

ANTEPROYECTO
EDIFICIOS "A, B y C" UE-B MAESTRO AGUILAR
PAI RUZAFVA VALENCIA
ENERO 2022

I-MEMORIA

PROMOTOR:
COLON 30 INMUEBLES, S.L.

EMPLAZAMIENTO:
UE-B MAESTRO AGUILAR - PAI RUZAFVA
Manzana delimitada por las calles: Maestro Aguilar, Poeta Al Russafí,
Francisco Sempere y Plaza del Barón de Cortés
C.P. 46006-VALENCIA

PAGINA EN BLANCO

ANTEPROYECTO

"EDIFICIOS A, B y C - PAI RUZAFÁ"

Manzana delimitada por las calles: Maestro Aguilar, Poeta Al Russafí, Francisco Sempere y Plaza del Barón de Cortés

C.P. 46006-VALENCIA

MEMORIA

1	AGENTES	4
2	ANTECEDENTES	4
3	OBJETO Y CONDICIONANTES	4
4	CARACTERÍSTICAS DE LOS SOLARES	5
5	NORMATIVA URBANÍSTICA.-.....	5
6	DESCRIPCION DE LOS EDIFICIOS	6
6.1	EDIFICIO A	7
6.2	EDIFICIO B.....	8
6.3	EDIFICIO C	9
7	CUADROS DE SUPERFICIES	10
7.1	EDIFICIO A: SUPERFICIES CONSTRUIDAS	10
7.2	EDIFICIO B: SUPERFICIES CONSTRUIDAS.....	11
7.3	EDIFICIO C: SUPERFICIES CONSTRUIDAS	12

1 AGENTES

Por encargo de **COLON 30 INMUEBLES,S.L.**, se redacta por **ARQUITECTURA-JORGE CATALAN, S.L.P.U. y Federico Ferrando Salvador**, el presente **"ANTEPROYECTO DE EDIFICIOS A, B y C"**, del PAI delimitada por las calles Maestro Aguilar, Poeta Al Russafí, Francisco Sempere y Plaza del Barón de Cortés, de Valencia.

PROMOTOR:

COLON 30 INMUEBLES, S.L.

NIF: B 73552242

Domicilio: c/ Pizarro, 6

C.P.: 46004.- VALENCIA

AUTOR PROYECTO:

ARQUITECTURA-JORGE CATALAN, S.L.P.U.

FEDERICO FERRANDO SALVADOR

2 ANTECEDENTES

COLON 30 INMUEBLES, S.L., presentó una alternativa técnica de Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución "UE-B MAESTRO AGUILAR", cuyo número de expediente es: 03003/2020/015.

En notificación de fecha 24/01/2022, el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, Sección de Obras de Urbanización, requirió que se aportara Anteproyecto de Nuevas Edificaciones definiendo los accesos para dar servicio a los garajes.

3 OBJETO Y CONDICIONANTES

El objeto de este anteproyecto es definir una solución viable para los edificios proyectados en el PRI que sea compatible con sótanos de aparcamiento que se han proyectado bajo ellos, tanto a nivel de estructura como de núcleos de comunicación y accesos.

Se trata de tres edificios denominados A, B y C.

Bajo la huella del edificio A se ha proyectado un sótano de aparcamiento independiente, que cubre la dotación de este edificio, tiene sus accesos independientes a través de los bajos de este edificio y culla única vinculación con el resto de la UE-B es que se ejecute la urbanización para poder disponer de los accesos peatonales por los nuevos viales.

Los edificios B y C, comparten un sótano de aparcamiento común que se desarrolla bajo la huella de ambos edificios y de los viales de la urbanización.

4 CARACTERÍSTICAS DE LOS SOLARES

Los tres solares están definidos en el PRI y el Proyecto de Urbanización del PAI.

Tienen las siguientes superficies:

Edificio A = 582,76 m²

Edificio B = 279,70 m²

Edificio C = 386,29 m²

5 NORMATIVA URBANÍSTICA.-

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1.988 (B.O.E., 14-01-89 y D.O.G.V., 16-01-89).

El solar está incluido en la Hoja 40-C de los planos de estructura urbana del PGOU de Valencia.

- Plan Especial PEP-2 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENSANCHE DE VALENCIA: RUSSAFA SUD - GRAN VÍA, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 27 de diciembre de 2006 cuyas normas fueron publicadas en el BOP de Valencia de fecha 31 de enero de 2007.
- Decreto 151/2009 de 2 de octubre del Consell, por el cual se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, publicada el 7 de octubre de 2.009 en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana (DC-09).
- Ordenanza de Aparcamientos del Ayuntamiento de Valencia.

Clasificación del suelo: SU Suelo Urbano

Calificación: ENS-2 Ensanche Protegido

Uso dominante: Rpf Residencial Plurifamiliar.

PLANEAMIENTO → PROYECTO

Parcela mínima: 100 m² → Todos los solares lo superan.

Fachada mínima: 8 m → Los tres solares tienen fachadas a tres calles.

Resto lindes > 8 m y posibilidad de inscripción de rectángulo de 8x10 m. → **Cumple**

Aparcamientos: 1 Pza/ vivienda + 1 Pza/100m² local → 67 viviendas + (700 a 800) m² de locales.

6 DESCRIPCION DE LOS EDIFICIOS

Los tres edificios son de uso residencial, con viviendas de distintos tamaños entre 1 y 4 dormitorios. Todas ellas se proyectan con cocinas abiertas al comedor, creando una única estancia salón-comedor-cocina.

Las viviendas de un dormitorio tienen un único baño. Las de dos a cuatro dormitorios tienen dos baños, uno de ellos con acceso desde el dormitorio principal.

Conforme al art. 31.2 del PEP-2, se construyen áticos retirados 4,00 metros respecto a los planos de las fachadas.

Las fachadas son planas, siguiendo la tipología tradicional del barrio de Ruzafa, con huecos de composición vertical, agrupados en vertical con molduras corridas y formando composiciones simétricas. Se marca la planta baja, corrida como un gran zócalo de base que unifica el conjunto.

El remate superior lo forma el antepecho de cubierta y un gran alero volado.

Las fachadas se dividen en vertical en distintos cuerpos, que se pintan de diferentes colores, buscando la integración con el resto del barrio.

Hemos reinterpretado la ley de composición de fachadas del entorno adaptándola a una estética más contemporánea como corresponde a las técnicas, modos de construcción y gustos actuales. Para ello hemos utilizado los elementos compositivos propios de la misma como barandillas de forja, agrupación de huecos, y recercado de huecos verticales, así como para enfatizar los elementos ornamentales, el contraste cromático acentuado por el cambio de material.

La ley de composición vertical utilizada es la misma, dividida en tres cuerpos: zócalo en planta baja, cuerpo central de pisos y zona superior con alero y antepecho. En este caso hemos prescindido de remates jerarquizados y otros elementos ornamentales en pro de conseguir esa actualización del lenguaje.

Como ley de composición horizontal, también retomamos los criterios de:

- Huecos enmarcados en bandas verticales recercados con molduras. Todos los huecos están alineados verticalmente y enmarcados lateralmente por una moldura a cada lado que va desde el remate del zócalo hasta el alero de la cornisa.
- Agrupaciones de dos huecos formando un conjunto. Se crean diferentes agrupaciones de parejas de huecos, tomando como base las referencias históricas del entorno.

Se proyectan un total de 52 viviendas repartidas en los tres edificios, con el siguiente desglose:

CUADRO DE TIPOS DE VIVIENDAS					
	4 Dorm	3 Dorm	2 Dorm	1 Dorm	T.VIV
EDIFICIO A	0	12	13	0	25
EDIFICIO B	0	0	12	5	17
EDIFICIO C	4	8	1	1	14
TOTAL		20	26	6	52

6.1 EDIFICIO A

Con fachadas a las calles Maestro Aguilar, García y Tomassos. Es medianero con parte de las traseras del resto de manzana. Se plantea como posible desarrollo independiente con su propio sótano de aparcamientos.

Tiene 7 alturas: baja + 6, las dos últimas plantas con retiro sobre la planta inferior a modo de áticos. **Con un total de 25 viviendas.**

Dos núcleos de comunicación vertical, con escalera y ascensor a los que se accede por un único zaguán desde la calle dels Tomassos.

En planta baja, 2 locales comerciales con fachada a Lacalle dels Tomassos.

La fachada a la calle Maeestro Aguilra tiene la dimensión justa para el acceso de vehículos al aparcamiento, que además queda obligado a producirse en esta fachada por ser la única recayente a un vial con tráfico rodado. Este acceso condiciona a que la meseta y la rampa se desarrollen en paralelo y colindantes a las fachadas a la plaza de Pérís y calle García.

Para ajustar la superficie máxima edificable sin sobrepasar la edificabilidad del PAI, se deja un patio sin edificar que sirve para iluminar y ventilar el fondo del zaguán donde se sitúa el acceso al ascensor y escalera B(c). También da luz y ventilación al gimnasio que se proyecta como elemento común para la comunidad de propietarios.

En la escalera A(p) se proyectan dos viviendas por planta desde la planta 1ª hasta la 5ª.

En las plantas 1ª a 4ª las viviendas son de 3 dormitorios y en la planta 5ª son de 2 dormitorios con amplias terrazas de ático.

En la escalera B (c), en las plantas 1ª a 4ª se proyectan 3 viviendas por planta, una de ellas de 3 dormitorios y las de 2 dormitorios.

La planta 5ª, se configura como ático, con dos viviendas, de 2 dormitorios. La vivienda A5BB, situada en la esquina de c/García con c/dels Tomassos, tiene una gran terraza de 86,38 m², recayente a ambas calles.

La planta 6ª tienen una única vivienda de ático, de dos dormitorios, con una gran terraza de 62,97 m².

ESCALERA A (p)					
PLANTA	TIPO	Nº Dormitorios	Ud.	Sup. Util m ²	Total m ²
1ª a 4ª	A	3	4	76,98	307,92
1ª a 4ª	B	3	4	71,75	287,00
5ª	A	2	1	47,83	47,83
5ª	B	2	1	46,16	46,16
Totales			10		688,91
ESCALERA B (c)					
PLANTA	TIPO	Nº Dormitorios	Ud.	Sup. Util m ²	Total m ²
1ª a 4ª	A	2	4	76,14	304,56
1ª a 4ª	B	3	4	88,48	353,92
1ª a 4ª	C	2	4	76,88	307,52
5ª ático	A	2	1	54,74	54,74
5ª ático	B	2	1	80,67	80,67
6ª ático	A	2	1	62,08	62,08
Totales			15		1.163,49
TOTAL			25		1.852,40
LOCALES COMERCIALES					
	A1				61,43
	A2				132,9
TOTAL					194,33

6.2 EDIFICIO B

Con fachadas a las calles Platerías, Tomassos y a la plaza interior proyectada en el PRI Es medianero con uno de los edificios existentes.

Tiene 5 alturas: baja + 4 y un ático. **Con un total de 17 viviendas.**

Un núcleo de comunicación vertical, con escalera y ascensor. Se accede por zaguán desde la plaza interior.

En planta baja, 1 local comercial con fachada a las tres calles.

En el bajo de este edificio se sitúa el Centro de Transformación que sirve a todo el ámbito del PAI.

En las plantas 1 a 4 se distribuyen 4 viviendas por planta, dos de 2 dormitorios y las otras dos de 1 dormitorio.

La planta 5ª, se configura como ático, con una única vivienda de 1 dormitorio.

EDIFICIO B					
PLANTA	TIPO	Nº Dormitorios	Ud.	Sup. Util m ²	Total m ²
1ª a 4ª	A	1	4	38,87	155,48
1ª a 4ª	B	2	4	66,68	266,72
1ª a 4ª	C	2	4	66,38	265,52
1ª a 4ª	D	2	4	49,49	197,96
5ª ático	A	1	1	47,32	47,32
Totales			17		933,00
LOCAL COMERCIAL B1					167,70

6.3 EDIFICIO C

Con fachadas a las calles Maestro Aguilar, García y Tomassos. Es medianero con la UE-A.

Tiene 5 alturas: baja + 4 y un ático. **Con un total de 14 viviendas.**

Un núcleo de comunicación vertical, con escalera y ascensor. Se accede por zaguán desde la calle dels Tomassos.

En planta baja, 5 locales comerciales. Como la calle García tiene pendiente desde Maestro Aguilar hacia Tomassos, con un desnivel de 40 cm, los 4 locales que dan a la calle García tienen distinta cota de forjado para poder tener acceso a pie llano desde la calle.

En las plantas 1 a 4 se distribuyen 3 viviendas por planta, dos de 3 dormitorios y una de 4.

La planta 5ª, se configura como ático, con dos viviendas, de 1 y 2 dormitorios.

PLANTA	TIPO	Nº Dormitorios	Ud.	Sup. Util m ²	Total m ²
1ª a 4ª	A	3	4	78,47	313,88
1ª a 4ª	B	3	4	86,06	344,24
1ª a 4ª	C	4	4	122,77	491,08
5ª ático	A	2	1	63,38	63,38
5ª ático	B	1	1	48,08	48,08
Totales			14		1.260,66
LOCALES COMERCIALES					
	C1				79,51
	C2				40,4
	C3				39,12
	C4				25,98
	C5				43,17
TOTAL					228,18

7 CUADROS DE SUPERFICIES

7.1 EDIFICIO A: SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Edificio A	VIVIENDA O LOCAL	Residencial		Locales	Garaje	Total	Total con patio
Nivel 0	Patio Edif A						12,03
	Gymnasio Edif. A		37,79				
	Cuarto Bicis Edif. A		56,88				
	Local A.1			67,24			
	Local A.2			134,69			
	Zaguán A		130,42				
	Escalera Garaje					9,12	
	Acceso Rampa Garaje A					146,20	
			225,09	201,93	155,32	582,34	594,37
		Escalera P	Escalera C				
Nivel 1-PEP2	Ac1		85,91				
	Ac2		101,92				
	Ac3		88,82				
	AcEC		31,50				
	Ap1	82,52					
	Ap2	86,34					
	ApEC	19,43					
	Total	188,29	308,15			496,44	
Nivel 2-PEP2	Ac1		85,91				
	Ac2		101,92				
	Ac3		88,82				
	AcEC		31,50				
	Ap1	82,52					
	Ap2	86,34					
	ApEC	19,43					
	Total	188,29	308,15			496,44	
Nivel 3-PEP2	Ac1		85,91				
	Ac2		101,92				
	Ac3		88,82				
	AcEC		31,50				
	Ap1	82,52					
	Ap2	86,34					
	ApEC	19,43					
	Total	188,29	308,15			496,44	
Nivel 4-PEP2	Ac1		85,91				
	Ac2		101,92				
	Ac3		88,82				
	AcEC		31,50				
	Ap1	82,52					
	Ap2	86,34					
	ApEC	19,43					
	Total	188,29	308,15			496,44	
Nivel 5-PEP2	Ac5 ático		65,93				
	AcEC		31,86				
	Total	0,00	97,79			97,79	
Nivel 6-PEP2	AcEC		22,12				
	Ac6 ático		73,85				
	Total	0,00	95,97			95,97	
		753,16	1.426,36				
TOTAL COMPUTABLE A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD			2.404,61 m²	201,93 m²	155,32 m²	2.761,86 m²	
CONSTRUCCION POR ENCIMA DE LA ALTURA: ATICO	Ac4 ático		92,76				
	Ap3 ático	54,47					
	Ap4 ático	55,42					
	ApEC	19,83					
TOTALES EDIFICIO A		129,72	92,76			222,48	
TOTALES EDIFICIO A			2.627,09 m²	201,93 m²	155,32 m²	2.984,34 m²	

7.2 EDIFICIO B: SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Edificio B		Residencial	Locales	Garaje	CT	Total	Total con patio
Nivel 0	CT				19,14		
				5,09			
	Cuarto Bicis Edif. B						33,45
	Zaguán B	73,82					
	Local B		181,65				
	Total	73,82	181,65	5,09	19,14	279,70	313,15
Nivel 1-PEP2	B1	46,53					
	B2	77,15					
	B3	76,62					
	B4	58,23					
	BEC	21,10					
		Total	279,63				
Nivel 2-PEP2	B1	46,53					
	B2	77,15					
	B3	76,62					
	B4	58,23					
	BEC	21,10					
		Total	279,63				
Nivel 3-PEP2	B1	46,53					
	B2	77,15					
	B3	76,62					
	B4	58,23					
	BEC	21,10					
		Total	279,63				
Nivel 4-PEP2	B1	46,53					
	B2	77,15					
	B3	76,62					
	B4	58,23					
	BEC	21,10					
		Total	279,63				
TOTAL COMPUTABLE A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD		1.192,34 m²	181,65 m²	5,09 m²	19,14 m²	1.398,22 m²	
CONSTRUCCION POR ENCIMA DE LA ALTURA: ATICO	BEC	18,25					
	B ático	58,06					
TOTALES		1.268,65 m²	181,65 m²	5,09 m²	19,14 m²	1.474,53 m²	

7.3 EDIFICIO C: SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Edificio C		Residencial	Locales	Garaje	Total
Nivel 0	Acceso Rampa Garaje BC			64,27	
	Escalera Garaje			10,95	
	Cuarto Bicis Edif. C	20,96			
	Local C.1		79,51		
	Local C.2		40,40		
	Local C.3		39,12		
	Local C.4		25,98		
	Local C.5		43,17		
	Zaguán C	59,67			
Total	80,63	228,18	75,22	384,03	
Nivel 1-PEP2	CEC	28,57			
	C1	89,12			
	C2	140,68			
	C3	98,27			
	Total	356,64			
Nivel 2-PEP2	CEC	28,57			
	C1	89,12			
	C2	140,68			
	C3	98,27			
	Total	356,64			
Nivel 3-PEP2	CEC	28,57			
	C1	89,12			
	C2	140,68			
	C3	98,27			
	Total	356,64			
Nivel 4-PEP2	CEC	28,57			
	C1	89,12			
	C2	140,68			
	C3	98,27			
	Total	356,64			
TOTAL COMPUTABLE A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD		1.507,19 m²	228,18 m²	75,22 m²	1.810,59 m²
Nivel 5-PEP2 ATICO	CEC	28,81			
	C1 ático	76,36			
	C2 ático	58,35			
	Total	163,52			
TOTALES		1.670,71 m²	228,18 m²	75,22 m²	1.974,11 m²

7.4 RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS		
	TOTAL COMPUTABLE A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD	TOTAL CON ÁTICOS
EDIFICIO A	2.761,86 m ²	2.984,34 m ²
EDIFICIO B	1.398,22 m ²	1.474,53 m ²
EDIFICIO C	1.810,59 m ²	1.974,11 m ²
EDIFICIO D	105,56 m ²	105,56 m ²
TOTAL	6.076,23 m²	6.538,54 m²

La edificabilidad total propuesta en el PRI es de 6.081,93 m², que no sobrepasa la máxima edificabilidad asignada por PGOU de 6.082,18 m², con el siguiente desglose indicado en el plano P2.4 del PRI:

EDIFICABILIDAD TOTAL	
Edificio	Superficie m ²
A	2.760,55
B	1.398,10
C	1.817,72
D	105,56
TOTAL	6.081,93

Las superficies propuestas en el anteproyecto se acercan a las permitidas, con pequeñas diferencias por ajustes de precisión del dibujo en el modelo BIM 3d, pero quedándose siempre por debajo de los límites: 6.076,23 m² < 6.081,93 m².

Valencia, febrero 2022

LOS ARQUITECTOS



Fdo.: Federico Ferrando Salvador



Fdo.: Jorge Catalán Vázquez