



Imagen inserción urbana.

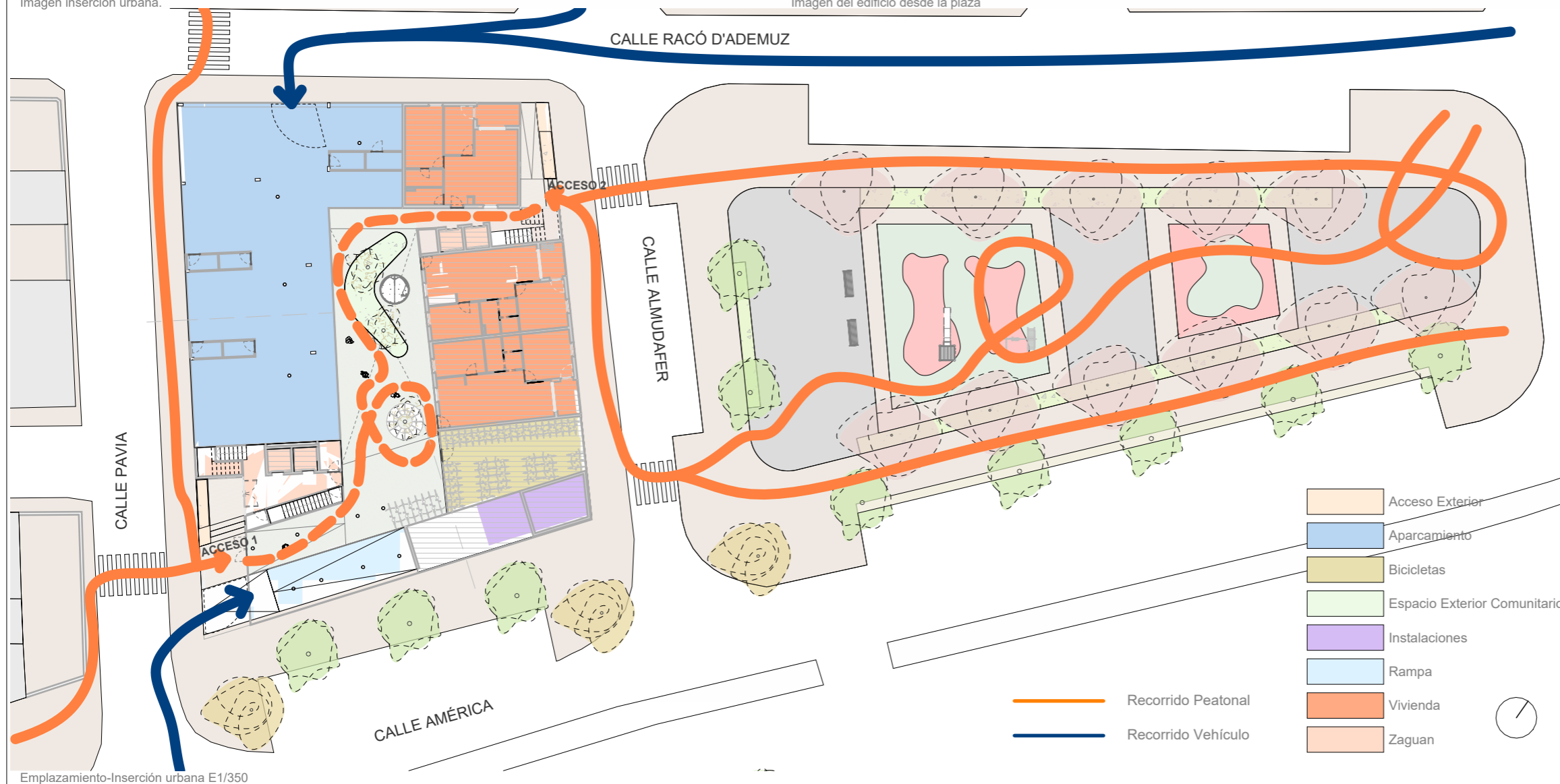


Imagen del edificio desde la plaza

RELACIÓN ENTORNO URBANO

Se trata de una parcela situada en la calle Pavía nº 7 que se encuentra dentro del Plan de reforma Interior Borde Sur-Puerto de Sagunto Este, concretamente se trata de la parcela M2 de 867,64m2 con PB+V+ÁTICO.

El conjunto se desarrolla dando respuesta a la tipología de manzana, pero realizando un patio interior-exterior como lugar de relación que permite generar un espacio interior en conexión con el exterior a través de los 2 núcleos de comunicación situados estratégicamente en los ángulos inversos del trapecio de la parcela. Las 2 escaleras exteriores abiertas permiten la relación del patio interior con el exterior mediante sendos corredores abiertos. Permitiendo así una **ventilación cruzada del patio** lo que repercutirá en una gran mejora climática del patio y a su vez de las viviendas. Dichos núcleos nos permiten establecer una magnífica relación y **conexión con el barrio** existente, así como con sus **zonas verdes** limítrofes y pasos de **peatones existentes**. El acceso al aparcamiento en sótano se sitúa en la esquina de la calle Pavía, ya que es una calle de tráfico lento y reducido para generar la mínima incidencia al tráfico del entorno, evitando así el acceso/salida desde las vías de mayor tráfico. Un total de 71 plazas 61 en sótano -1 y -2 y 10 en planta baja con acceso directo desde la calle Racó d'Ademuz.



Emplazamiento-Inserción urbana E1/350



EXPEDIENTE AJ-92-24: ENAJENACIÓN MEDIANTE PERMUTA - SAGUNTO

PARCELA A-5
 Calle Pavía nº 7
 Sagunto (Valencia)
 7938101YJ3973N

PROMOTOR
FOMENTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.L.
 c/ Félix Plazuela 14, 46004 Valencia



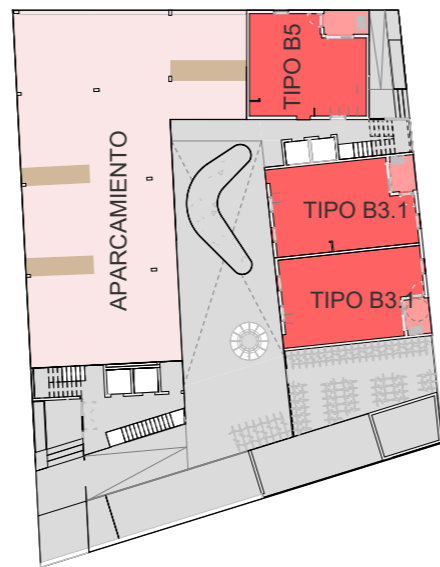
ARQUITECTO
 JUAN IGNACIO FUSTER MARCOS

1. CALIDAD URBANA

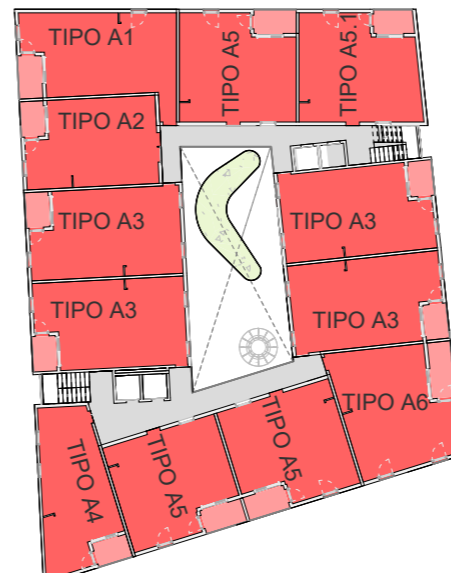
PLANO
 Emplazamiento y relación con el entorno
 Nº PLANO
1.



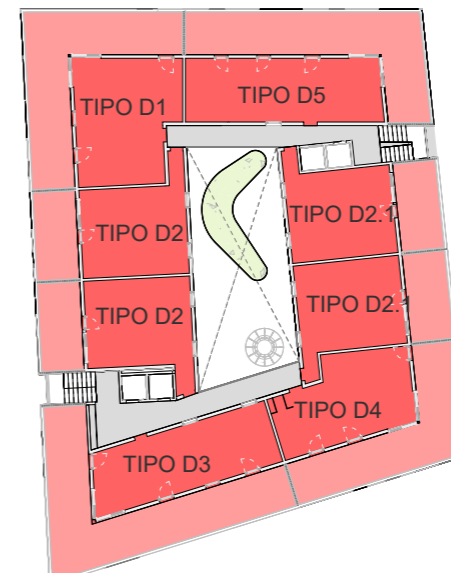
Imagen al anochecer esquina calles Pavía- Racó d'Ademuz



Esquema Planta Baja



Esquema Planta 1-5



Esquema Planta Ático

Un sistema de orden estructural y proporciona la sistematización necesaria a pesar de la irregularidad de la parcela existente. La normativa nos permite una edificabilidad completa de la parcela, pero esto no nos permitiría la obtención de viviendas adecuadas, tanto por condiciones de iluminación y ventilación como por tamaño de las mismas. Se plantean los voladizos máximos permitidos en función de las dimensiones de las calles 40cm para las secciones mas estrechas y 60cm para las secciones de calles mas anchas (Calle América y Calle Almudafer). De acuerdo con la estimación inicial se preveían un total de 55 viviendas, mientras que gracias al sistema de organización propuesto se consiguen, un total de **71 unidades de vivienda de tamaños óptimos** y ajustados nos permitirá maximizar la oferta a precios ajustados, de forma que consigamos una accesibilidad real de la gente Joven a su primera vivienda, ya que es el principal objetivo de este concurso de colaboración publico-privada de vivienda protegida promovido por la Generalitat Valenciana.

Edificabilidad Propuesta

00 P. Baja	754.84 m ²
01 P. Primera	817.69 m ²
02 P. Segunda	817.69 m ²
03 P. Tercera	817.69 m ²
04 P. Cuarta	817.69 m ²
05 P. Quinta	817.69 m ²
06 P. Ático	514.13 m ²
Edificabilidad Obtenida	5357.43 m ²

Edificabilidad Máxima según PGOU: 5.848 m²

- Aparcamiento
- Común
- Trasteros
- Vivienda-Exterior
- Vivienda-Interior

Sup Construidas Bajo Rasante

-01 Sótano 1	Aparcamiento	811.83 m ²
-01 Sótano 1	Común	28.11 m ²
-01 Sótano 1	Instalaciones	3.09 m ²
-01 Sótano 1	Trasteros	9.82 m ²
-01 Sótano 1		852.85 m ²
-02 Sótano 2	Aparcamiento	796.76 m ²
-02 Sótano 2	Común	38.71 m ²
-02 Sótano 2	Instalaciones	18.17 m ²
-02 Sótano 2	Trasteros	9.81 m ²
-02 Sótano 2		863.45 m ²
Sup Construida Bajo Rasante		1716.30 m ²

Sup Construidas Sobre Rasante

00 P. Baja	Aparcamiento	255.56 m ²
00 P. Baja	Común	401.63 m ²
00 P. Baja	Trasteros	18.22 m ²
00 P. Baja	Vivienda-Exterior	12.40 m ²
00 P. Baja	Vivienda-Interior	164.11 m ²
00 P. Baja		851.92 m ²
01 P. Primera	Común	79.35 m ²
01 P. Primera	Vivienda-Exterior	52.07 m ²
01 P. Primera	Vivienda-Interior	686.27 m ²
01 P. Primera		817.69 m ²
02 P. Segunda	Común	94.70 m ²
02 P. Segunda	Vivienda-Exterior	52.11 m ²
02 P. Segunda	Vivienda-Interior	670.88 m ²
02 P. Segunda		817.69 m ²
03 P. Tercera	Común	79.37 m ²
03 P. Tercera	Vivienda-Exterior	52.07 m ²
03 P. Tercera	Vivienda-Interior	686.25 m ²
03 P. Tercera		817.69 m ²
04 P. Cuarta	Común	79.35 m ²
04 P. Cuarta	Vivienda-Exterior	52.07 m ²
04 P. Cuarta	Vivienda-Interior	686.27 m ²
04 P. Cuarta		817.69 m ²
05 P. Quinta	Común	79.35 m ²
05 P. Quinta	Vivienda-Exterior	52.07 m ²
05 P. Quinta	Vivienda-Interior	686.27 m ²
05 P. Quinta		817.69 m ²
06 P. Ático	Común	67.55 m ²
06 P. Ático	Vivienda-Exterior	319.93 m ²
06 P. Ático	Vivienda-Interior	428.49 m ²
06 P. Ático		815.97 m ²
Sup Construida Sobre Rasante		5756.35 m ²



Planta Planta Baja



Planta Planta 1-5



Planta Ático

- vD.1
- vD.2
- vD.3
- vD.4
- vD.5



EXPEDIENTE AJ-92-24: ENAJENACIÓN MEDIANTE PERMUTA - SAGUNTO



PARCELA A-5

Calle Pavía nº 7
Sagunto (Valencia)
7938101YJ3973N

PROMOTOR

FOMENTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.L.
c/ Fèlix Plzcueta 14, 46004 Valencia



ARQUITECTO

JUAN IGNACIO FUSTER MARCOS



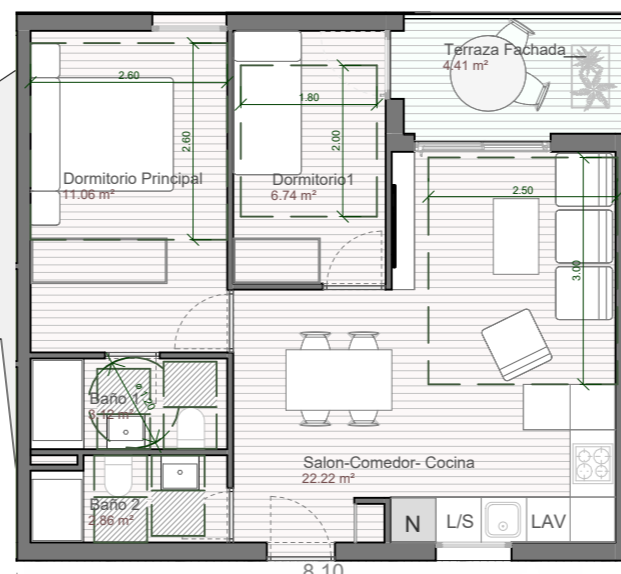
2. CALIDAD HABITACIONAL

PLANO

Nº PLANO

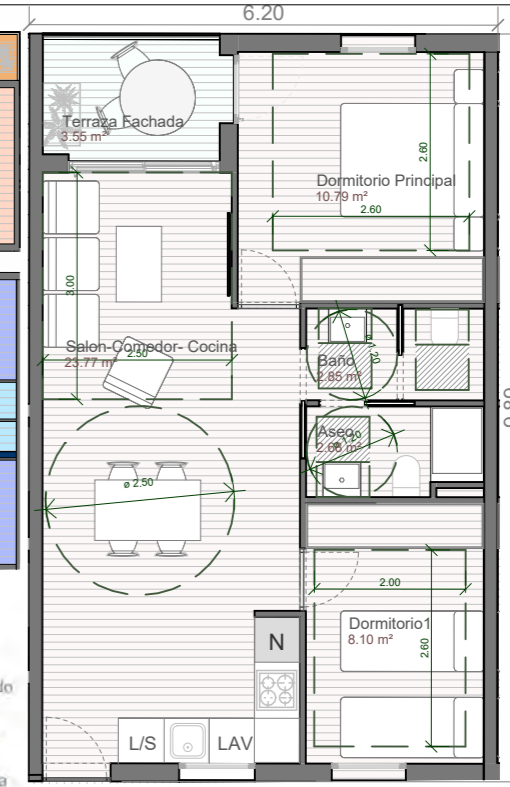
Superficies Construidas Estimación

2.



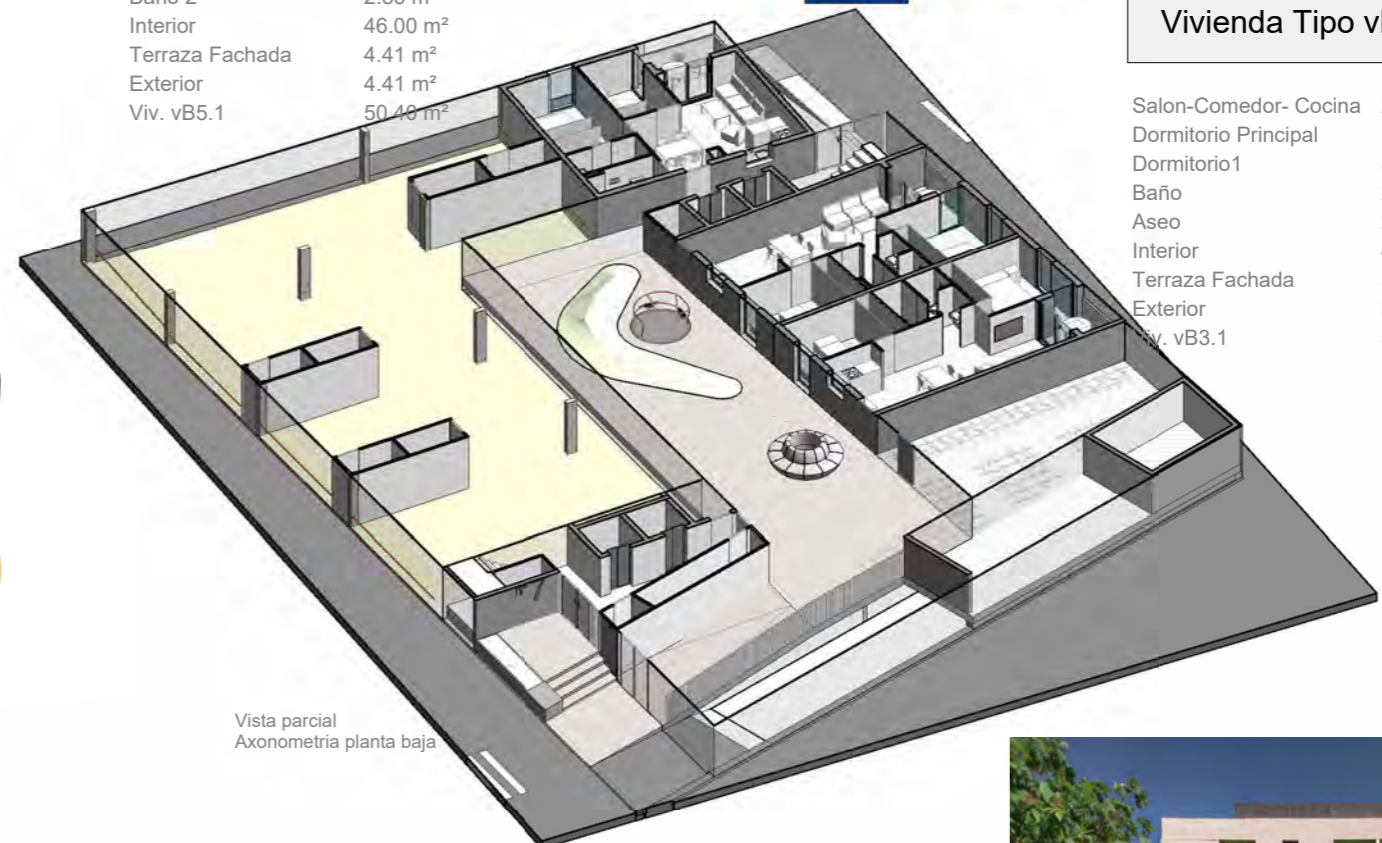
Vivienda Tipo vB5.1

Salon-Comedor- Cocina	22.22 m ²
Dormitorio Principal	11.06 m ²
Dormitorio1	6.74 m ²
Baño 1	3.12 m ²
Baño 2	2.86 m ²
Interior	46.00 m ²
Terraza Fachada	4.41 m ²
Exterior	4.41 m ²
Viv. vB5.1	50.46 m ²



Vivienda Tipo vB3.1

Salon-Comedor- Cocina	23.77 m ²
Dormitorio Principal	10.79 m ²
Dormitorio1	8.10 m ²
Baño	2.85 m ²
Aseo	2.68 m ²
Interior	48.20 m ²
Terraza Fachada	3.55 m ²
Exterior	3.55 m ²
Viv. vB3.1	51.75 m ²



Tipos de vivienda

Nivel	Tipos	Ud.
00 P. Baja	vB3.1	2
00 P. Baja	vB5.1	1
		3
01 P. Primera	vA1	1
01 P. Primera	vA2	1
01 P. Primera	vA3	4
01 P. Primera	vA4	1
01 P. Primera	vA5	3
01 P. Primera	vA5.1	1
01 P. Primera	vA6	1
		12
02 P. Segunda	vA1	1
02 P. Segunda	vA2	1
02 P. Segunda	vA3	4
02 P. Segunda	vA4	1
02 P. Segunda	vA5	3
02 P. Segunda	vA5.1	1
02 P. Segunda	vA6	1
		12
03 P. Tercera	vA1	1
03 P. Tercera	vA2	1
03 P. Tercera	vA3	4
03 P. Tercera	vA4	1
03 P. Tercera	vA5	3
03 P. Tercera	vA5.1	1
03 P. Tercera	vA6	1
		12
04 P. Cuarta	vA1	1
04 P. Cuarta	vA2	1
04 P. Cuarta	vA3	4
04 P. Cuarta	vA4	1
04 P. Cuarta	vA5	3
04 P. Cuarta	vA5.1	1
04 P. Cuarta	vA6	1
		12
05 P. Quinta	vA1	1
05 P. Quinta	vA2	1
05 P. Quinta	vA3	4
05 P. Quinta	vA4	1
05 P. Quinta	vA5	3
05 P. Quinta	vA5.1	1
05 P. Quinta	vA6	1
		12
06 P. Ático	vD.1	1
06 P. Ático	vD.2	4
06 P. Ático	vD.3	1
06 P. Ático	vD.4	1
06 P. Ático	vD.5	1
		8
Total general:		71



En planta baja situamos el plano de servicio elevado unos 50cm, donde tenemos 3 viviendas orientadas hacia la Calle Almudafer y Raco de Ademuz, permitiendo así a las viviendas en planta baja tener una buena privacidad respecto al plano de la calle, con vistas hacia la zona verde exterior situada al este y a las cuales se accede desde nuestro espacio de patio de encuentro y relación. Aquí también resolvemos un espacio de aparcamiento para 10 plazas de coche para cumplir con la ordenanza, manteniendo las alineaciones interiores del resto de plantas. Este aparcamiento está abierto pero abierto perimetralmente mediante una plancha minionda microperforada de color gris, lo que permite una ventilación total del mismo así como del patio interior, de este modo puede tener consideración de aparcamiento exterior cubierto. Este mismo sistema se utiliza para los espacios de bicicletas, o espacios de reserva de basuras, consiguiendo una gran permeabilidad del patio hacia el exterior. El patio interior como lugar de encuentro y relación de los vecinos se articula con el exterior mediante 2 accesos/salidas. El primer acceso y principal se encuentra en la esquina entre la calle Pavia y Calle América, donde también se sitúa la rampa de acceso al aparcamiento del sótano, así como la escalera de conexión con este. El segundo acceso se encuentra situado en la esquina calle Almudafer con Raco D'Ademuz, y nos relación con la zona verde existente al este del edificio. Ambos accesos están conectados con el patio interior de relación y permiten su conexión con el exterior.



EXPEDIENTE AJ-92-24: ENAJENACIÓN MEDIANTE PERMUTA - SAGUNTO



PARCELA A-5

Calle Pavia nº 7 Sagunto (Valencia) 7938101YJ3973N

PROMOTOR

FOMENTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.L.

c/ Fèlix Plzcueta 14, 46004 Valencia



ARQUITECTO

JUAN IGNACIO FUSTER MARCOS



2. CALIDAD HABITACIONAL

PLANO

Planta Baja

1/200

Nº PLANO

3.

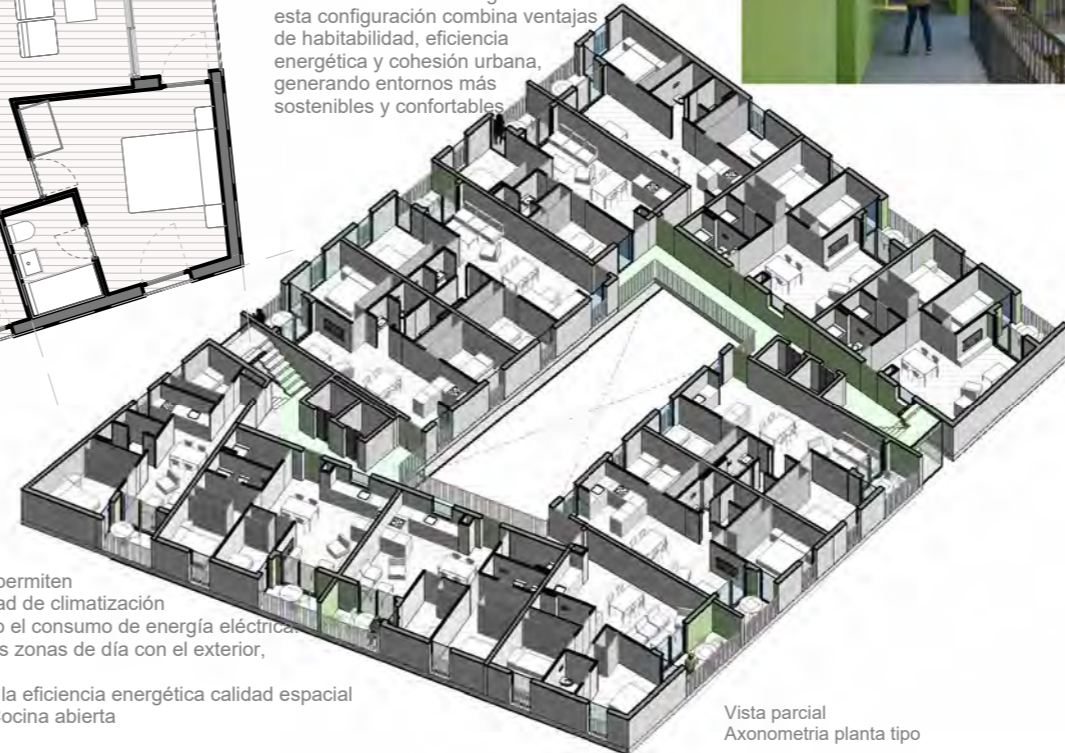


Imagen al esquina calles Pavía- América

Una organización de manzana cerrada, tal como contempla el PGOU. Planteamos unas profundidades muy ajustadas de 10.50m en las fachadas este-oeste y 9.10m en los lados norte y sur, que permiten una muy buena iluminación y ventilación de los espacios a través del patio de grandes dimensiones de aprox. 6.50mx15.00m. **Optimización del Espacio y Uso del Suelo.** Con una manzana cerrada, se logra un mejor aprovechamiento del terreno, evitando espacios residuales poco útiles. Favorece la densidad media, lo que contribuye a un desarrollo urbano más sostenible sin recurrir a grandes alturas. En resumen esta configuración combina ventajas de habitabilidad, eficiencia energética y cohesión urbana, generando entornos más sostenibles y confortables.



Vista corredor exterior-patio



Vista parcial Axonometría planta tipo

Un sistema de viviendas ordenado flexible y versátil
 - **Iluminación y Ventilación Natural Mejoradas** Las viviendas pasantes permiten ventilación cruzada, lo que mejora la calidad del aire y reduce la necesidad de climatización artificial. Se garantiza iluminación natural en ambos frentes, disminuyendo el consumo de energía eléctrica.
 - **Relación con el exterior:** -Terrazas para resolver la comunicación de las zonas de día con el exterior, protegiendo y atemperando las estancias.
 -Huecos con sistemas para garantizar el óptimo soleamiento y maximizar la eficiencia energética calidad espacial
 -Espacios de zona de día agrupados sin discriminación de usos -Cocina abierta
 -Usos flexibles, adaptabilidad tanto de zonas húmedas como secas

Planta tipo (1ª-5ª)

Tipos de vivienda

Nivel	Tipos	Ud.
00 P. Baja	vB3.1	2
00 P. Baja	vB5.1	1
		3
01 P. Primera	vA1	1
01 P. Primera	vA2	1
01 P. Primera	vA3	4
01 P. Primera	vA4	1
01 P. Primera	vA5	3
01 P. Primera	vA5.1	1
01 P. Primera	vA6	1
		12
02 P. Segunda	vA1	1
02 P. Segunda	vA2	1
02 P. Segunda	vA3	4
02 P. Segunda	vA4	1
02 P. Segunda	vA5	3
02 P. Segunda	vA5.1	1
02 P. Segunda	vA6	1
		12
03 P. Tercera	vA1	1
03 P. Tercera	vA2	1
03 P. Tercera	vA3	4
03 P. Tercera	vA4	1
03 P. Tercera	vA5	3
03 P. Tercera	vA5.1	1
03 P. Tercera	vA6	1
		12
04 P. Cuarta	vA1	1
04 P. Cuarta	vA2	1
04 P. Cuarta	vA3	4
04 P. Cuarta	vA4	1
04 P. Cuarta	vA5	3
04 P. Cuarta	vA5.1	1
04 P. Cuarta	vA6	1
		12
05 P. Quinta	vA1	1
05 P. Quinta	vA2	1
05 P. Quinta	vA3	4
05 P. Quinta	vA4	1
05 P. Quinta	vA5	3
05 P. Quinta	vA5.1	1
05 P. Quinta	vA6	1
		12
06 P. Ático	vD.1	1
06 P. Ático	vD.2	4
06 P. Ático	vD.3	1
06 P. Ático	vD.4	1
06 P. Ático	vD.5	1
		8
Sup Construida Planta Tipo		817.69 m²
Total general:		71

Sup Construidas Planta Tipo

Vivienda-Interior	686.27 m²
Vivienda-Exterior	52.07 m²
Común	79.35 m²
Sup Construida Planta Tipo	817.69 m²



EXPEDIENTE AJ-92-24:ENAJENACIÓN MEDIANTE PERMUTA - SAGUNTO



PARCELA A-5 Calle Pavía nº 7 Sagunto (Valencia) 7938101YJ3973N

PROMOTOR
FOMENTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.L.
 c/ Fèlix Plzcueta 14, 46004 Valencia



ARQUITECTO
 JUAN IGNACIO FUSTER MARCOS



2. CALIDAD HABITACIONAL

PLANO Nº PLANO
 Planta Tipo (Plantas 1-5) 4.
 1/150



Planta ático

Calidad del Espacio Común de encuentro y relación. Ventajas .
 - **Regulación Térmica y Espacio Adiabático** lo que significa que ayuda a regular la temperatura del entorno sin intercambiar calor con fuentes externas de energía. Reduce el efecto de isla de calor urbana. Genera un microclima fresco y húmedo.
 - **Ventilación y Confort Térmico** Facilita la ventilación cruzada y convierte todas las viviendas en pasantes, ayudando a expulsar el aire caliente y renovarlo con aire fresco. En un clima cálido como el nuestro, se puede reducir la temperatura del aire entre 2 y 5°C respecto al entorno.



- **Iluminación Natural y Ahorro Energético** Proporciona luz natural indirecta a las viviendas sin sobrecalentarlas, reduciendo la necesidad de iluminación artificial y aire acondicionado. - **Espacio de Usos Comunes y Vida Comunitaria** que favorece la interacción social como espacio compartido para reuniones, juegos y actividades recreativas. - **Beneficios Psicológicos y Bienestar** La presencia de vegetación y espacios abiertos reduce el estrés y mejora la salud mental de los residentes. Aumenta la sensación de comunidad. El patio central genera un espacio de relación compartido, **mejorando la calidad de vida de los residentes**. En resumen, esta configuración combina ventajas de habitabilidad, eficiencia energética y cohesión urbana, generando **entornos sostenibles y confortables**



Vista parcial Axonometría planta ático

Sup Construidas Ático

Común	67.55 m ²
Vivienda-Exterior	319.93 m ²
Vivienda-Interior	428.49 m ²
Sup Construida Ático	815.97 m ²

Tipos de vivienda

Nivel	Tipos	Ud.
00 P. Baja	vB3.1	2
00 P. Baja	vB5.1	1
		3
01 P. Primera	vA1	1
01 P. Primera	vA2	1
01 P. Primera	vA3	4
01 P. Primera	vA4	1
01 P. Primera	vA5	3
01 P. Primera	vA5.1	1
01 P. Primera	vA6	1
		12
02 P. Segunda	vA1	1
02 P. Segunda	vA2	1
02 P. Segunda	vA3	4
02 P. Segunda	vA4	1
02 P. Segunda	vA5	3
02 P. Segunda	vA5.1	1
02 P. Segunda	vA6	1
		12
03 P. Tercera	vA1	1
03 P. Tercera	vA2	1
03 P. Tercera	vA3	4
03 P. Tercera	vA4	1
03 P. Tercera	vA5	3
03 P. Tercera	vA5.1	1
03 P. Tercera	vA6	1
		12
04 P. Cuarta	vA1	1
04 P. Cuarta	vA2	1
04 P. Cuarta	vA3	4
04 P. Cuarta	vA4	1
04 P. Cuarta	vA5	3
04 P. Cuarta	vA5.1	1
04 P. Cuarta	vA6	1
		12
05 P. Quinta	vA1	1
05 P. Quinta	vA2	1
05 P. Quinta	vA3	4
05 P. Quinta	vA4	1
05 P. Quinta	vA5	3
05 P. Quinta	vA5.1	1
05 P. Quinta	vA6	1
		12
06 P. Ático	vD.1	1
06 P. Ático	vD.2	4
06 P. Ático	vD.3	1
06 P. Ático	vD.4	1
06 P. Ático	vD.5	1
		8
Total general:	71	71

Imagen al anochecer esquina calles Almudafar- Racó d'Ademuz



Vista parcial nocturna



EXPEDIENTE AJ-92-24: ENAJENACIÓN MEDIANTE PERMUTA - SAGUNTO



PARCELA A-5

Calle Pavía nº 7
Sagunto (Valencia)
7938101YJ3973N

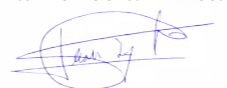
PROMOTOR

FOMENTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.L.
c/ Félix Plazuela 14, 46004 Valencia



ARQUITECTO

JUAN IGNACIO FUSTER MARCOS



VAM IO arquitectura y paisaje
calle general gil dolz 14 bajo 46010 valencia tel. 963519780 www.vam.io.com

2. CALIDAD HABITACIONAL

PLANO

Planta Ático

1/150

Nº PLANO

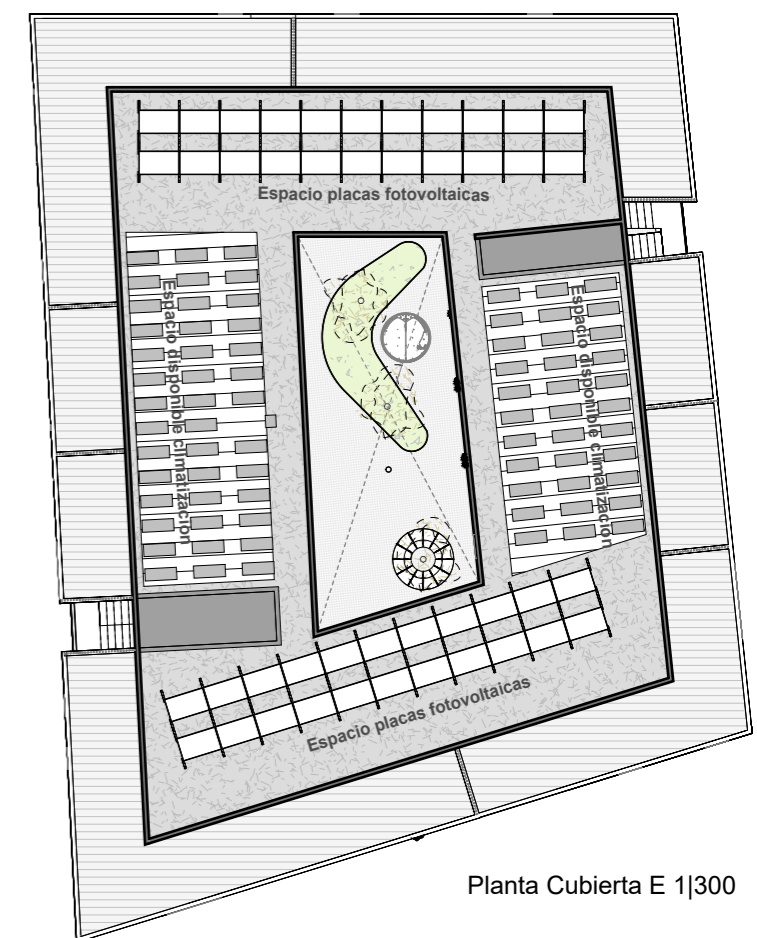
5.



Se han planteado 2 sótanos para poder resolver la necesidad de cubrir la totalidad de plazas de aparcamiento de acuerdo con el PGOU de Sagunto. La elevación de las viviendas de planta baja unos 50cm, además de mejorar la privacidad de las mismas, nos permite reducir la excavación, dada la proximidad al mar.
 Se han comprobado los recorridos de evacuación del sótano menores de 35m, mediante una única escalera, que nos conduce a la planta baja del conjunto. También se ha situado el sistema estructural de acuerdo con la organización planteada para poder hacer un planteamiento realista y adecuado de las plazas. Se han considerado los distintos tamaños de plazas según su posición, así como reserva de plazas para recarga de vehículos eléctricos.



vista aerea hacia calle América



Planta Cubierta E 1/300



Sup Construidas Bajo Rasante

-01 Sótano 1	Aparcamiento	811.83 m ²
-01 Sótano 1	Común	28.11 m ²
-01 Sótano 1	Instalaciones	3.09 m ²
-01 Sótano 1	Trasteros	9.82 m ²
-01 Sótano 1		852.85 m ²
-02 Sótano 2	Aparcamiento	796.76 m ²
-02 Sótano 2	Común	38.71 m ²
-02 Sótano 2	Instalaciones	18.17 m ²
-02 Sótano 2	Trasteros	9.81 m ²
-02 Sótano 2		863.45 m ²
Sup Construida Bajo Rasante		1716.30 m ²

Distribución Sótano -2

Plazas de Aparcamiento

00 P. Baja	10
-01 Sótano 1	30
-02 Sótano 2	31
Total Plazas de Aparcamiento: 71	

- TRASTEROS
- INSTALACIONES

Distribución Sótano -1



EXPEDIENTE AJ-92-24: ENAJENACIÓN MEDIANTE PERMUTA - SAGUNTO



PARCELA A-5

Calle Pavía nº 7
 Sagunto (Valencia)
 7938101YJ3973N

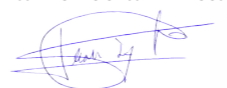
PROMOTOR

FOMENTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.L.
 c/ Félix Plazuela 14, 46004 Valencia



ARQUITECTO

JUAN IGNACIO FUSTER MARCOS



2. CALIDAD HABITACIONAL

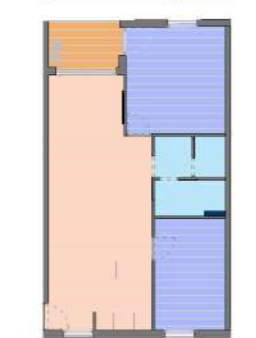
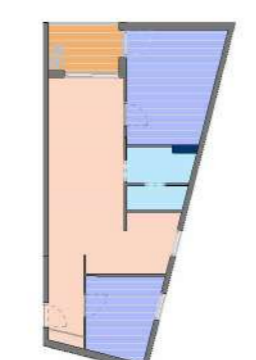
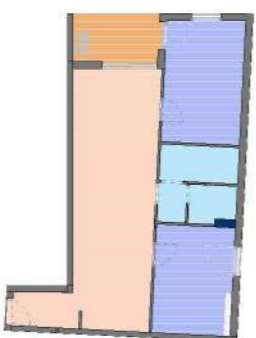
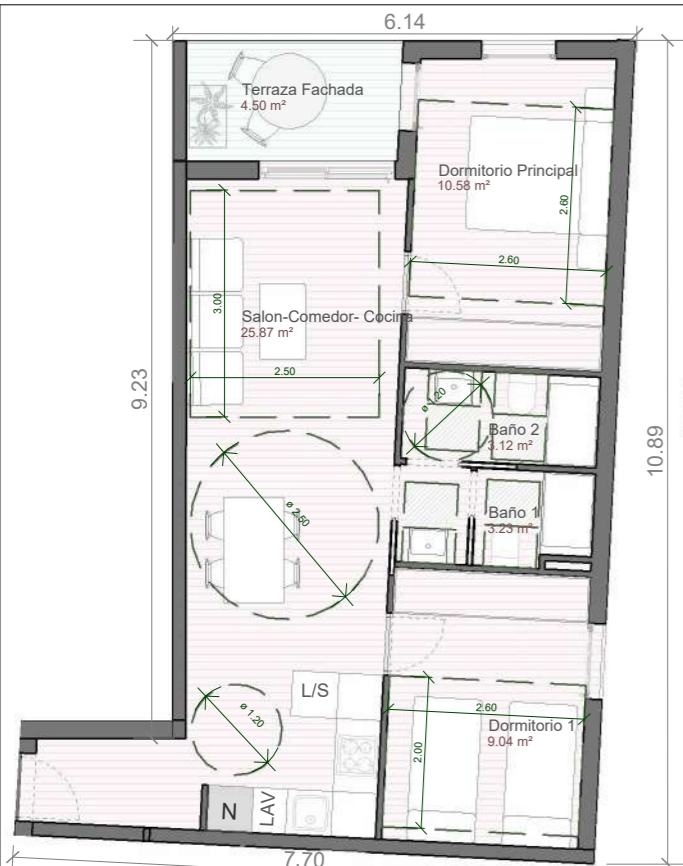
PLANO

Plantas Sótanos y Cubierta

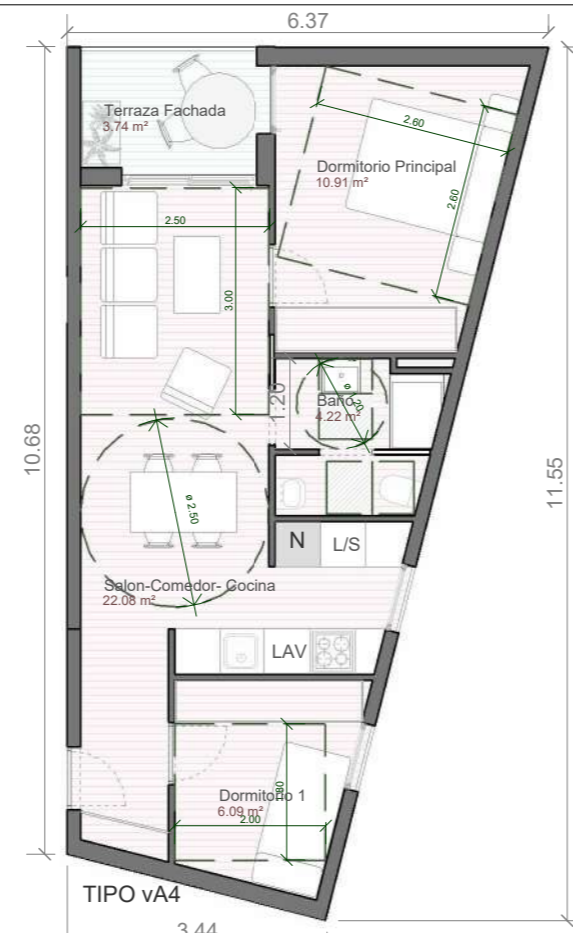
1/200 - 1/300

Nº PLANO

6.



TIPO vA1



TIPO vA4

Vivienda Tipo vA1

Salon-Comedor- Cocina	25.87 m²
Dormitorio Principal	10.58 m²
Dormitorio 1	9.04 m²
Baño 1	3.23 m²
Baño 2	3.12 m²
Interior	51.84 m²
Terraza Fachada	4.50 m²
Exterior	4.50 m²
Viv. vA1.1	56.34 m²

Vivienda Tipo vA2

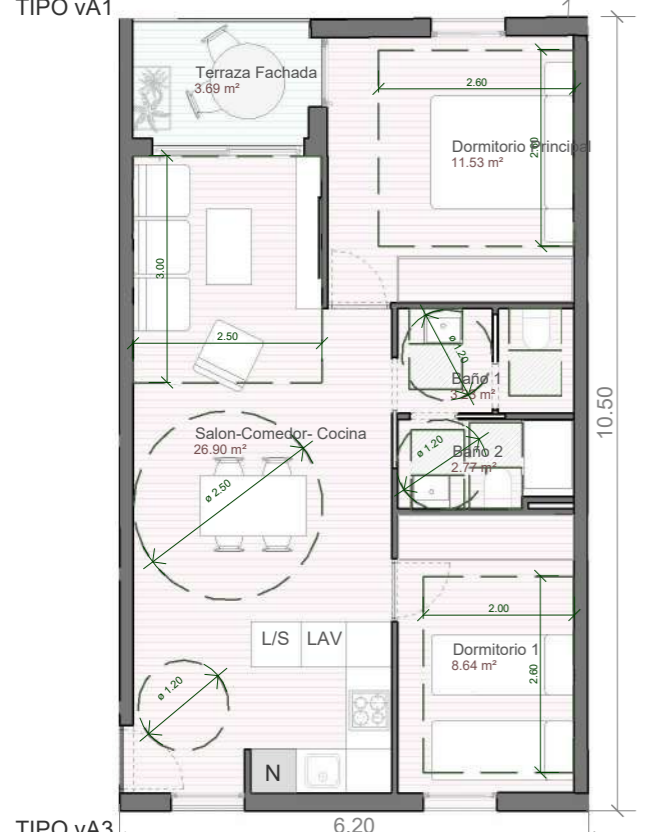
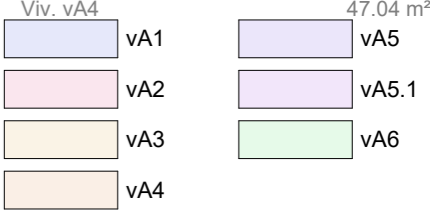
Salon-Comedor- Cocina	22.28 m²
Dormitorio Principal	10.59 m²
Dormitorio 1	9.09 m²
Baño 1	3.47 m²
Interior	45.44 m²
Terraza Fachada	3.71 m²
Exterior	3.71 m²
Viv. vA2	49.15 m²

Vivienda Tipo vA3

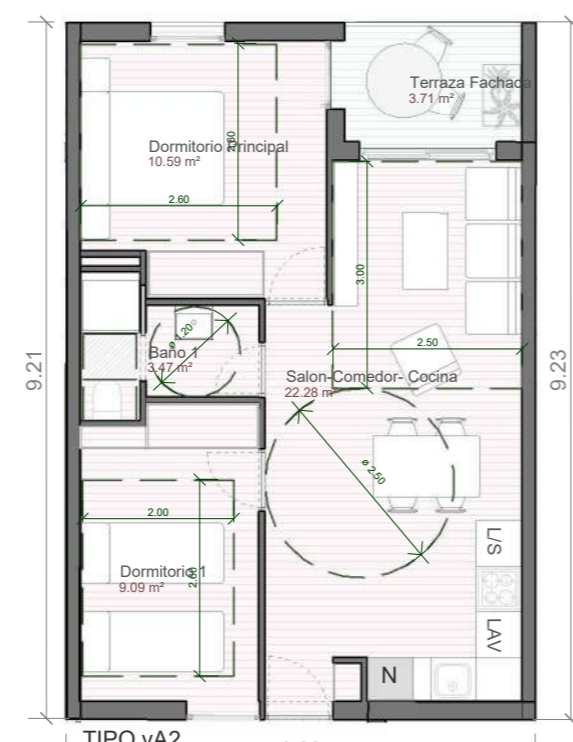
Salon-Comedor- Cocina	26.90 m²
Dormitorio Principal	11.53 m²
Dormitorio 1	8.64 m²
Baño 1	3.23 m²
Baño 2	2.77 m²
Interior	53.07 m²
Terraza Fachada	3.69 m²
Exterior	3.69 m²
Viv. vA3.1	56.77 m²

Vivienda Tipo vA4

Salon-Comedor- Cocina	22.08 m²
Dormitorio Principal	10.91 m²
Dormitorio 1	6.09 m²
Baño	4.22 m²
Interior	43.30 m²
Terraza Fachada	3.74 m²
Exterior	3.74 m²
Viv. vA4	47.04 m²



TIPO vA3



TIPO vA2

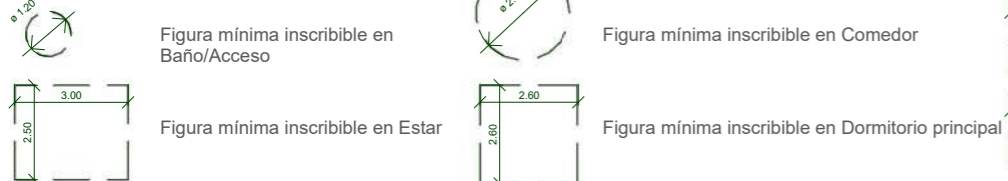


Imagen del patio de encuentro, juegos y relación del edificio.



LEYENDA CUMPLIMIENTO DC - 09

FIGURA PARA MOBILIARIO



APARATOS SANITARIOS



EXPEDIENTE AJ-92-24: ENAJENACIÓN MEDIANTE PERMUTA - SAGUNTO

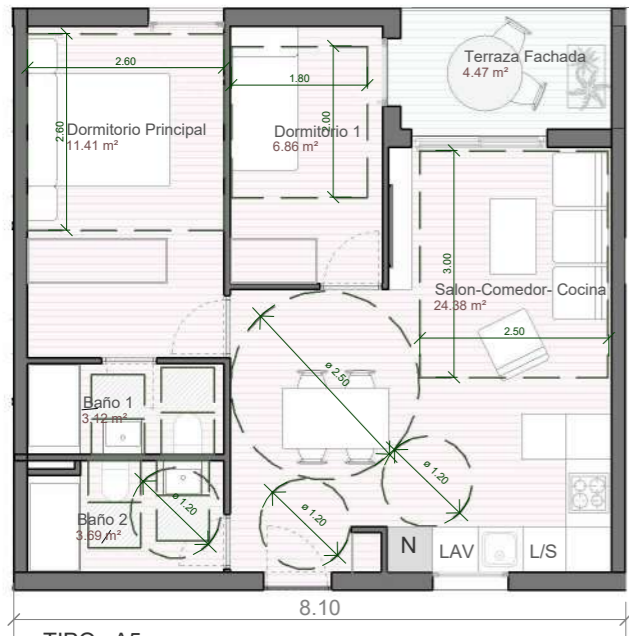
PARCELA A-5 Calle Pavía nº 7 Sagunto (Valencia) 7938101YJ3973N

PROMOTOR: FOMENTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.L.
 c/ Fèlix Plazuela 14, 46004 Valencia

ARQUITECTO: JUAN IGNACIO FUSTER MARCOS

 calle general gil dotz 14 bajo 46010 valencia tel. 963519780 www.vam10.com

2. CALIDAD HABITACIONAL
 PLANO: Tipologías Planta Tipo 1
 Nº PLANO: 7.
 1/100



TIPO vA5

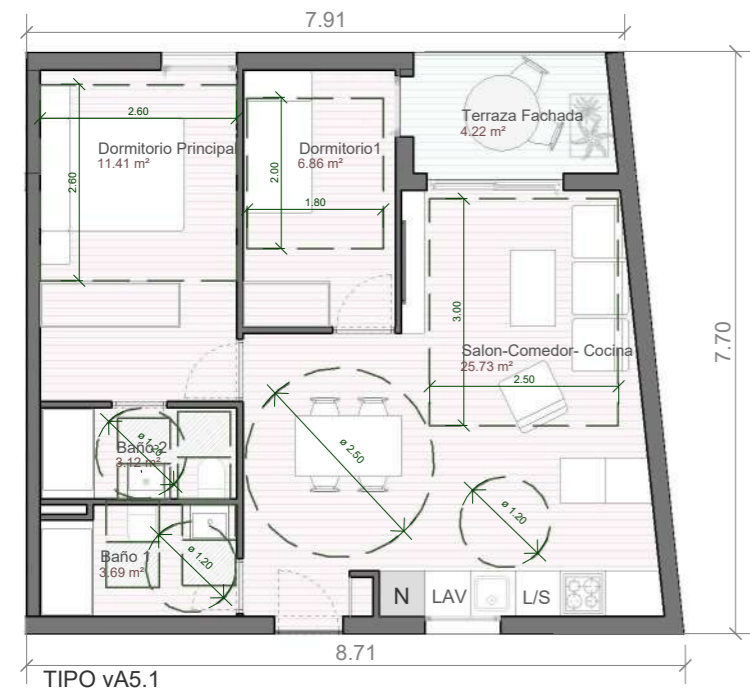


Vivienda Tipo vA5

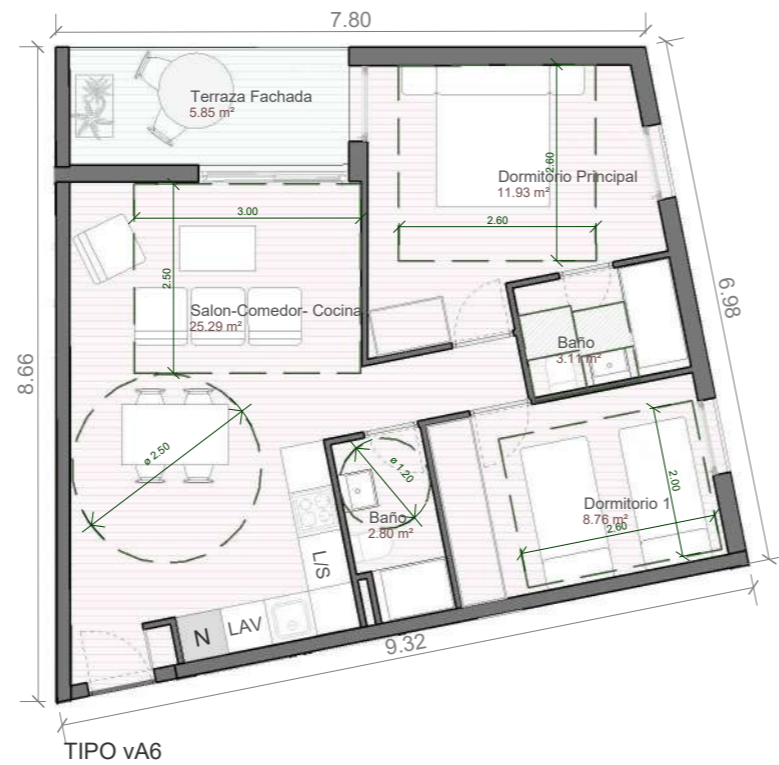
Salon-Comedor- Cocina	24.38 m²
Dormitorio Principal	11.41 m²
Dormitorio 1	6.86 m²
Baño 2	3.69 m²
Baño 1	3.12 m²
Interior	49.46 m²
Terraza Fachada	4.47 m²
Exterior	4.47 m²
Viv. vA5	53.93 m²

Vivienda Tipo vA5.1

Salon-Comedor- Cocina	25.73 m²
Dormitorio Principal	11.41 m²
Dormitorio1	6.86 m²
Baño 1	3.69 m²
Baño 2	3.12 m²
Interior	50.80 m²
Terraza Fachada	4.22 m²
Exterior	4.22 m²
Viv. vA5.1	55.02 m²



TIPO vA5.1



TIPO vA6



Detalle diurno del zaguán de calle Pavía

Vivienda Tipo vA6

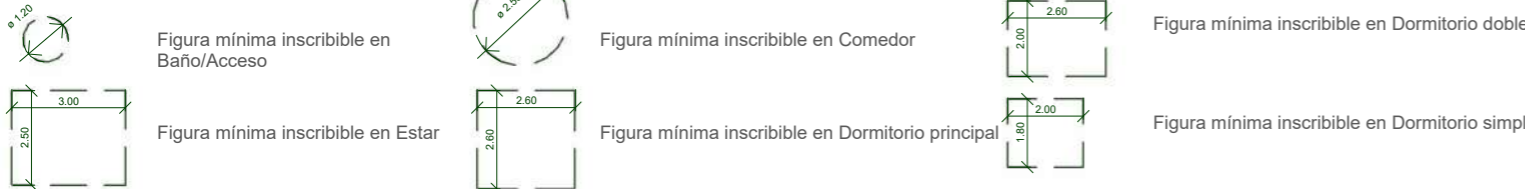
Salon-Comedor- Cocina	25.29 m²
Dormitorio Principal	11.93 m²
Dormitorio 1	8.76 m²
Baño	3.11 m²
Baño	2.80 m²
Interior	51.88 m²
Terraza Fachada	5.85 m²
Exterior	5.85 m²
Viv. vA1.3	57.73 m²

- Día
- Humedo
- Noche
- Terraza
- Pat. Instalaciones
- vA1
- vA2
- vA3
- vA4
- vA5
- vA5.1
- vA6

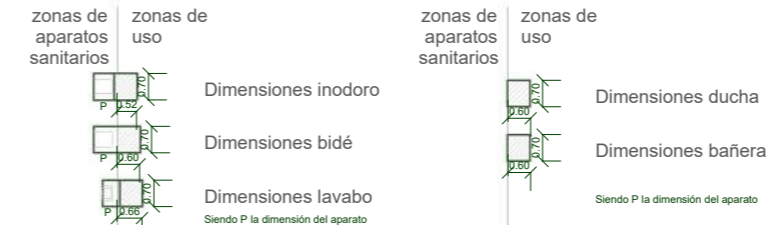


LEYENDA CUMPLIMIENTO DC - 09

FIGURA PARA MOBILIARIO



APARATOS SANITARIOS



EXPEDIENTE AJ-92-24: ENAJENACIÓN MEDIANTE PERMUTA - SAGUNTO



PARCELA A-5

Calle Pavía nº 7
Sagunto (Valencia)
7938101YJ3973N

PROMOTOR

FOMENTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.L.
c/ Félix Plazuela 14, 46004 Valencia



ARQUITECTO

JUAN IGNACIO FUSTER MARCOS



2. CALIDAD HABITACIONAL

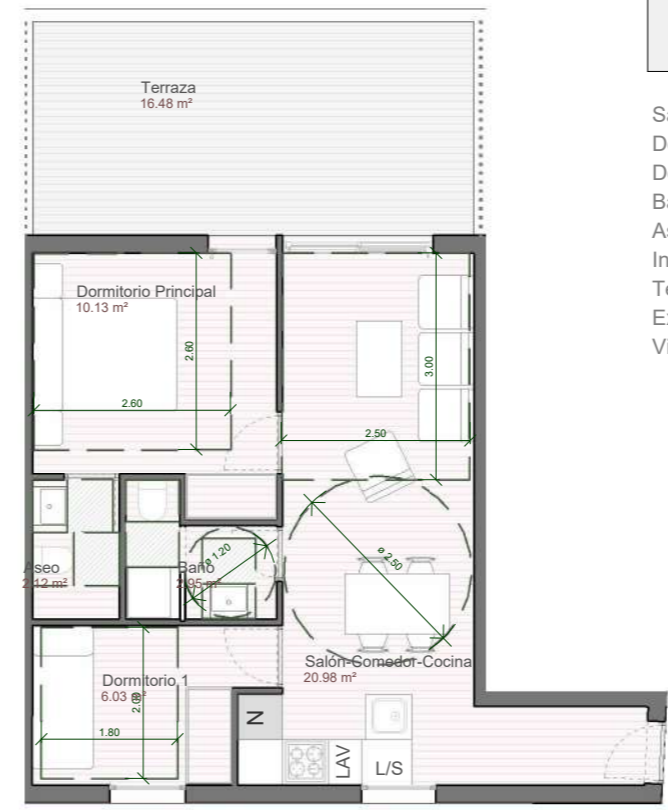
PLANO

Nº PLANO

Tipologías Planta Tipo 2

1/100

8.



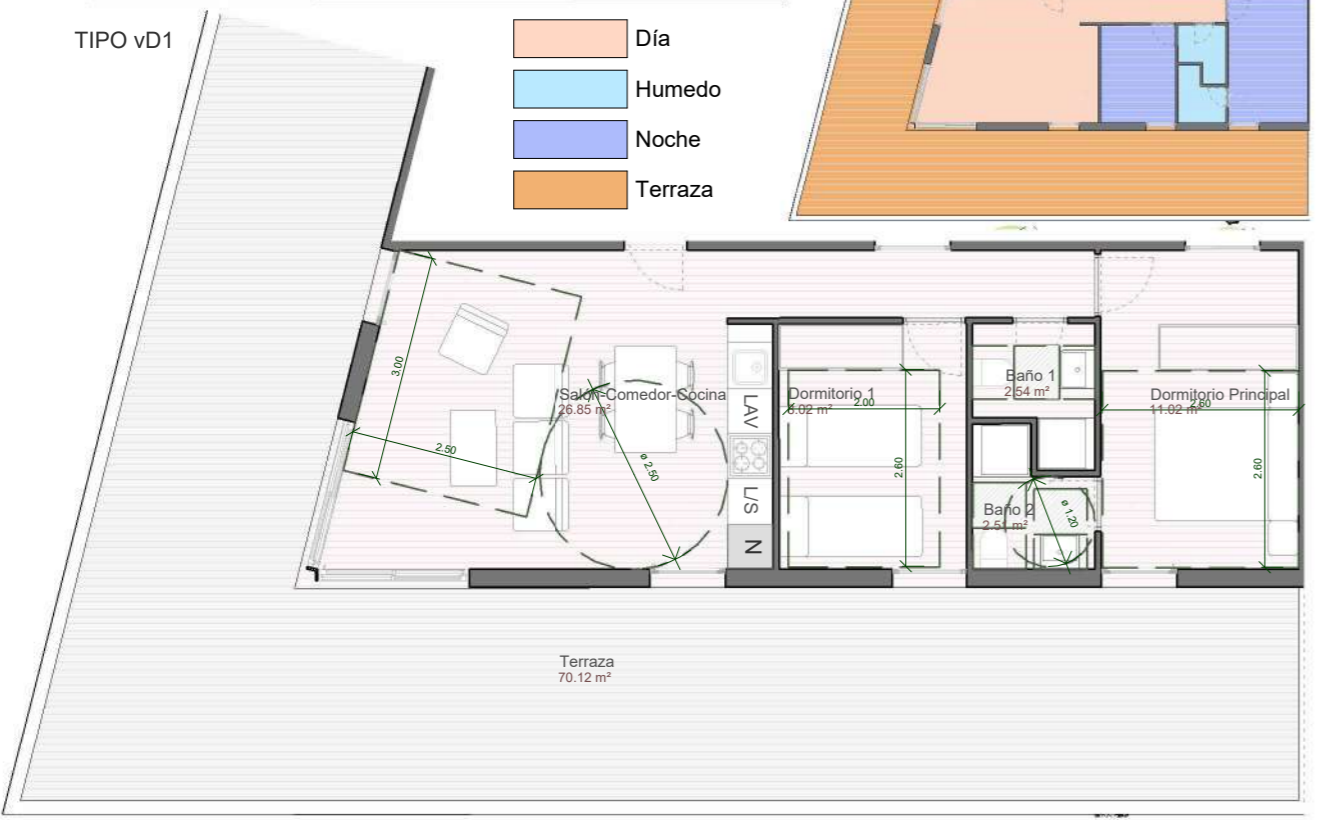
Vivienda Tipo vD.1	
Salón-Comedor-Cocina	28.31 m²
Dormitorio Principal	10.30 m²
Dormitorio 1	9.00 m²
Baño	3.43 m²
Aseo	1.93 m²
Interior	52.98 m²
Terraza	54.61 m²
Exterior	54.61 m²
Viv. vD1	107.59 m²

Vivienda Tipo vD.2	
Salón-Comedor-Cocina	20.98 m²
Dormitorio Principal	10.13 m²
Dormitorio 1	6.03 m²
Baño	2.95 m²
Aseo	2.12 m²
Interior	42.19 m²
Terraza	16.48 m²
Exterior	16.48 m²
Viv. vD2	58.68 m²

Vivienda Tipo vD.3	
Salón-Comedor-Cocina	26.85 m²
Dormitorio Principal	11.02 m²
Dormitorio 1	8.02 m²
Baño 1	2.54 m²
Baño 2	2.51 m²
Interior	50.94 m²
Terraza	70.12 m²
Exterior	70.12 m²
Viv. D3	121.06 m²

TIPO vD1

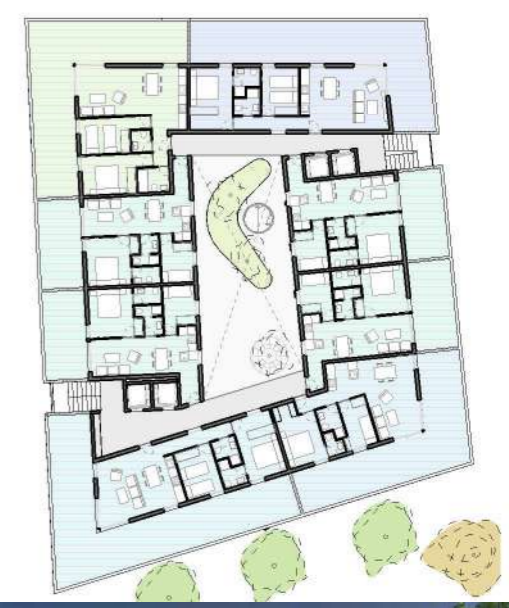
- Día
- Humedo
- Noche
- Terraza



TIPO vD3

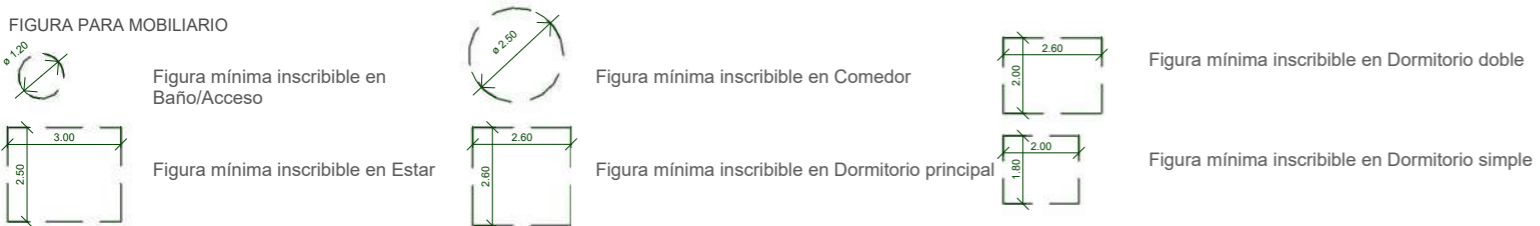


Vista de la esquina de las calles Almudafér-América

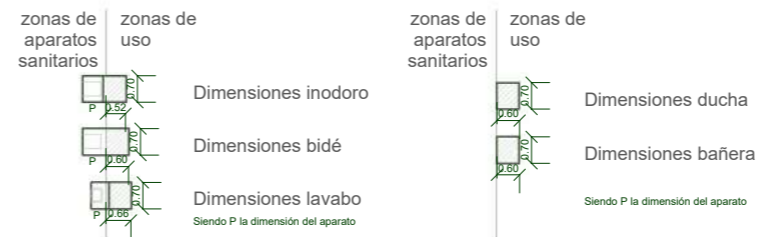


- vA3
- vA5
- vA6
- vD.1
- vD.2

LEYENDA CUMPLIMIENTO DC - 09



APARATOS SANITARIOS



EXPEDIENTE AJ-92-24: ENAJENACIÓN MEDIANTE PERMUTA - SAGUNTO



PARCELA A-5 Calle Pavía nº 7 Sagunto (Valencia) 7938101YJ3973N

PROMOTOR
FOMENTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.L.
c/ Fèlix Plzcueta 14, 46004 Valencia



ARQUITECTO
JUAN IGNACIO FUSTER MARCOS
VAM I O arquitectura y paisaje
calle general gil dotz 14 bajo 46010 valencia tel. 963519780 www.vam.10.com

2. CALIDAD HABITACIONAL

PLANO Nº PLANO
Tipologías Ático 1
1/100 **9.**



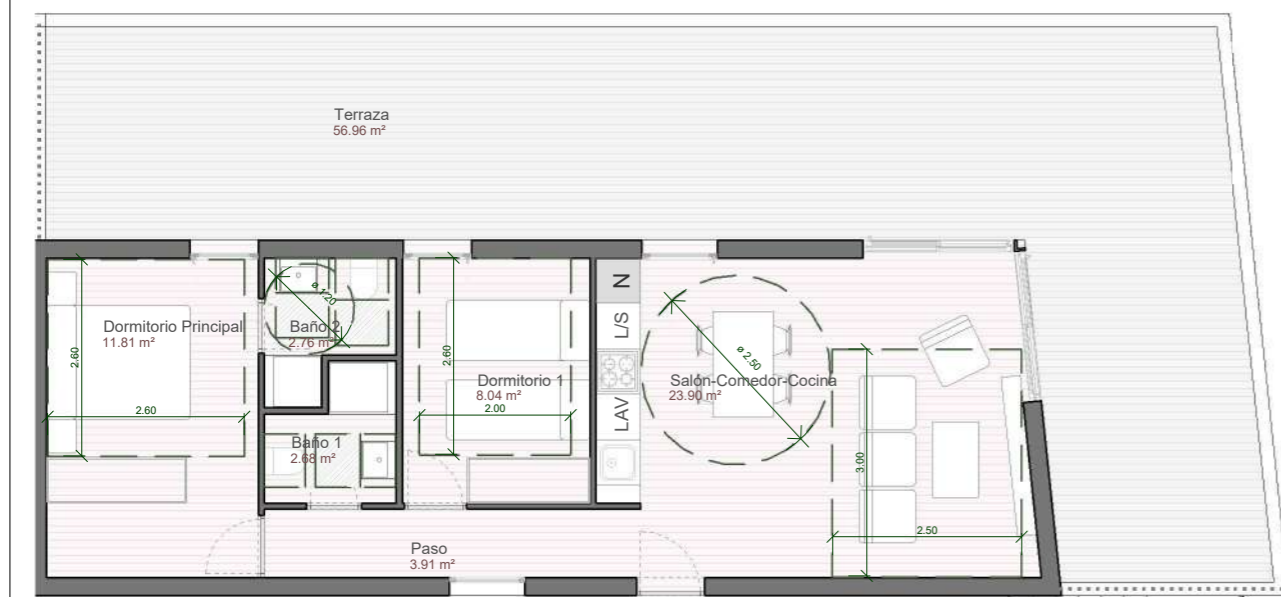
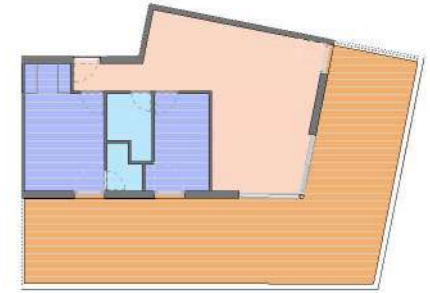
Vista desde la zona ajardinada de la calle América

Vivienda Tipo vD.5

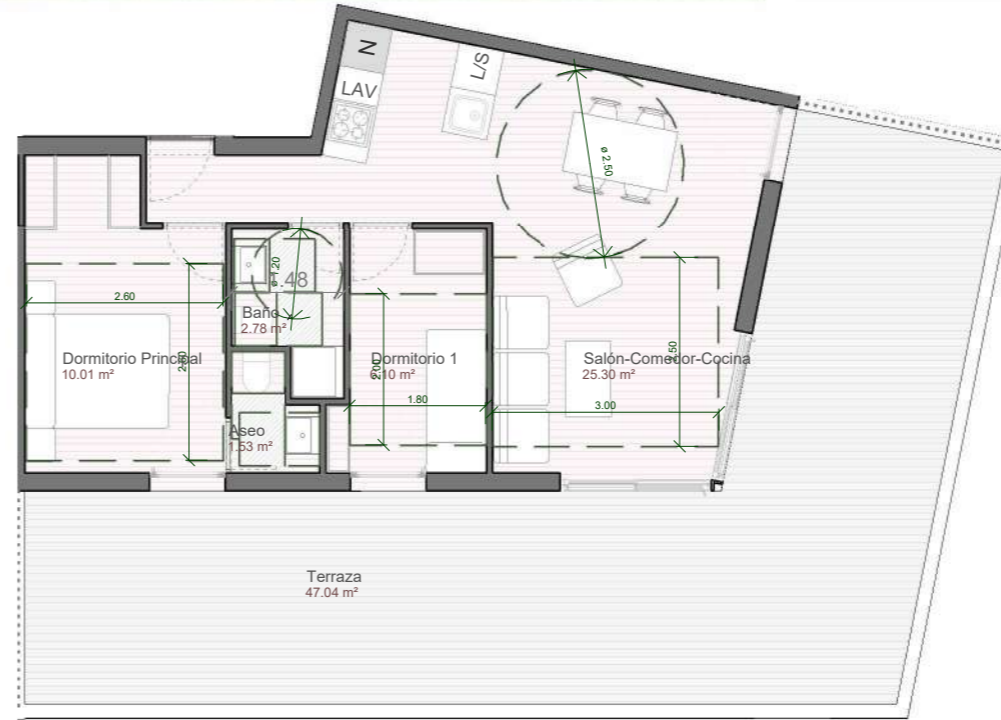
Salón-Comedor-Cocina	23.90 m ²
Dormitorio Principal	11.81 m ²
Dormitorio 1	8.04 m ²
Paso	3.91 m ²
Baño 2	2.76 m ²
Baño 1	2.68 m ²
Interior	53.09 m ²
Terraza	56.96 m ²
Exterior	56.96 m ²
Viv. vD8	110.05 m ²

Vivienda Tipo vD.4

Salón-Comedor-Cocina	25.30 m ²
Dormitorio Principal	10.01 m ²
Dormitorio 1	6.10 m ²
Baño	2.78 m ²
Aseo	1.53 m ²
Interior	45.73 m ²
Terraza	47.04 m ²
Exterior	47.04 m ²
Viv. vD4	92.76 m ²



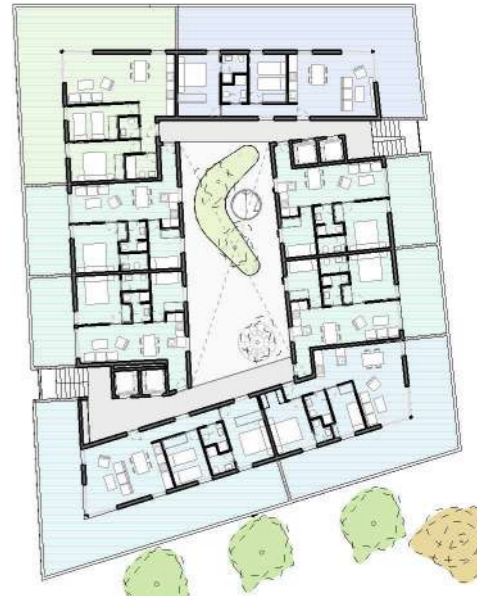
TIPO vD5



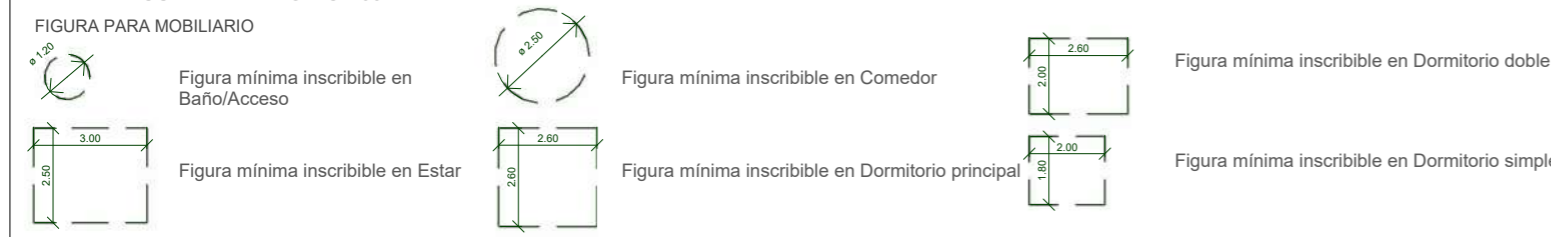
TIPO vD4

- Día
- Humedo
- Noche
- Terraza

- vA3
- vA5
- vA6
- vD.1
- vD.2



LEYENDA CUMPLIMIENTO DC - 09



APARATOS SANITARIOS



EXPEDIENTE AJ-92-24: ENAJENACIÓN MEDIANTE PERMUTA - SAGUNTO

PARCELA A-5 Calle Pavía nº 7 Sagunto (Valencia) 7938101YJ3973N

PROMOTOR
FOMENTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.L.
 c/ Félix Plazuela 14, 46004 Valencia

ARQUITECTO
 JUAN IGNACIO FUSTER MARCOS

VAM IO arquitectura y paisaje
 calle general gil dolz 14 bajo 46010 valencia tel. 963519780 www.vam10.com

2. CALIDAD HABITACIONAL
 PLANO Nº PLANO
 Tipologías Ático 2
 1/100 **10.**

FLEXIBILIDAD Y ADAPTABILIDAD

Baños
 Dormitorio
 Espacio Abierto
 Espacio Abierto terraza

TIPOLOGÍA ACTUAL PROPUESTA



Tipología Base (Pareja con hijos)
Espacios bien definidos con habitaciones separadas.
Mayor privacidad en las áreas de descanso.
Cocina abierta integrada al área social.

Variación 2



Variación 2 (Compartida por jóvenes)
Distribución más equitativa de habitaciones para garantizar independencia.
Áreas comunes amplias para fomentar la convivencia.

Variación 4



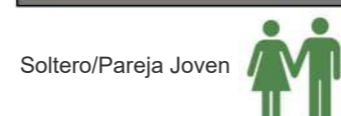
Variación 4 (Pareja con familiares mayores o dependencia intergeneracional)
Posibilidad de adaptar una habitación con mayor accesibilidad. Espacios de circulación más generosos para facilitar el uso por personas mayores.

Variación 1



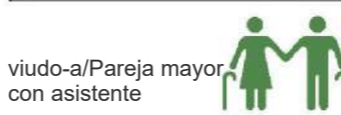
Variación 1 (Pareja profesional sin hijos)
Distribución que prioriza espacios abiertos y una habitación amplia.
Posibilidad de contar con un espacio de trabajo dentro de la vivienda

Variación 3



Variación 3 (Soltero/Trabajo Joven)
Organización más abierta, con espacios versátiles.
Un dormitorio principal y zonas que pueden reconfigurarse según necesidad

Variación 5



Variación 5 (Pareja mayor con asistente o cuidador)
Espacio para asistente o cuidador. Accesibilidad mejorada: sin Pasillos, puertas y baño adaptados para facilitar la movilidad. Distribución funcional del espacio para minimizar desplazamientos.



Vista del zagúan de calle Almudafar



Vista interior del Salón-comedor-cocina



Vista interior del dormitorio



Flexibilidad y adaptabilidad

Se ha optado por un sistema de vivienda estructurado, ordenado y modulado ajustado de gran versatilidad para que el usuario pueda optar de forma sencilla y real a diferentes configuraciones a lo largo de su vida. Aquí se han recogido hasta 5 posibilidades distintas. La vivienda es capaz a partir de operaciones sencillas de cambiar su configuración respondiendo así a las diferentes situaciones, pero manteniendo siempre las condiciones esenciales de vivienda pasante y espacio de salón-comedor-cocina como espacio abierto en relación. Un sistema fijo de patinillo de instalaciones en la zona húmeda del baño nos permite proponer dichas posibilidades además de organizar eficientemente las instalaciones. Algunas características Generales

- **Diseño Flexible:** Esquema de distribución que puede modificarse según los ocupantes, con espacios versátiles que pueden ser reorganizados.
- **Espacios Abiertos:** Se observa una integración entre la zona de estar, comedor y cocina, favoreciendo la fluidez espacial y la iluminación natural.
- **Adaptabilidad Familiar y Compartida:** Las configuraciones permiten que la vivienda pueda ser utilizada por diferentes tipos de usuarios, desde parejas hasta familias con hijos o jóvenes compartiendo piso.
- **Sostenibilidad y Eficiencia:** La vivienda incorpora elementos que favorecen la eficiencia energética y la optimización del confort térmico y lumínico.
- **Terrazas y Espacios Exteriores:** Se destaca la incorporación de espacios exteriores que mejoran la calidad de vida de los residentes.

Variaciones de Vivienda.
La propuesta incluye varias posibles configuraciones de la misma tipología, ajustadas a distintos perfiles de habitantes:
Este sistema de vivienda responde a las demandas de una sociedad cambiante, en la que los hogares deben adaptarse a distintas etapas de la vida. La propuesta permite aprovechar al máximo los espacios y adaptar la vivienda con el tiempo sin necesidad de grandes reformas. Además, la inclusión de terrazas y elementos sostenibles favorece una mejor calidad de vida.

EXPEDIENTE AJ-92-24: ENAJENACIÓN MEDIANTE PERMUTA - SAGUNTO



PARCELA A-5

Calle Pavía nº 7
Sagunto (Valencia)
7938101YJ3973N

PROMOTOR

FOMENTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.L.
c/ Fèlix Plazuela 14, 46004 Valencia



ARQUITECTO

JUAN IGNACIO FUSTER MARCOS



2. CALIDAD HABITACIONAL

PLANO

Nº PLANO

Flexibilidad y Adaptabilidad

1/50

11.



Alzado Calle Almudafer

Alzado Calle Pavía

Alzado Calle Racó d'Ademúz

Alzado Calle América

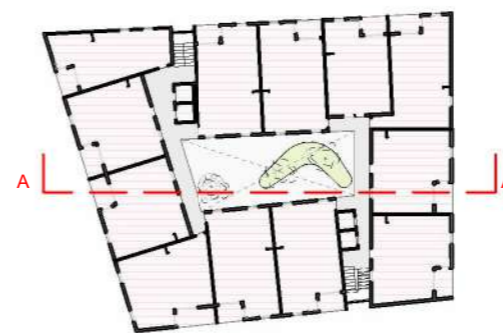


Sección A-A' E1|200



Vista nocturna de la esquina de calles Pavía-América

El sistema ordenado de viviendas se traslada al exterior también de forma estricta, mediante un sistema de huecos ajustados en vertical y unos espacios exteriores de terrazas que nos permiten la **imagen nítida ordenada y contemporánea** con un pequeño toque de color refrescante que nos proporciona una imagen atractiva y juvenil para el conjunto de viviendas sociales para gente joven. La fachada se organiza de **forma clásica** tripartita, diferenciando **basamento** (planta baja), **desarrollo** (plantas altas) y **remate** (ático). La planta baja y ático se desarrollan en un color gris medio, mientras que las plantas altas se desarrollan en color blanco con zonas en color verde claro.



EXPEDIENTE AJ-92-24: ENAJENACIÓN MEDIANTE PERMUTA - SAGUNTO



PARCELA A-5

Calle Pavía nº 7
Sagunto (Valencia)
7938101YJ3973N

PROMOTOR

FOMENTO VALENCIANO
DE VIVIENDA, S.L.
c/ Félix Plazuela 14, 46004 Valencia



ARQUITECTO

JUAN IGNACIO FUSTER MARCOS



VAM IO arquitectura y paisaje
calle general gil dolz 14 bajo 46010 valencia tel. 963519780 www.vam.io.com

2. CALIDAD HABITACIONAL

PLANO

Alzados y Secciones

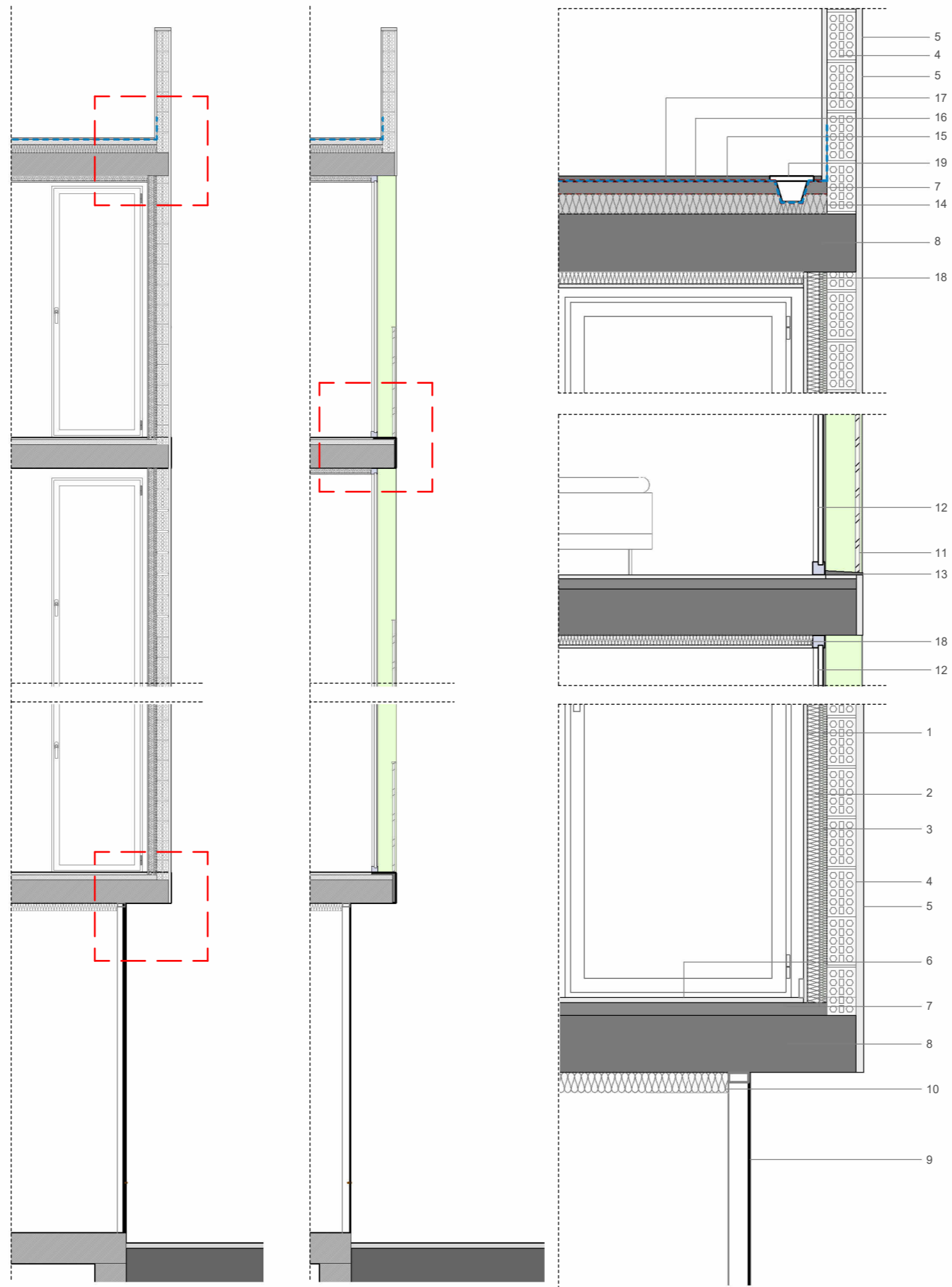
1/200 - 1/400

Nº PLANO

12.



Alzado de la fachada recayente a calle América



- 1 TRASDOSADO AUTOPORTANTE (15+48)/400 MEDIANTE PLACA DE YESO LAMINADO, SOBRE BANDA ACÚSTICA, FORMADO POR UNA ESTRUCTURA SIMPLE CON DISPOSICIÓN NORMAL DE LOS MONTANTES.
- 2 AISLANTE TÉRMICO INTERMEDIO DE LANA DE ROCA 48MM
- 3 AISLAMIENTO TÉRMICO POR EL INTERIOR DE LA HOJA EXTERIOR, CON PROYECTADO DE LANA DE ROCA SISTEMA FIXROCK O EQUIVALENTE DE 4 CM DE ESPESOR.
- 4 FÁBRICA MEDIANTE MEDIA HOJA DE LADRILLO SATEBRIK PERFORADO, RECIBIDA CON MORTERO DE CEMENTO INDUSTRIAL GRIS, CON ADITIVO HIDRÓFUGO M-5. AISLAMIENTO ACÚSTICO MÍNIMO DEL LADRILLO 50DB.
- 5 REVESTIMIENTO MONOCAPA EXTERIOR ELÁSTICO Y TRANSPIRABLE MEDIANTE ENMALLADO 100%
- 6 PAVIMENTO LAMINADO CON LAMAS ENSAMBLADAS SIN COLA, TIPO "CLIC", COLOCADAS SOBRE LÁMINA DE ESPUMA DE POLIETILENO DE ALTA DENSIDAD DE 3 MM DE ESPESOR Y RODAPIÉ DE MDF BLANCO DE 7 CM FIJADO SOBRE EL PARAMENTO VERTICAL CON ADHESIVO DE MONTAJE.
- 7 AUTONIVELANTE DE MORTERO DE CEMENTO DE 5 CM DE ESPESOR
- 8 FORJADO RETICULAR DE HORMIGÓN ARMADO DE 25 CM DE ESPESOR.
- 9 FACHADA SIMPLE, DE CHAPA PERFILADA ONDULADA DE ACERO PRELACADO, ACH 18 MINIONDA "ACH", ESPESOR 0,6 MM, 18 MM DE ALTURA DE PERFIL Y 76 MM DE INTEREJE, COLOCADA EN POSICIÓN VERTICAL SOBRE BASTIDORES METÁLICOS.
- 10 AISLANTE TÉRMICO PROYECTADO SOBRE FORJADO DE 5 CM DE ESPESOR EN TECHO DE PLANTA BAJA. ZONA APARCAMIENTO Y EXTERIORES
- 11 BARANDILLA METÁLICA DE ACERO LACADO AL HORNO DE MONTANTES CUADRADOS 20X20MM ANCLADA A CARA SUPERIOR DE FORJADO MEDIANTE PLETINA METÁLICA FIJADA A PERFIL DE BORDE
- 12 VENTANA DE PVC DE HOJAS PRACTICABLES O CORREDERAS SEGÚN ZONAS, CON APERTURA HACIA EL INTERIOR, COMPUESTA DE MARCO, HOJA Y JUNQUILLOS, ACABADO FOLIADO EN LAS DOS CARAS, COLOR A ELEGIR, PERFILES DE 70 MM DE ANCHURA, UNIDOS A INGLETE, QUE INCORPORAN CINCO CÁMARA INTERIORES, TANTO EN LA SECCIÓN DE LA HOJA COMO EN LA DEL MARCO, PARA MEJORA DEL AISLAMIENTO TÉRMICO
- 13 VIERTEGUAS PREFABRICADO HORMIGÓN EN LA PARTE INFERIOR DE LA CARPINTERIA. COLOR A DEFINIR POR DF.
- 14 AISLAMIENTO TÉRMICO: PANEL RÍGIDO DE POLIESTIRENO EXTRUIDO, DE 80 MM DE ESPESOR, PARA CUBIERTA
- 15 IMPERMEABILIZACIÓN: TIPO BICAPA, ADHERIDA, COMPUESTA POR UNA LÁMINA DE BETÚN MODIFICADO CON ELASTÓMERO SBS, LBM(SBS)-30/FV (50), CON ARMADURA DE FIELTRO DE FIBRA DE VIDRIO DE 60 G/M², DE SUPERFICIE NO PROTEGIDA
- 16 CAPA SEPARADORA: GEOTEXTIL DE POLIÉSTER NO TEJIDO, GEOFIM 150 (150 G/M²), "CHOVA"
- 17 PAVIMENTO DE BALDOSAS ANTIDESLIZANTE DE GRES NATURAL 30X30 C3, COLOCADAS EN CAPA FINA CON ADHESIVO CEMENTOSO NORMAL, C1 T, CON DESLIZAMIENTO REDUCIDO, COLOR GRIS, SOBRE UNA CAPA DE REGULARIZACIÓN DE MORTERO M-5 DE 4 CM DE ESPESOR, REJUNTADAS CON MORTERO DE JUNTAS CEMENTOSO CON RESISTENCIA ELEVADA A LA ABRASIÓN Y ABSORCIÓN DE AGUA REDUCIDA, CG2, PARA JUNTA ABIERTA (ENTRE 3 Y 15 MM), CON LA MISMA TONALIDAD DE LAS PIEZAS.
- 18 FALSO TECHO CONTINUO ADOSADO, LISO, 12,5+15+15, CONSTITUIDO POR ESTRUCTURA METÁLICA DE ACERO GALVANIZADO DE MAESTRAS PRIMARIAS 80X15X50 MM CON UNA MODULACIÓN DE 1000 MM Y FIJADAS AL FORJADO DE HORMIGÓN CON ANCLAJES DIRECTOS CADA 900 MM Y UNA CAPA DE PLACAS DE YESO LAMINADO.
- 19 CANALETA PREFABRICADA DE POLIPROPILENO, EN TRAMOS DE 1000 MM DE LONGITUD, 130 MM DE ANCHURA Y 52 MM DE ALTURA, CON REJILLA PASARELA DE ACERO GALVANIZADO CLASE A-15 SEGÚN UNE-EN 124 Y UNE-EN 1433, SOBRE HORMIGÓN DE PENDIENTES

La materialidad y los sistemas constructivos previstos en el proyecto:

- Establecen una relación equilibrada entre los costes y las prestaciones obtenidas, en un periodo al alza del coste de construcción
- Al menos un 10% de de los materiales y productos previstos son de proximidad o Km0.
- Al menos un 20% del PEM de los sistemas y productos dispondrán de marcado CE y Declaración Ambiental de Producto.
- Se estimula la contratación de mano de obra e industria local.
- Se realizará la gestión de los residuos conforme a la normativa vigente, así como la auditoría y control de la gestión.



EXPEDIENTE AJ-92-24: ENAJENACIÓN MEDIANTE PERMUTA - SAGUNTO



PARCELA A-5
 Calle Pavía nº 7
 Sagunto (Valencia)
 7938101YJ3973N

PROMOTOR
FOMENTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.L.
 c/ Fèlix Plazuela 14, 46004 Valencia

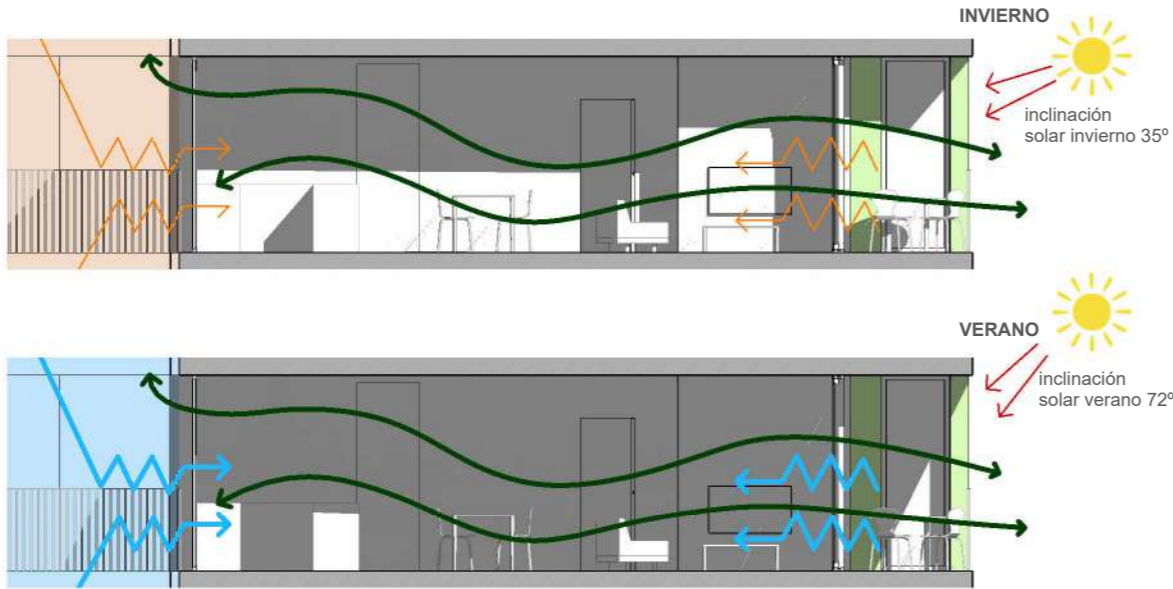


ARQUITECTO
 JUAN IGNACIO FUSTER MARCOS



3. RACIONALIDAD CONSTRUCTIVA Y SOSTENIBILIDAD

PLANO Nº PLANO
 Sección Constructiva
 1/50 - 1/20 **13.**

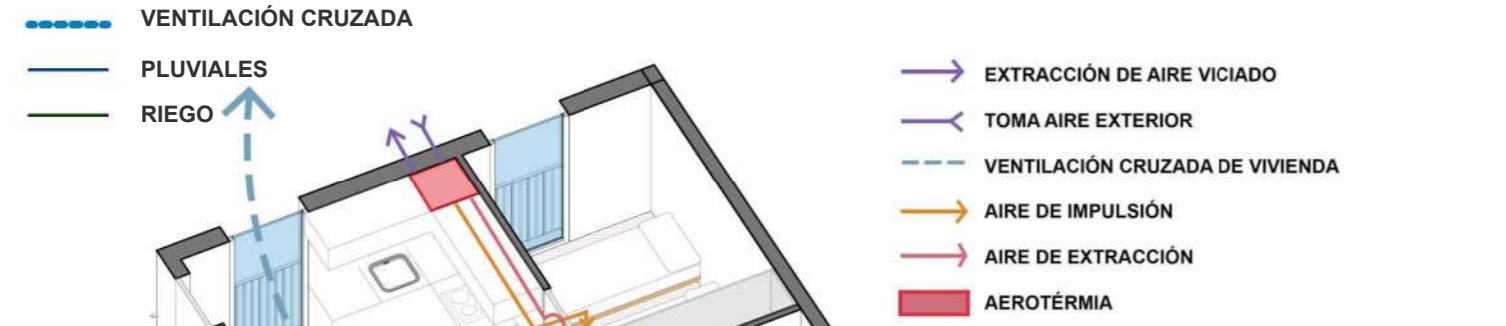


INVIERNO
inclinación solar invierno 35°

Todas las viviendas disponen de Terraza exterior de más de 4m2, que permite su funcionamiento como un magnífico **regulador térmico**, favoreciendo la entrada del sol en invierno cuando el ángulo solar es más bajo y por lo tanto genera un buen aprovechamiento del calor transfiriendo el mismo al interior de las estancias, mientras que en verano nos genera una zona de sombra, permitiendo así una temperatura inferior a la exterior y por lo tanto la transferencia del frescor de la sombra hacia el interior de la vivienda en verano. Todo ello se mejora sustancialmente gracias al **patio interior, abierto y ventilado**, que permite la **ventilación cruzada** de todas las viviendas y por tanto todas las viviendas de la propuesta son realmente pasantes.



La vivienda se organiza de forma muy eficiente y ordenada permitiendo así una sencilla organización que nos permite gran flexibilidad. Ordenando claramente los espacio de día-noche y generando un salón-comedor-cocina continuo y pasante. Este tipo de vivienda pasante tiene varias ventajas, especialmente en términos de confort térmico, eficiencia energética. **Ventilación cruzada** Al tener aperturas en ambas fachadas, permite una mejor renovación del aire, reduciendo la acumulación de humedad y mejorando la calidad del ambiente interior sin depender tanto de sistemas mecánicos. **Eficiencia energética** La combinación de ventilación natural, aerotermia y carpintería de altas prestaciones reduce el consumo energético, tanto en climatización como en ventilación forzada. **Confort térmico**: El regulador térmico en la terraza ajardinada ayuda a mitigar el impacto de las temperaturas extremas, manteniendo un ambiente más estable durante el invierno y el verano. **Iluminación natural** Al contar con aperturas en dos fachadas, se optimiza la entrada de luz natural, reduciendo la necesidad de iluminación artificial durante el día. **Salud y bienestar**: La mejora en la calidad del aire, junto con la reducción de puentes térmicos y el acceso a espacios exteriores, contribuye a un ambiente más saludable y confortable para los habitantes. **Flexibilidad y conexión con el exterior**: La terraza exterior proporciona un espacio adicional que se ha vuelto muy valorado, especialmente después de la pandemia, ofreciendo un área de descanso y conexión con la naturaleza. **Menor impacto ambiental** El uso de estrategias pasivas, como la ventilación cruzada y los vidrios de baja emisividad, disminuye la huella de carbono de la vivienda al reducir el consumo de energía. Se trata de una tipología de vivienda es una solución eficiente y sostenible que **mejora la calidad de vida de los residentes**

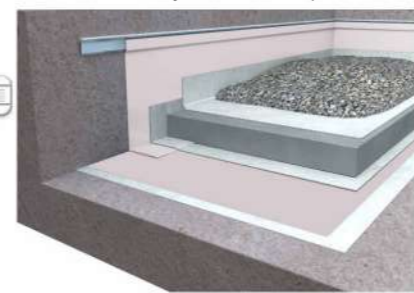
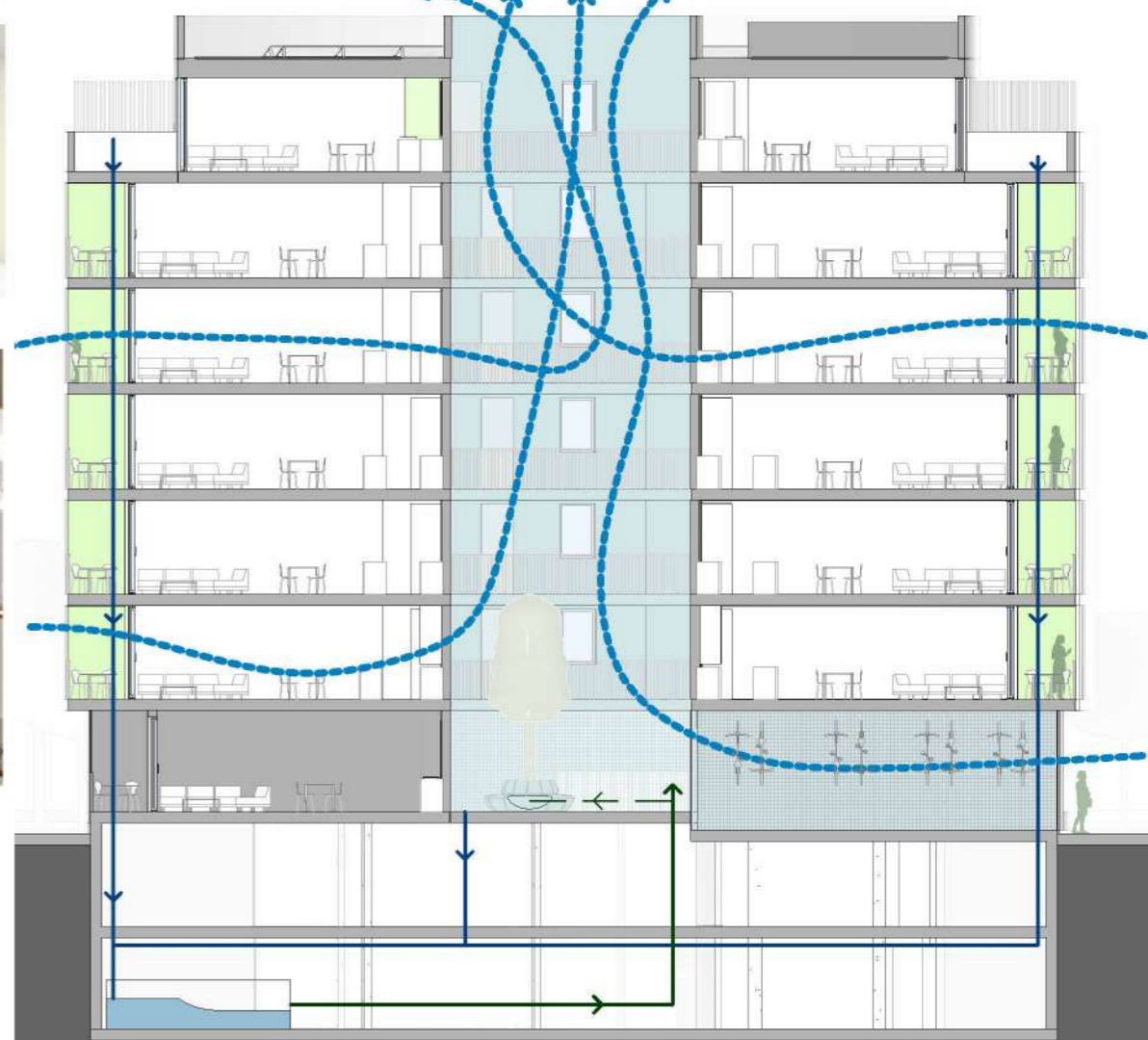


AGUA
CONSTRUCIÓN DE CONSUMO DE AGUA CON INODOROS DE DOBLE DESCARGA Y GRIFERIA MONOMANDO DE BAJO CAUDAL

CARPINTERÍA
SE PREVE VIDRIOS BAJO EMISIVO CON FACTOR SOLAR SEGÚN LAS DIFERENTES ORIENTACIONES. CARPINTERÍA DE ALTAS PRESTACIONES DE PVC

TERRAZA EXTERIOR
SE DOTA A LA VIVIENDA DE UN ESPACIO ADICIONAL EXTERIOR MUY NECESARIO COMO SE PUSO EN MANIFIESTO TRAS LA PANDEMIA

CONTROL PUEBOS TÉRMICOS



EXPEDIENTE AJ-92-24: ENAJENACIÓN MEDIANTE PERMUTA - SAGUNTO



PARCELA A-5
Calle Pavía nº 7 Sagunto (Valencia) 7938101YJ3973N

PROMOTOR
FOMENTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S.L.
c/ Fèlix Plazuela 14, 46004 Valencia



ARQUITECTO
JUAN IGNACIO FUSTER MARCOS



3. RACIONALIDAD CONSTRUCTIVA Y SOSTENIBILIDAD

PLANO
Medidas Contra el Cambio Climático
1/50

Nº PLANO
14.