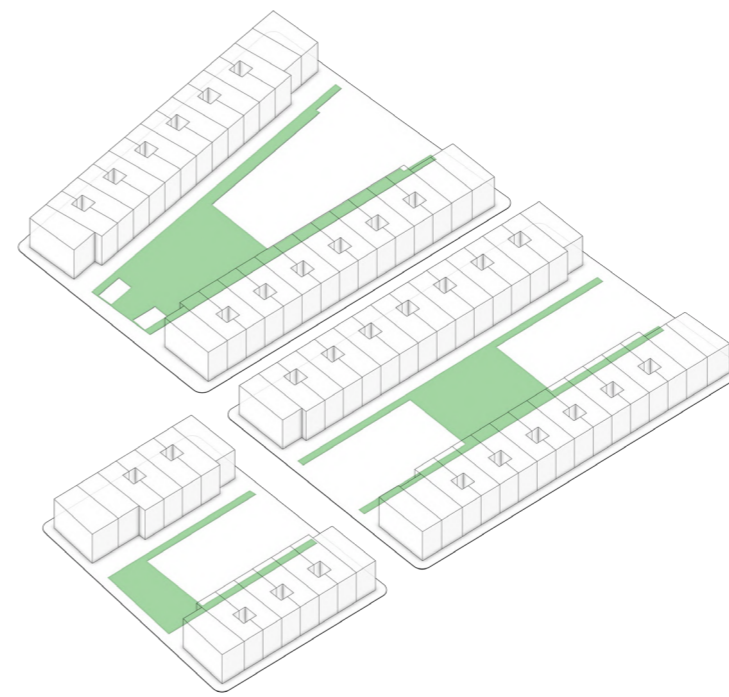
1.Las tipologías 2 son convertibles en viviendas adaptadas, cubriéndose así las unidades mínimas exigidas por la normativa
 2.Las superficies de la tipología 3 varían en función de su ubicación, pues se adaptan a las alineaciones de la parcela



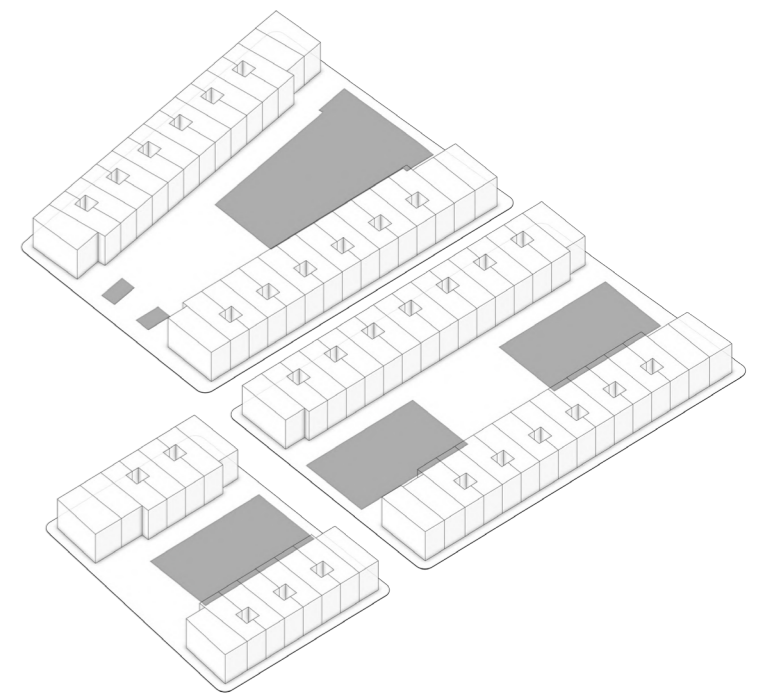
UNIDADES RESIDENCIALES



ZONAS VERDES PRIVADAS



ZONAS COMUNES CON PISCINA

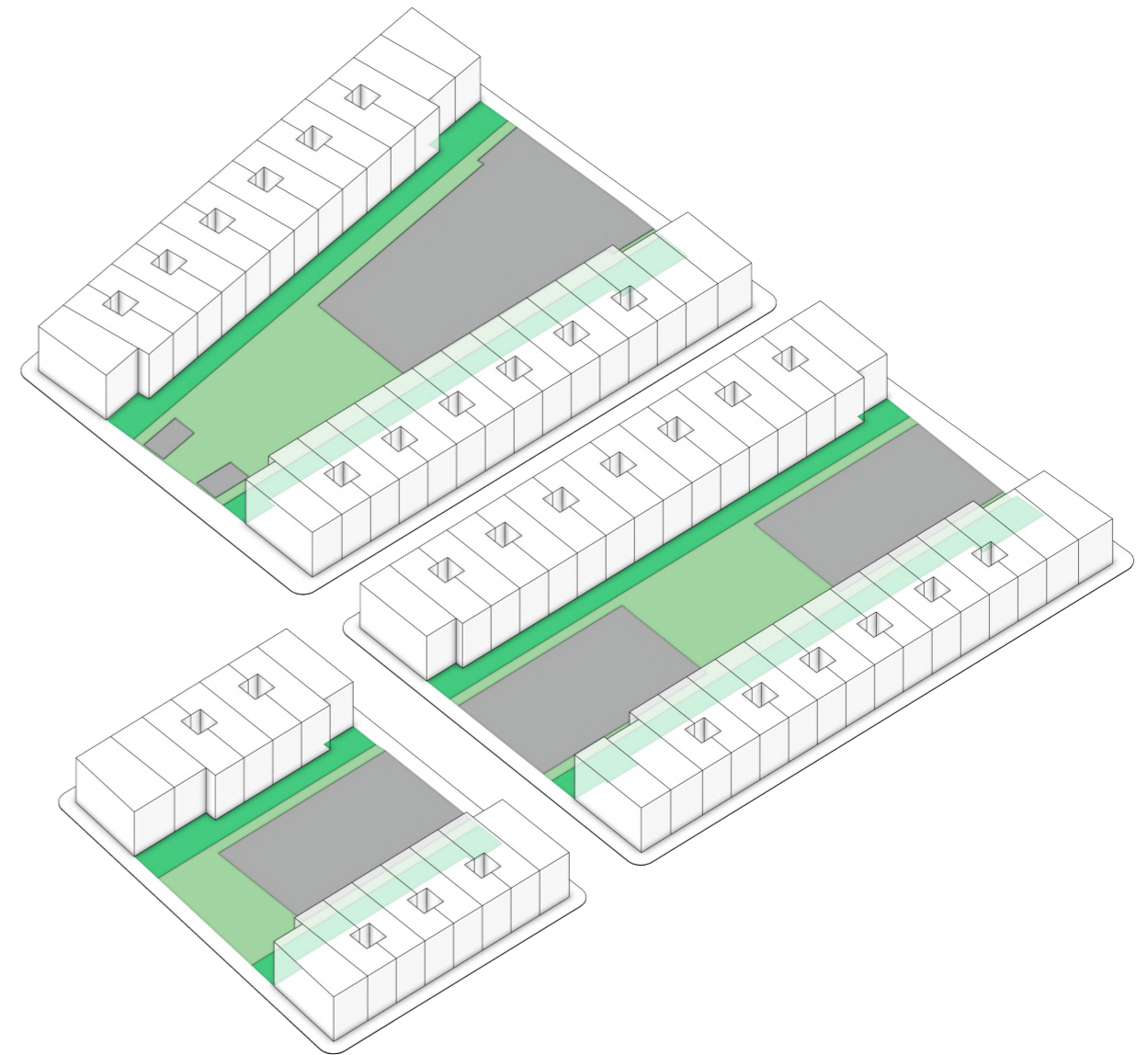


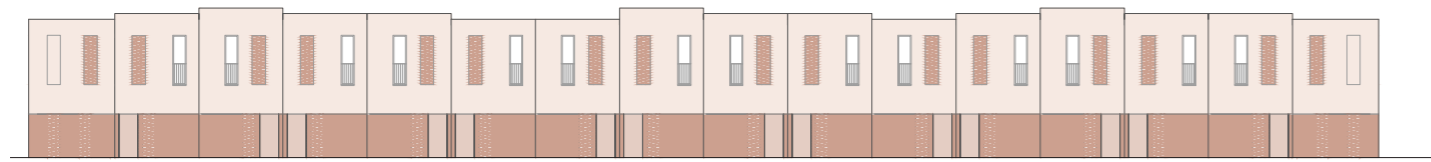
APARCAMIENTO EN SUPERFICIE

Dada la gran demanda de vivienda existente en la actualidad, la propuesta pretende conseguir el máximo número de viviendas en unas tipologías de la máxima calidad arquitectónica, adecuadas a los modelos habitacionales actuales, eficientes, sostenibles y con la flexibilidad que los condicionantes de una vivienda unifamiliar permite. Para ello, casi la totalidad de la edificabilidad de las tres parcelas se destina al uso residencial, reservando espacios libres de la parcela para

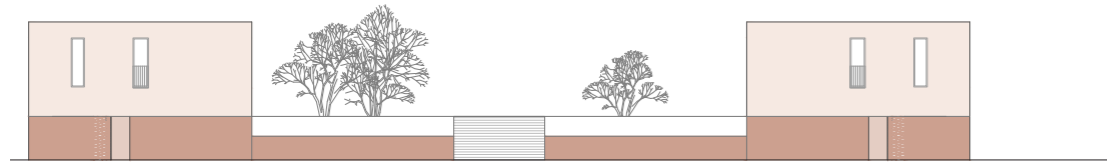
aparcamiento en superficie, con la salvedad de las tipologías de vivienda de esquina que sí disponen de garaje cubierto.

En las tres manzanas se ordena el espacio con dos hileras en cada una de ellas alineadas a los viales principales, detrás de ellas se suceden unos espacios libres de carácter privativo que sirven de transición a los espacios exteriores de uso comunitario dotados de zonas ajardinadas y piscina para cada una de las tres manzanas.





FACHADA PRINCIPAL A CALLE

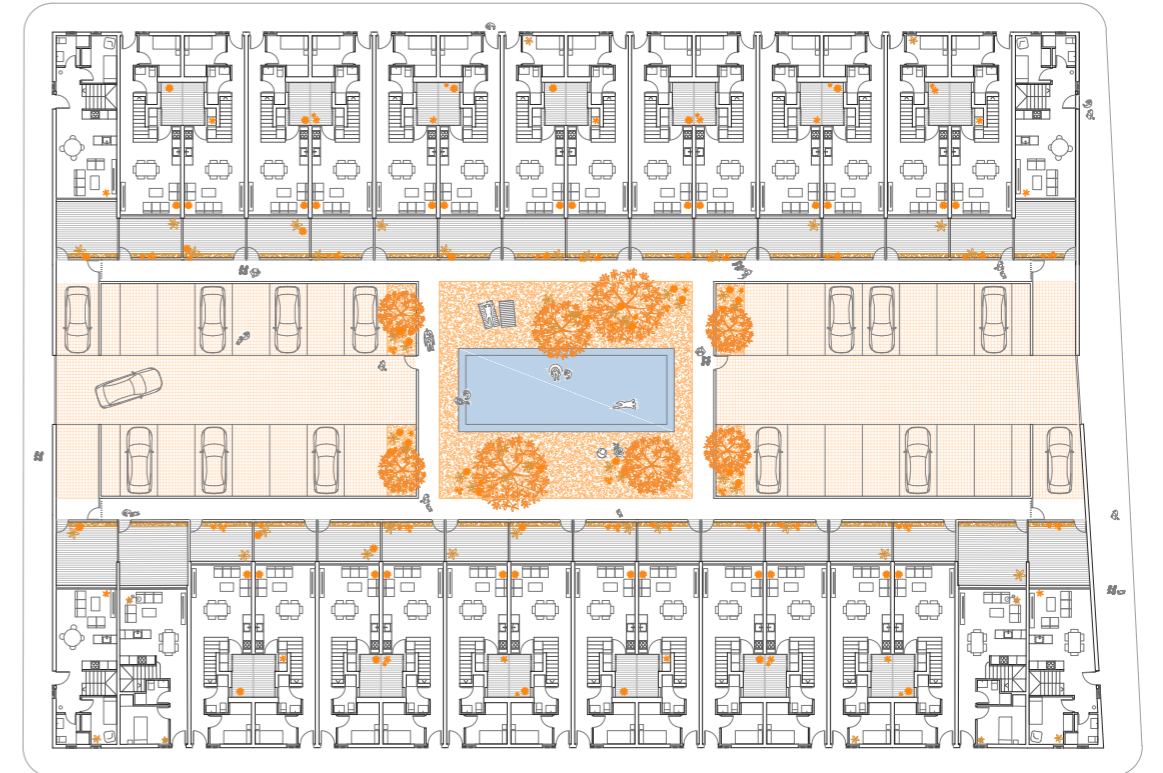


FACHADA LATERAL A CALLE

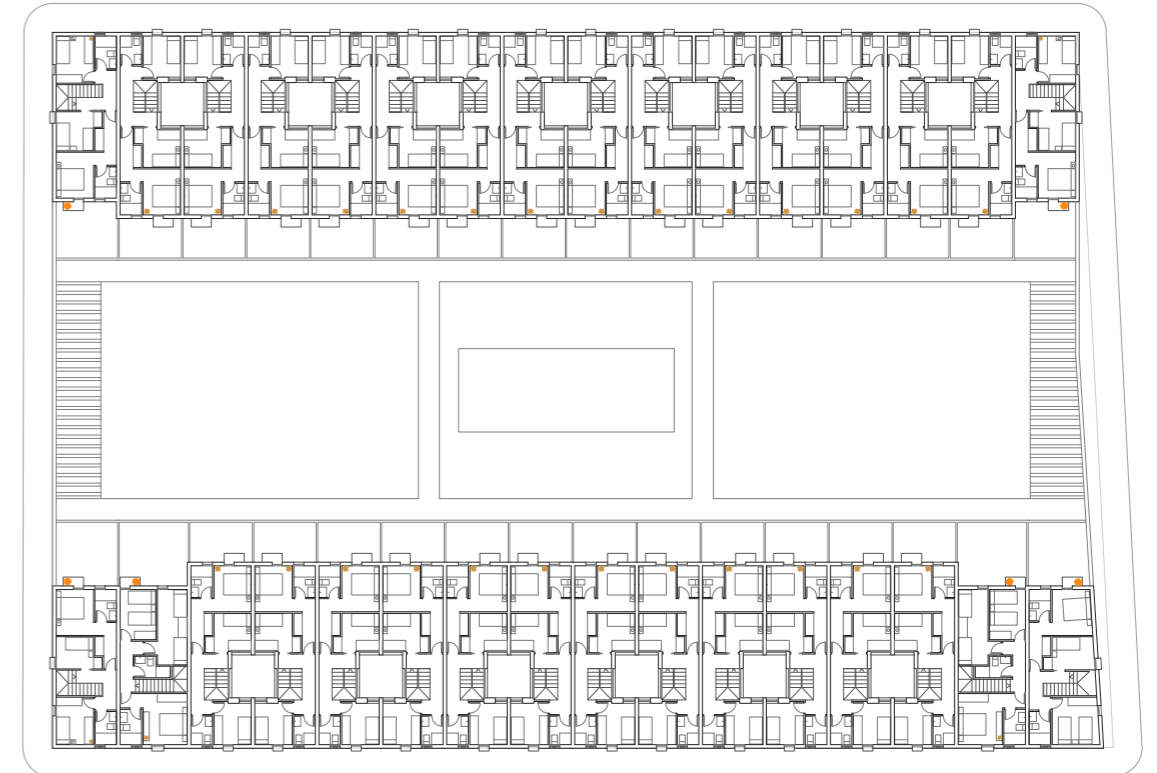
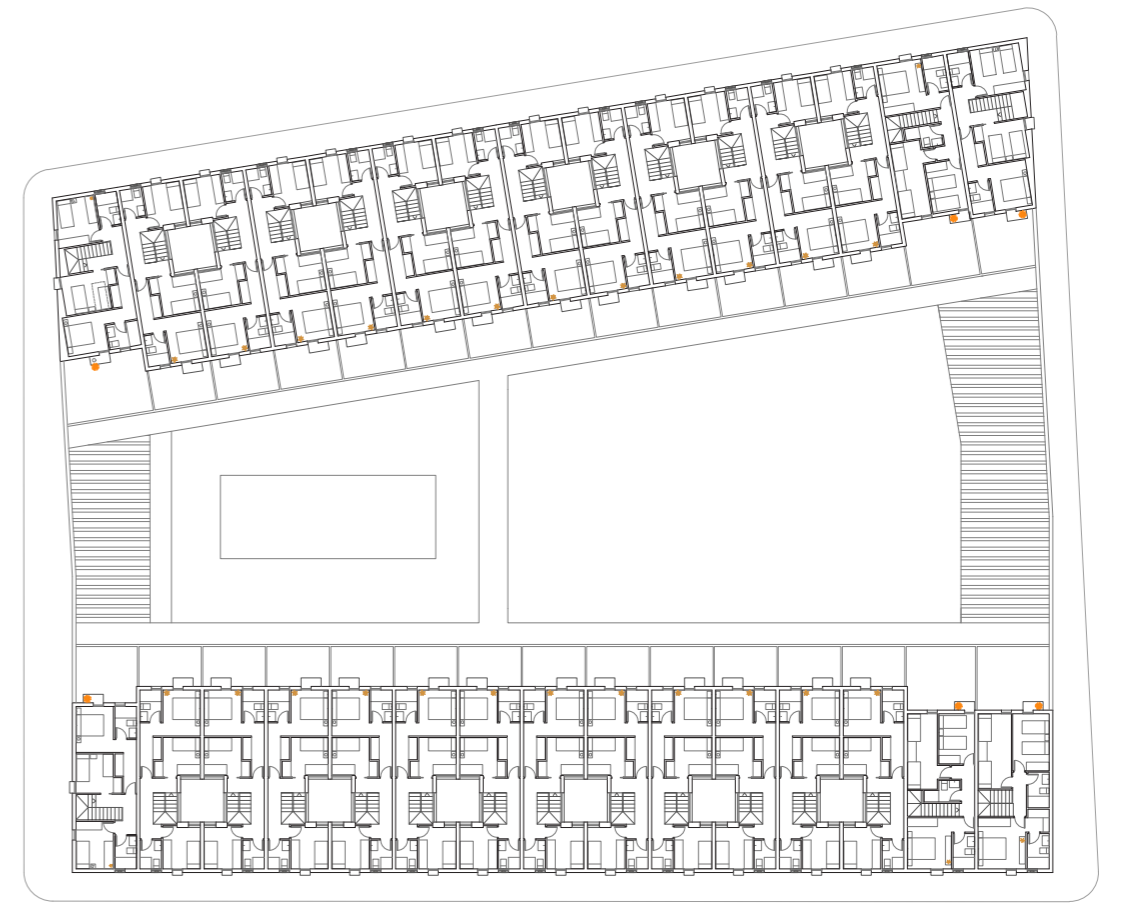
1/400



PLANTA BAJA



1/500



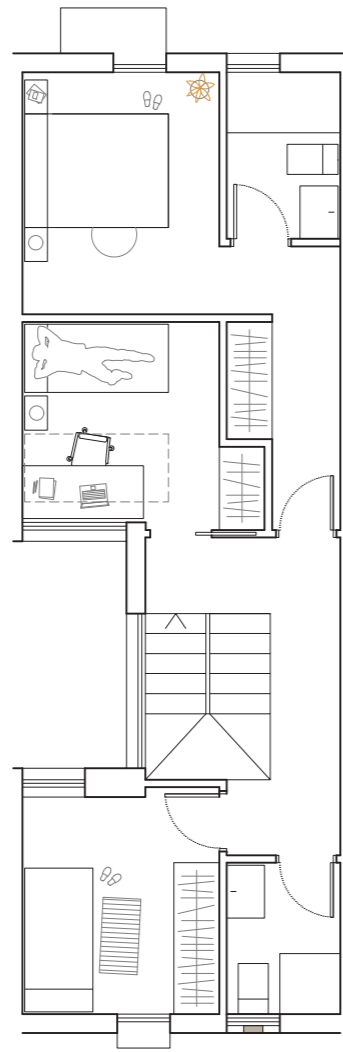
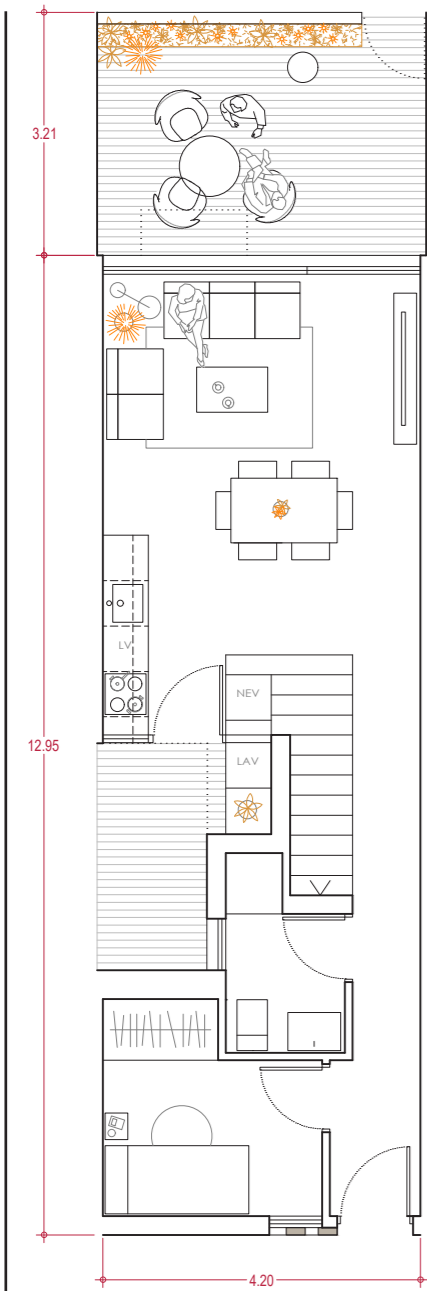
La fachada a calle reinterpreta la vivienda tradicional de 2 plantas, con huecos verticales, diferentes alturas y un contenido juego de colores en los balcones.

Mientras que la fachada trasera se abre por completo en planta baja a un jardín privado que actúa de filtro entre la zona privada interior y una zona común exterior con piscina comunitaria y aparcamientos. Respondiendo así a necesidades habitacionales más actuales.

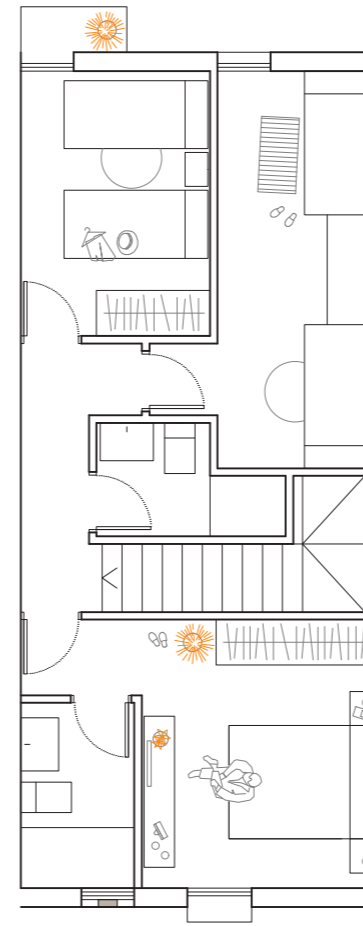
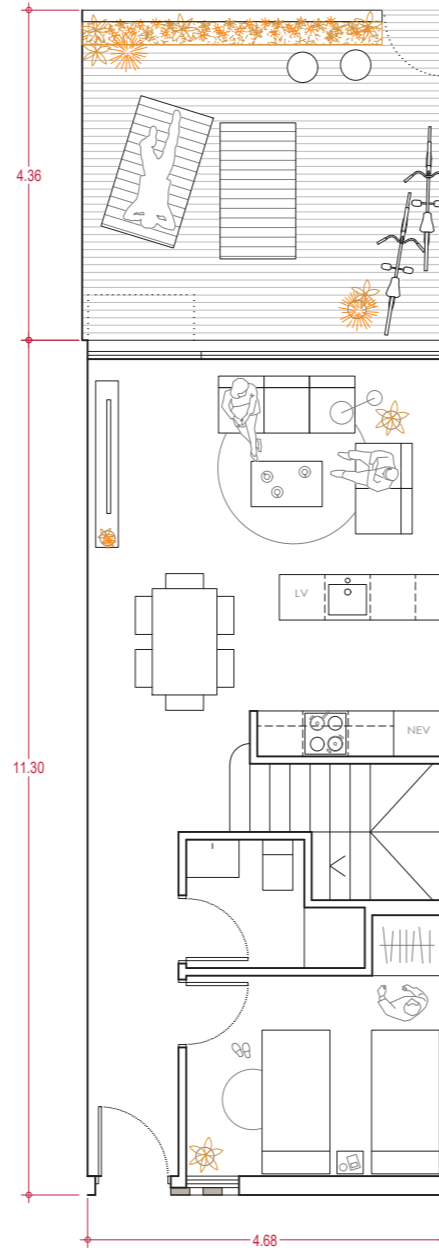
PLANTA PRIMERA

0 5 10 20 30 40 1/500

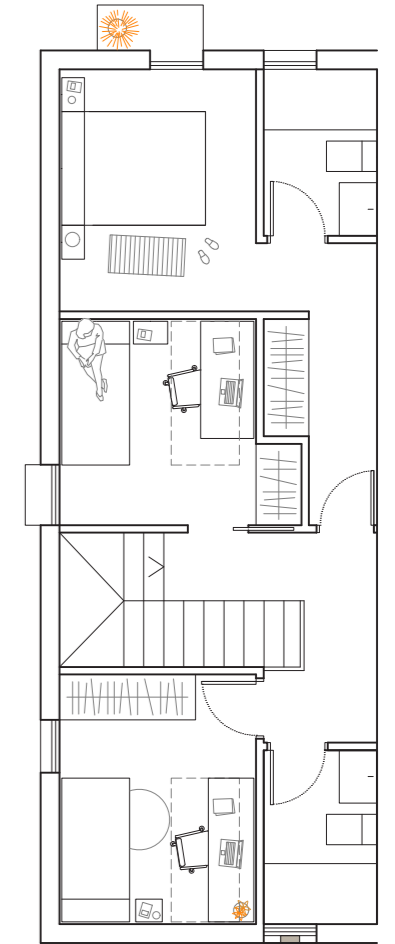
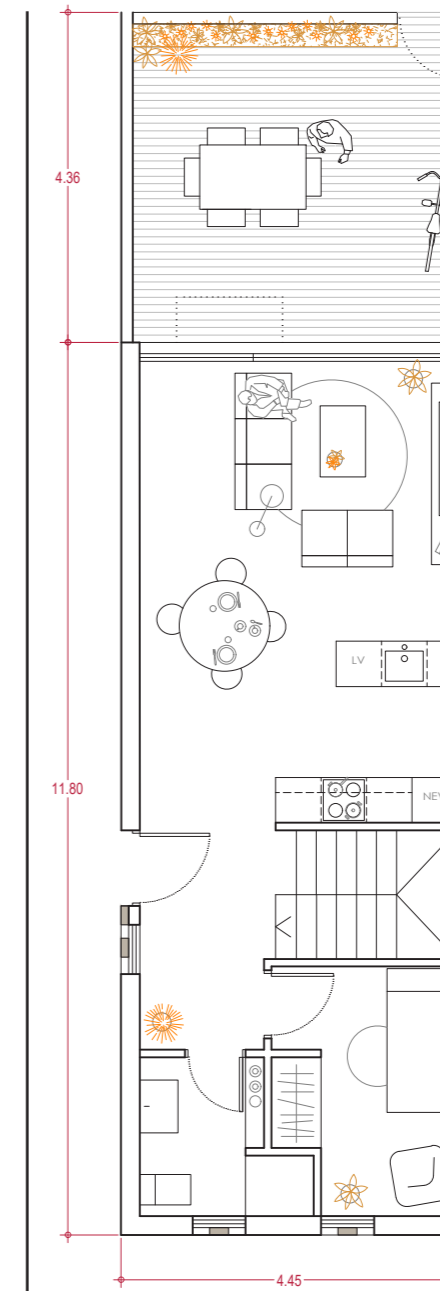




TIPO 1
 sup. útil 88,70 m²
 sup. construida 104,72 m²
 sup. exteriores 16,50 m²



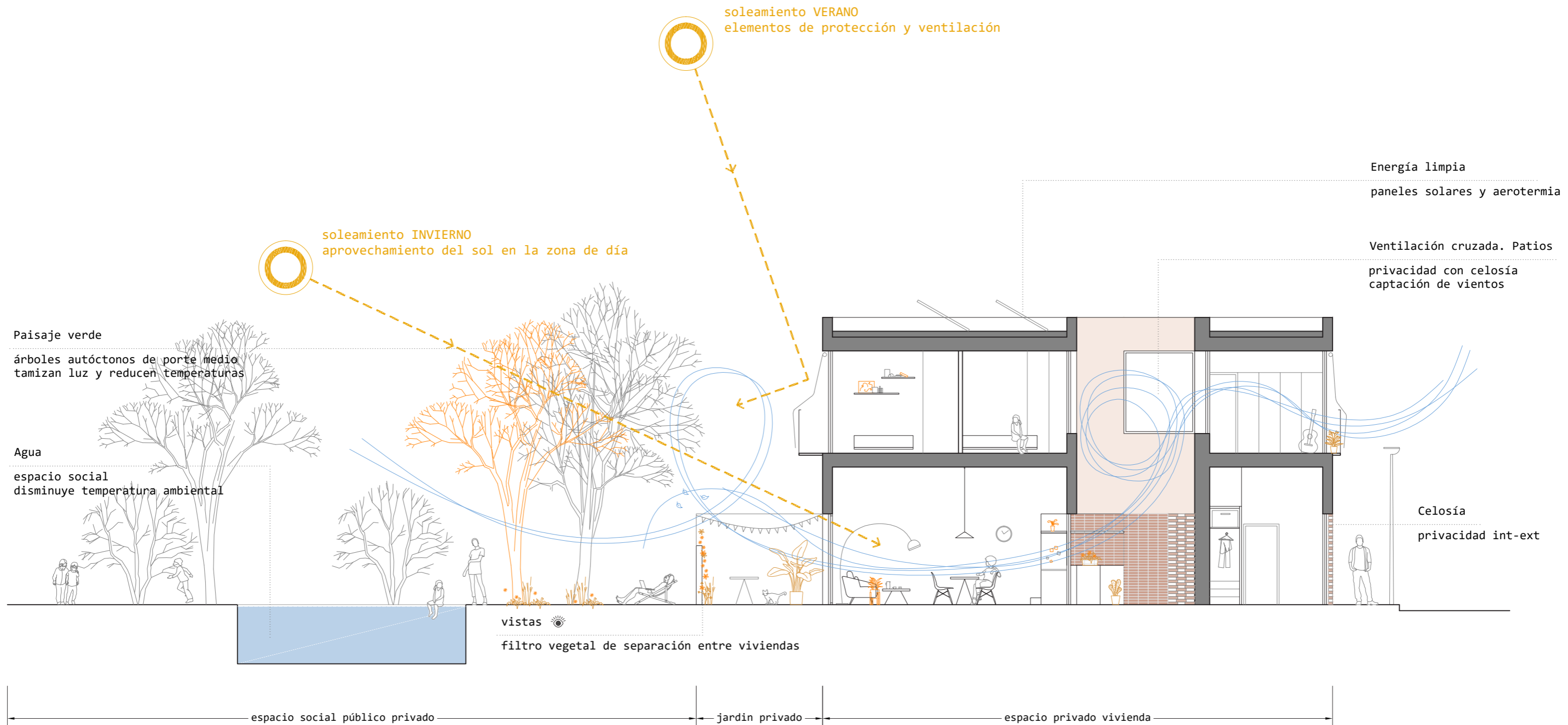
TIPO 2
 sup. útil 90,00 m²
 sup. construida 109,80 m²
 sup. exteriores 21,00 m²



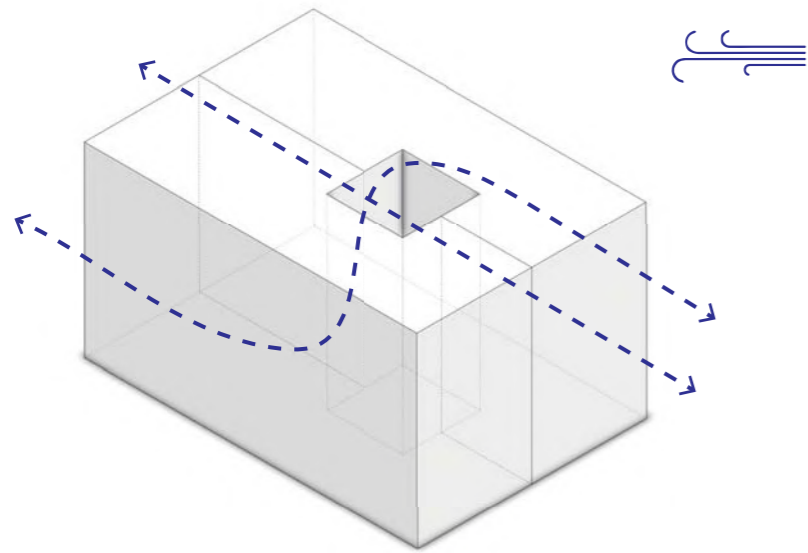
TIPO 3*
 sup. útil 89,80 m²
 sup. construida 106,36 m²
 sup. exteriores 16,40 m²

* Las superficies de las Tipo 3 varían según su ubicación.



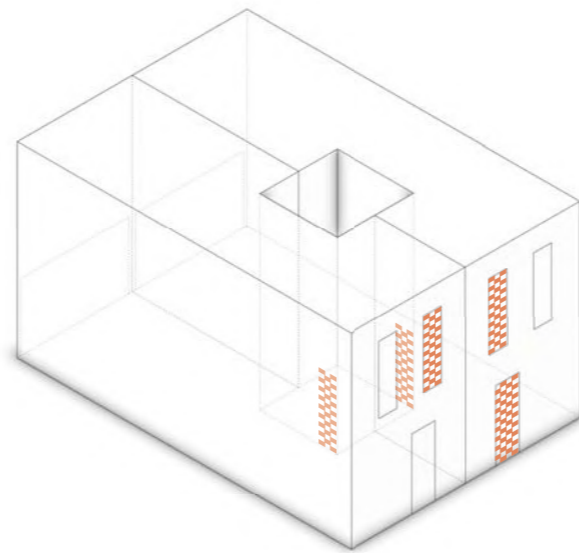






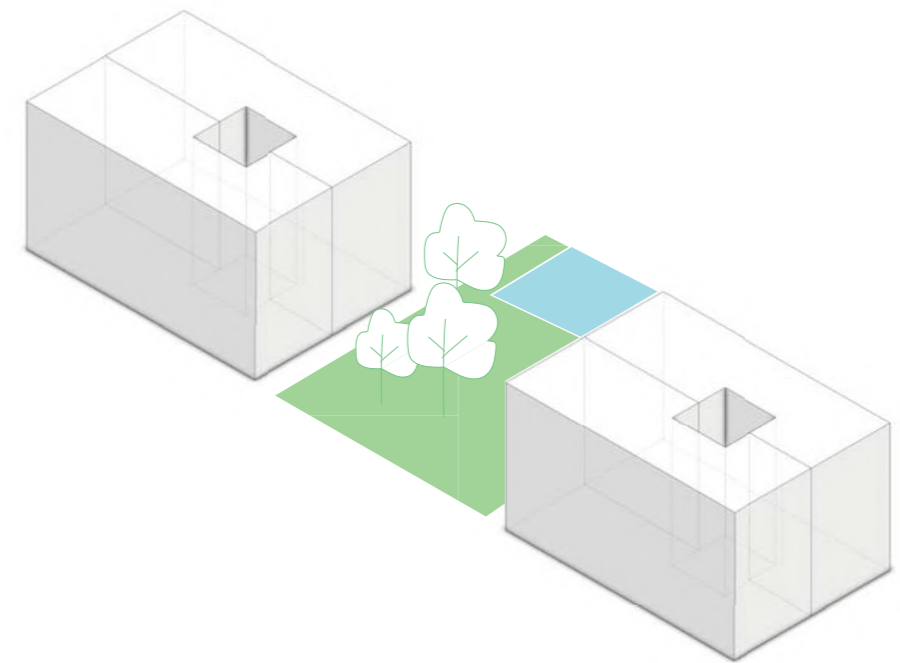
01_VENTILACIÓN

- Doble orientación Este-Oeste
- Mejora en confort térmico y calidad del aire



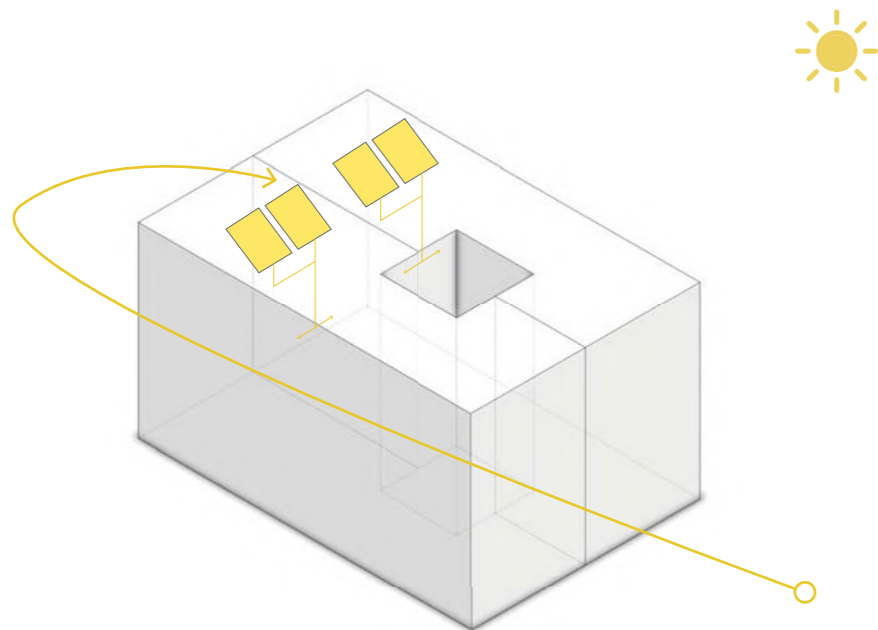
02_CELOSÍAS

- Protección de vistas en plantas bajas
- Protección solar
- Materiales locales



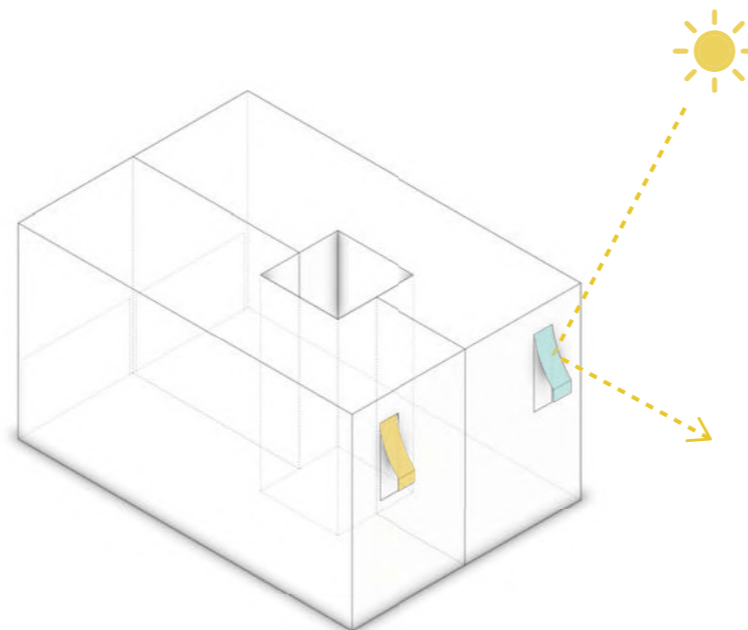
03_ZONA VERDE

- Enfriamiento evaporativo
- Vegetación y agua como forma de paliar las olas de calor
- Filtro público privado. Ampliación de la terraza exterior



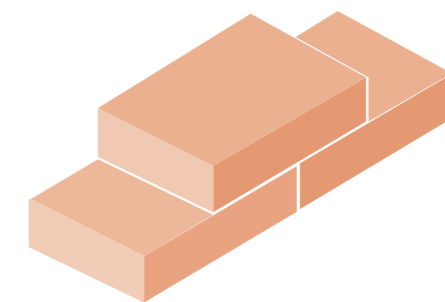
04_ENERGÍAS LIMPIAS

- Placas fotovoltaicas
- Aerotermia para producción de ACS



05_PROTECCIONES MÓVILES

- Elementos de control solar y térmico
- Sin puentes térmicos en capialzados de ventanas
- Arraigado a la tradición local



06_REDUCCIÓN DE RESIDUOS

- Fachadas moduladas con piezas enteras de fábrica, reduciendo las emisiones de CO₂
- Celosías de ladrillo