

ENCLAVE DE RECUPERACIÓN DE LA HUERTA EN LA PUNTA (VALENCIA)

DOC. III
ANTEPROYECTO

diciembre 2020

bysandragallart
ARQUITECTO



ENCLAVE DE RECUPERACIÓN DE LA HUERTA EN LA PUNTA (VALENCIA) ANTEPROYECTO

PROMOTOR DEL ENCLAVE DE RECUPERACIÓN DE LA HUERTA
NUEVA ESTUDI PATRIMONIAL SL

Autores

Sandra Gallart

Arquitecta

Nacho Díez Torrijos

Dr. Ingeniero Agrónomo. Master en Arquitectura del Paisaje. Lcdo. CC Ambientales

Anna Bonet Asensi

Arquitecta. Máster en arquitectura del Paisaje.

APOYO TÉCNICO:

Elena Verdejo

Arquitecta

Vanessa Calabuig

Ingeniera agrónoma. Máster en paisajismo.

Mar Roca

Graduada en ciencias del mar. Máster Gis data science Esri. Máster en Gestión Integrada de Áreas Litorales.

www.cercle.es
cercle@cercle.es
629-100-372 / 963-380-306
Caballeros 26 / 46001 / VALENCIA

cercle

bysandragallart
ARQUITECTA

Diciembre 2020

DOCUMENTACIÓN PARA LA TRAMITACIÓN DEL ENCLAVE HUERTA

DOC.I



DOCUMENTO URBANÍSTICO

MEMORIA ECONÓMICA

DOC.II



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

DOC.III



ANTEPROYECTO

El presente documento
corresponde al Anteproyecto
de los tres que se presentan



ENCLAVE DE RECUPERACIÓN DE LA HUERTA EN LA PUNTA (VALENCIA)

ANTEPROYECTO

CONTEXTUALIZACIÓN

1

PROPUESTA

1 1	Contextualización espacial	6
1 2	Estado actual y transformaciones recientes	12
1 3	Diagnóstico y propuesta	26

2

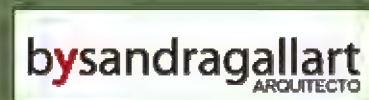
NORMATIVA

2 1	Estrategias y ordenación	30
2 2	Propuesta volumétrica	32
2 3	Tipología arquitectónica	38
2 4	Distribución espacial y zonificación	40
2 5	Ordenación de los espacios abiertos	48

3

3 1 1	Justificación de normativa urbanística, ordenación	58
3 1 2	Justificación de normativa edificación	64

ANTEPROYECTO DE
RESIDENCIAL COMUNITARIO
LA PUNTA (VALENCIA)



CONTEXTUALIZACIÓN

1

1 1 Contextualización espacial

1 2 Contexto histórico

1 3 Diagnósis versus propuesta

1 CONTEXTUALIZACIÓN

1.1 Contextualización espacial

La propuesta de ENCLAVE DE RECUPERACIÓN DE LA HUERTA DE VALENCIA pretende la aprobación autonómica de la delimitación de enclave en la zona que el Plan de Acción territorial de la Huerta de Valencia (PATH) ya identifica como ENCLAVE 46250-18.

La actuación pretende la regeneración de una parcela en la Punta (Valencia), avenida Jesus Morante Borrás nº 247, que en la actualidad cuenta con numerosas edificaciones industriales en estado ruinoso. A tal efecto, la Ley de la Huerta de Valencia, en su artículo 30 establece que la delimitación de cada enclave de recuperación de la huerta se ajustará a la parcela o parcelas en las que, efectivamente, se encuentre la edificación en situación de ruina o en mal estado de conservación, y su ámbito de afección.

De conformidad con dicho precepto, el PATH estableció una relación de ámbitos delimitados que pueden ser declarados enclaves de recuperación de la Huerta de València, dado que ya reúnen dichos requisitos. Entre dichos ámbitos se encuentra el presente ENCLAVE 46250-18, lo que justifica la presente propuesta.

El objeto es recuperar el suelo de la huerta y cultivar, por lo menos, las dos terceras partes del ámbito del enclave, destinando la superficie restante al uso residencial comunitario que permita rentabilizar la actividad agrícola. Se mantiene la clasificación de suelo no urbanizable que le otorga el PATH y se justifica el uso residencial comunitario compatible con dicha ordenación.

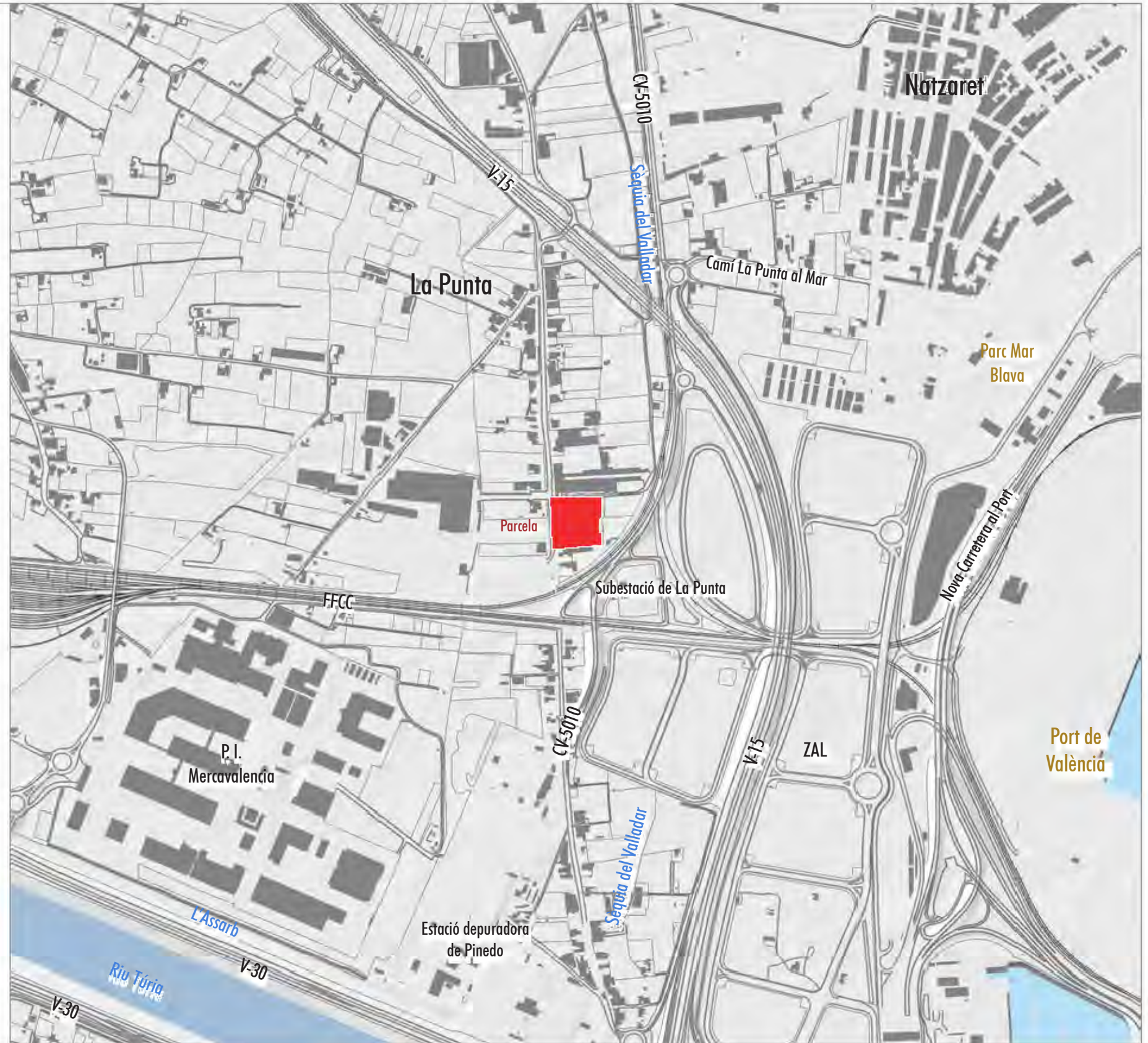
La declaración corresponde a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio, a propuesta del Ayuntamiento de Valencia.

Para la propuesta de ENCLAVE se realiza el presente documento de ANTEPROYECTO.



La actuación propuesta se encuentra en el término municipal de Valencia, al Sur de la ciudad, en un espacio de huerta confinado por infraestructuras y desarrollos urbanos. Dicha huerta queda recogida en en el **ámbito estricto** delimitado en el Plan de la Huerta de Valencia.

El emplazamiento del proyecto responde a la necesidad de ubicar un residencial comunitario en un espacio cercano a la ciudad de Valencia, integrado en la huerta. Actualmente, el emplazamiento contiene una edificaciones abandonadas y en la cual no existe actividad alguna.



1 CONTEXTUALIZACIÓN

La Punta

La actuación se enmarca en un territorio que ha sufrido una fuerte transformación que se inicia en la segunda mitad del siglo XX y continúa hoy en día. La implantación de infraestructuras como la V-15 o el ferrocarril Valencia-Barcelona, la ubicación de equipamientos como la depuradora de Pinedo o Mercavalencia o el desarrollo del Puerto con implantaciones como la Zona de Actividades Logística, con la urbanización ejecutada, y como no, la implantación del Plan Sur que desconectó La Punta de la Marjal, como llaman localmente a los arrozales de l'Albufera.

Este contexto de alto dinamismo ha propiciado la desfiguración de los patrones tradicionales de huertas de regadío. A pesar de la alta transformación y como se verá en el presente documento, todavía se puede evidenciar el patrón que subyace en el territorio derivado de la red de riego, los caminos y el sistema de poblamiento.

ORTOFOTO 2019 - ÁMBITO AMPLIADO

-  Edificaciones
-  Comunicaciones
-  Hidrografía
-  Acequias

 Límite parcela

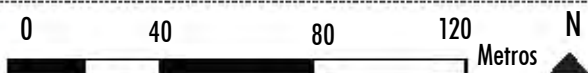


Como se puede observar en la ortofoto del ámbito estricto la parcela está ocupada por edificaciones en estado ruinoso y gran parte de la parcela ha sido sellada con solera de hormigón.



ORTOFOTO 2019 - 1:1.000

-  Edificaciones
-  Comunicaciones
-  Hidrografía
-  Acequias
-  Límite parcela



1 CONTEXTUALIZACIÓN

Descripción del paisaje del contexto

El paisaje de contexto en el cual nos encontramos es principalmente agrícola.

Las primeras edificaciones que aparecieron fueron asentamientos residenciales ligados al uso agrícola.

Más tarde con la industrialización aparecieron usos industriales que fueron restando superficie al patrón agrícola.

Como podemos observar en la imagen, la huerta se ve colonizada en torno al eje de la Avenida Jesús Morante Borrás (antigua carretera del Saler) con límites al este y oeste dos acequias que estructuran el paisaje, el Valladar y el Cano del Molinar respectivamente.





1 CONTEXTUALIZACIÓN

1 2 Estado actual y transformaciones recientes

Estado actual

Como observamos en este gráfico, el uso principal de la parcela fue industrial, hoy en día la edificación está en estado ruinoso y abandonada.

Distinguimos 6 volúmenes diferentes de donde 5 son naves industriales y solo uno es de uso residencial tradicional. La edificación se resuelve toda entre una y dos alturas y el resto de la parcela (menos el flanco norte) está sellado con hormigón en prácticamente toda la superficie.



EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA PARCELA

■ Edificaciones

Contexto histórico

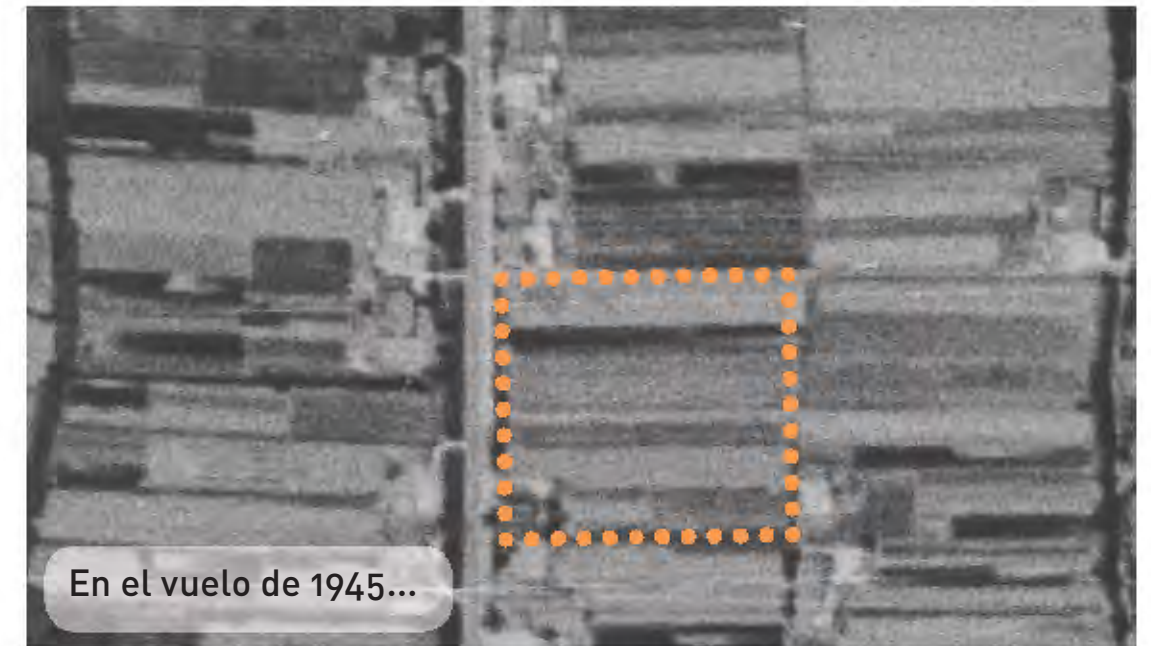
Las ortofotos nos muestran la progresiva ocupación de la parcela. En el Vuelo fotogramétrico Interministerial (1973-1986) se detecta ya la presencia de la industria de la que hoy en día vemos las edificaciones en la parcela.

El asentamiento rural de la Punta se establece como un agregado agrícola alrededor del eje de comunicación que era el camino que unía Valencia con Pinedo. El Saler, La Albufera, y más al sur continuaba hasta llegar a Cullera por el camino más cercano a la costa, a través de la barra de arena entre el lago y el mar.

Este camino llamado Del Rui, De la Albufera, o incluso con otros nombres, era eje de transporte y comunicación por el sur.

Dada las cualidades del lugar y de la cercanía a Valencia, no es de extrañar que se vaya convirtiendo en un agregado constructivo lineal, que se va densificando a lo largo del tiempo, y en la intersección de camino sin llegar a colmatarse ni perder su carácter agrícola.

Vuelo fotogramétrico Americano Serie A (1945-1946)

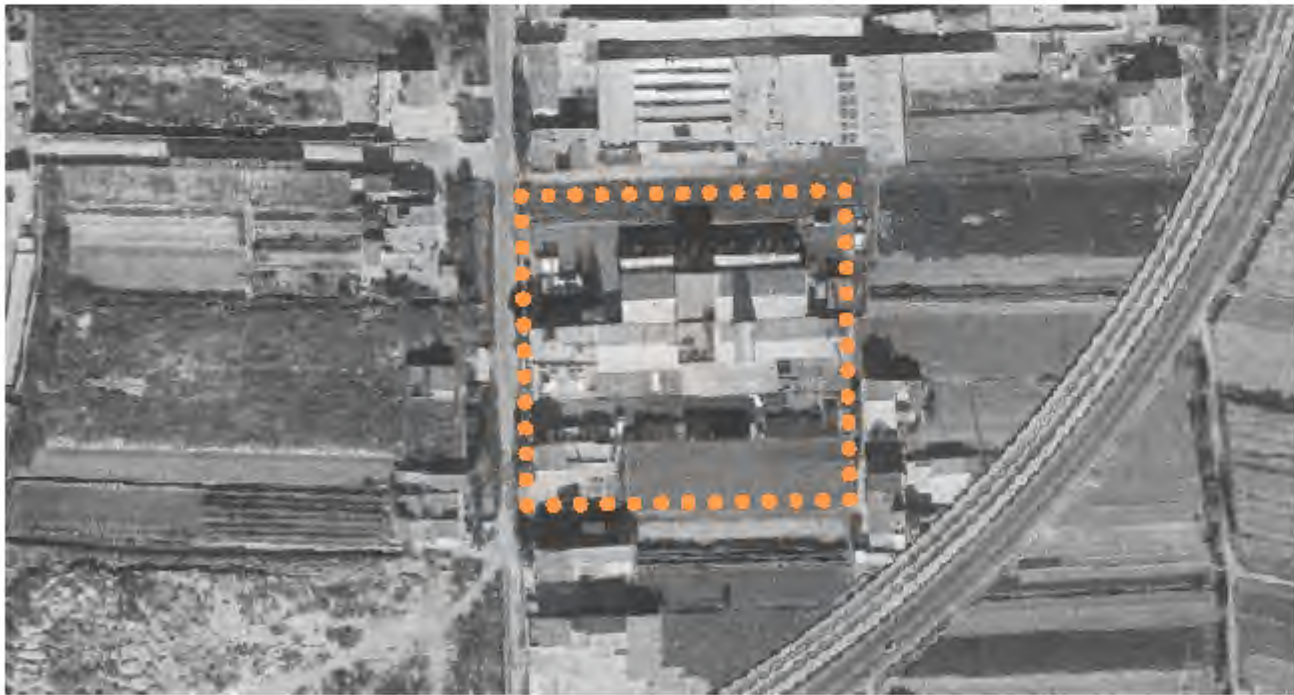


Vuelo fotogramétrico Americano Serie B (1956-1957)



1 CONTEXTUALIZACIÓN

Vuelo fotogramétrico Interministerial (1973-1986)



Vuelo Nacional (1980-1986)



Vuelo Quinquenal (2000)



Vuelo PNOA 2006

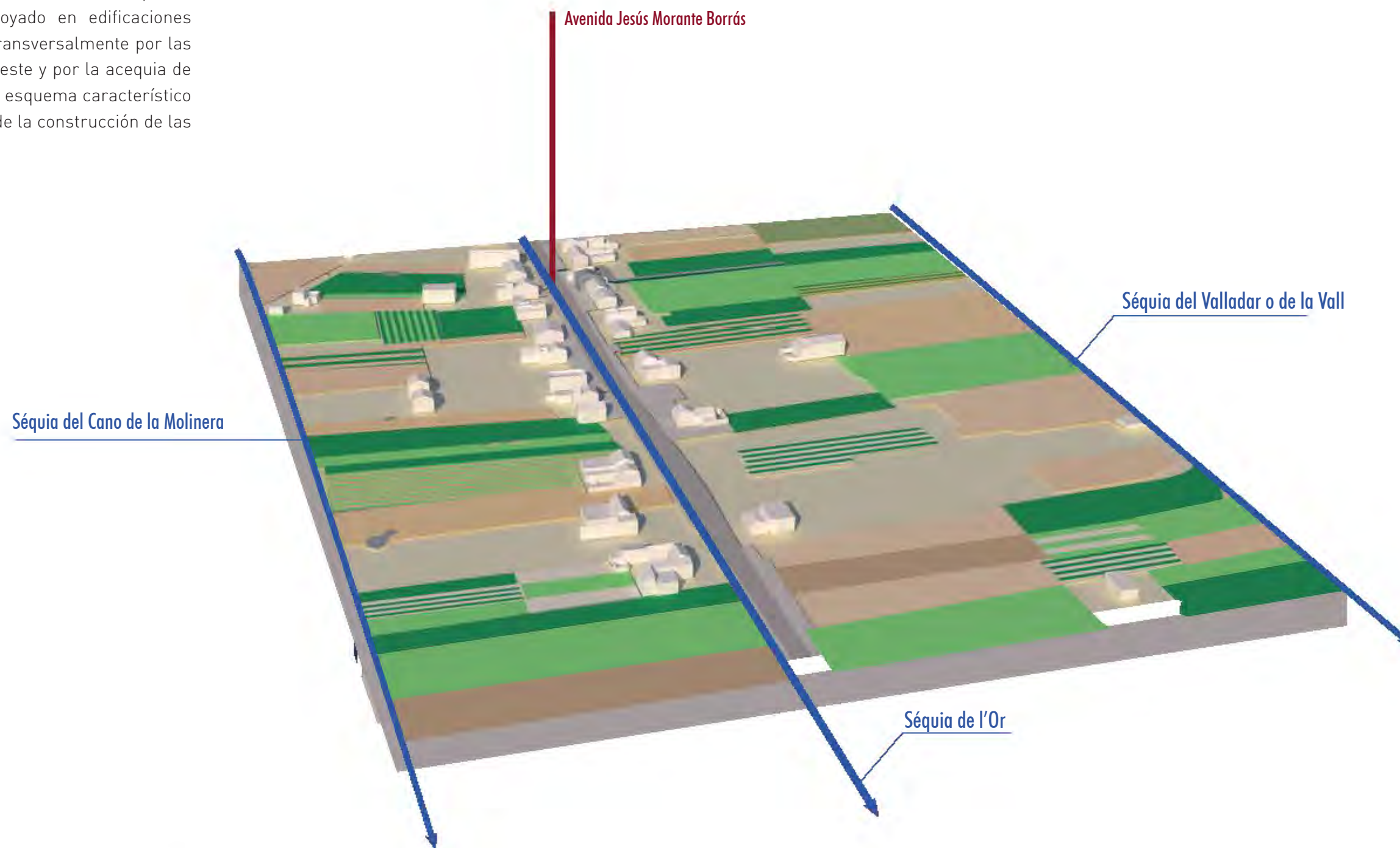




1 CONTEXTUALIZACIÓN

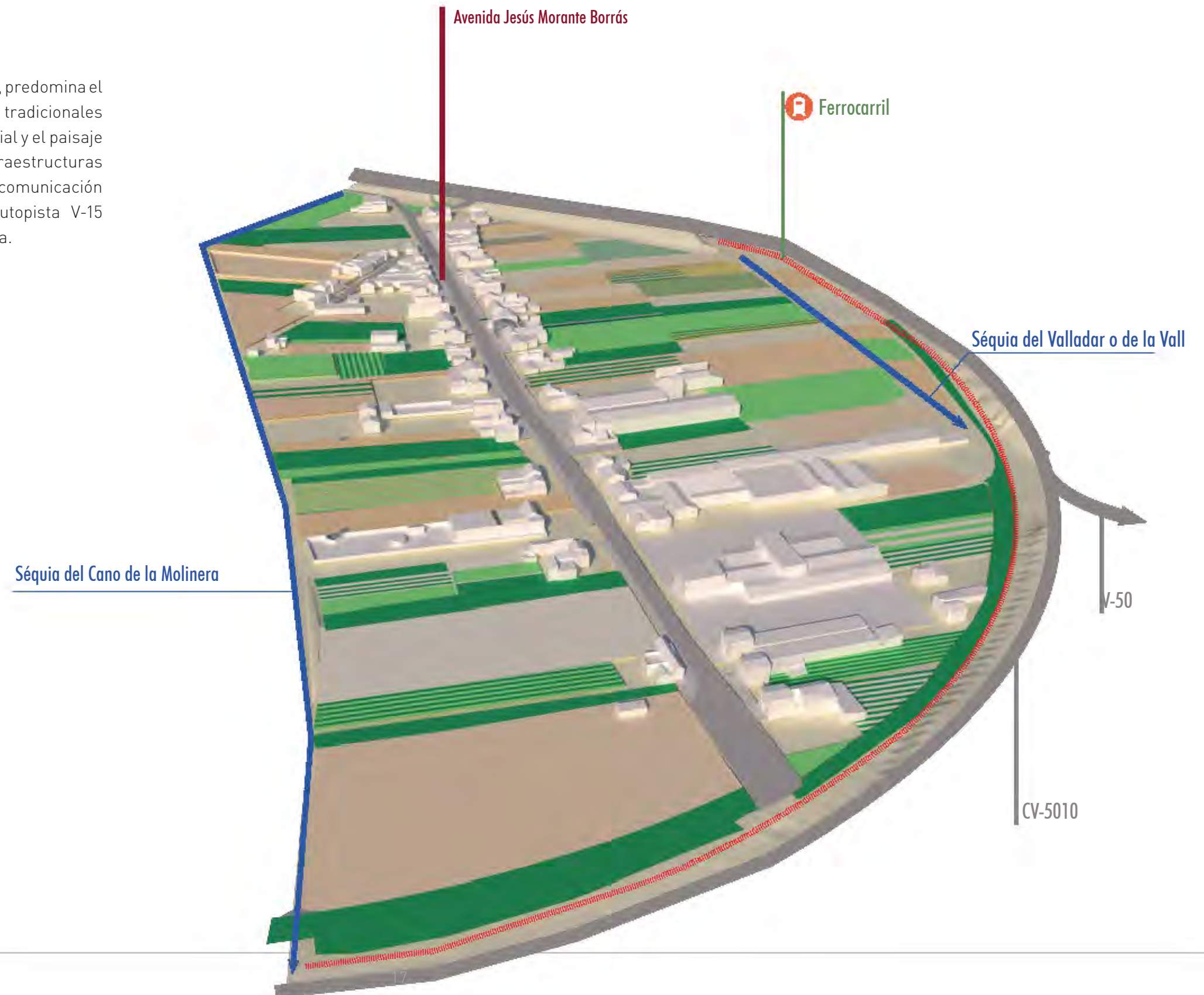
Esquema del patrón histórico

En este esquema se refleja el patrón tradicional de la punta, donde predomina el tejido agrícola apoyado en edificaciones unifamiliares tradicionales. Enmarcado transversalmente por las acequias de Cano de la Molinera por el oeste y por la acequia de Valladar por el este. Este patrón refleja el esquema característico de la zona a principios del siglo XX antes de la construcción de las infraestructuras.



Esquema del patrón actual

En este esquema se refleja el patrón actual de la punta, predomina el tejido agrícola apoyado en edificaciones unifamiliares tradicionales a las que se han adosado edificaciones de uso industrial y el paisaje se ha visto alterado por la aparición de grandes infraestructuras como el paso de tres líneas de ferrocarril y las vías de comunicación de grandes secciones como lo son la CV-5010 y la autopista V-15 que permite el acceso sudeste a la ciudad de Valencia.



1 CONTEXTUALIZACIÓN

Evolución de la tipología

La pedanía de La Punta se ubien un contexto agrícola, concretamente en el eje donde se sitúa la actuación existen un buen número de edificaciones. Se ha observado en el análisis de las cartografías históricas, que las primeras construcciones que aparecieron fueron edificaciones residenciales ligadas a la producción agrícola con características similares a las alquerías históricas.

La alquería valenciana corresponde a una tipología de casa que normalmente posee dos alturas habitables, con cubierta inclinada a dos aguas de teja árabe en los cuerpos principales, algunas además presenta edificaciones adosadas como volúmenes secundarios con cubiertas a un agua.

Su función principal solía ser servir a las explotaciones agrícolas y su amplia presencia en este territorio le confiere la condición de edificación típica de la huerta de Valencia.

Destaca en esta zona las edificaciones con tipología de cubiertas a dos aguas y dos crujías. Todas ellas presentan un retranqueo de la edificación respecto a la alineación de la calle y un patio trasero.

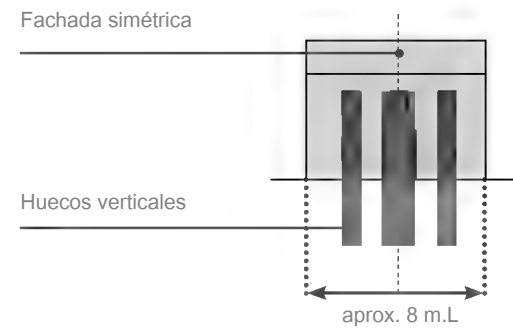
Analizando el estado actual de estas edificaciones, observamos que han sufrido modificaciones volumétricas, aumentando la superficie construida y la compacidad de las parcelas colmatando el patio trasero inicial.

El uso principal de las parcelas colindantes, como se muestran en las ortofotos históricas, era agrícola. Actualmente vemos como algunas de esas zonas agrícolas han sido edificadas con construcciones industriales que a día de hoy se encuentran en estado de abandono.

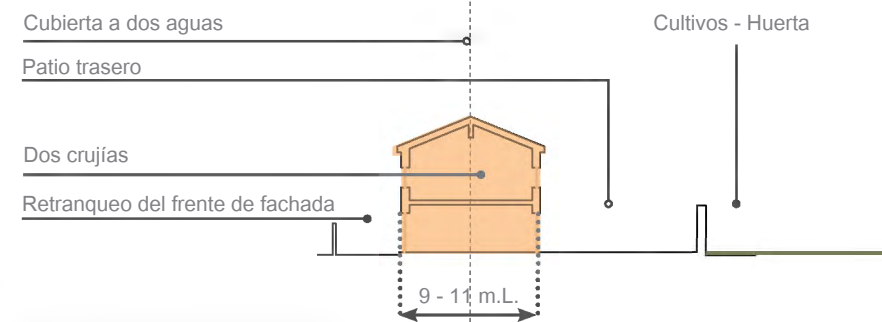
ESTADO ORIGINAL

Uso : Residencial de explotación agrícola

Fachadas originales

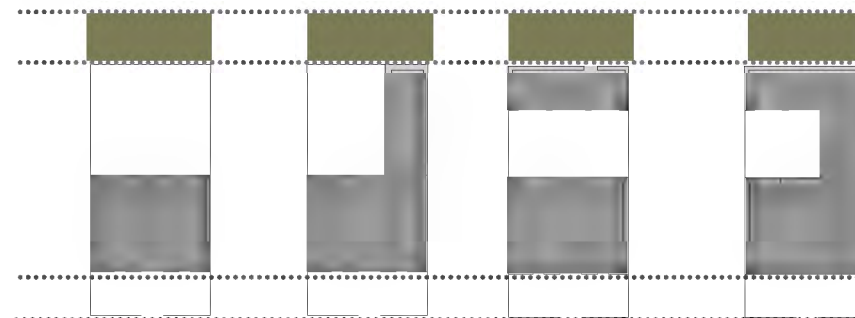


Ocupación de la parcela



% de superficie edificada parcela + entorno

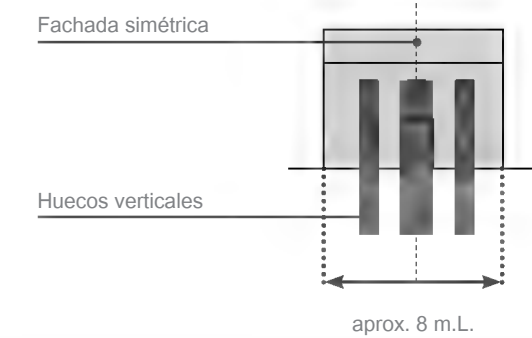
Tipologías:



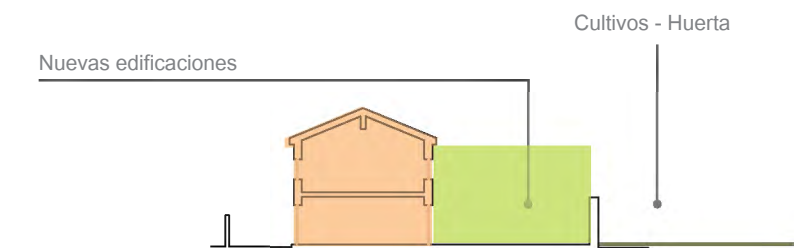
FASE 1: COMPACTACIÓN

Uso : Residencial de explotación agrícola

Estado actual, conservación de la fachada original

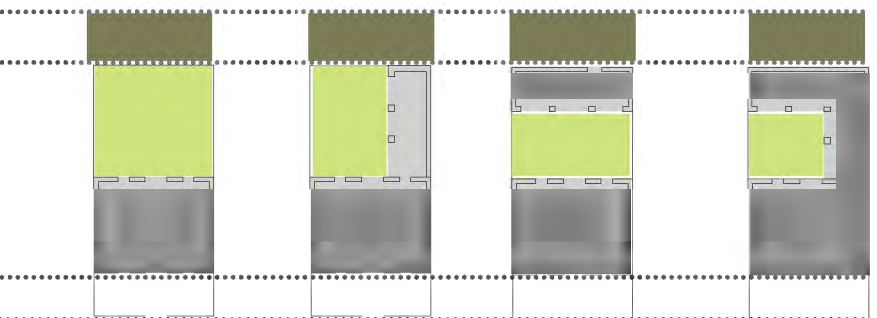


Ocupación de la parcela



% de superficie edificada parcela + entorno

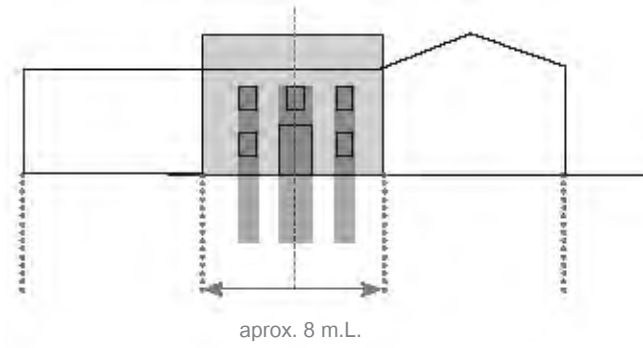
Evolución tipológica



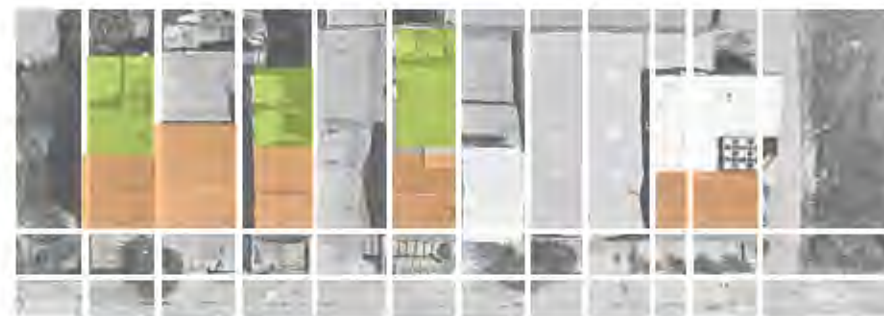
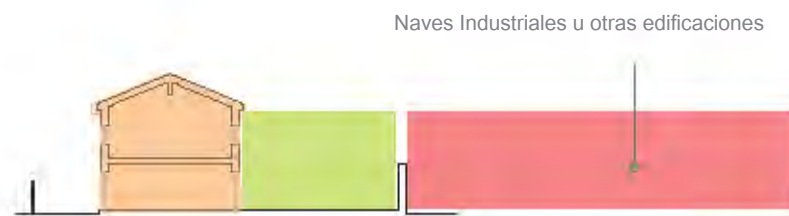
Respeto del vacío al frente de fachada

FASE 2: INDUSTRIAL, ESTADO ACTUAL

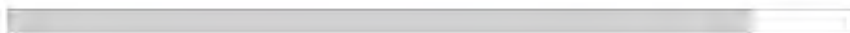
Uso : Residencial + Industrial



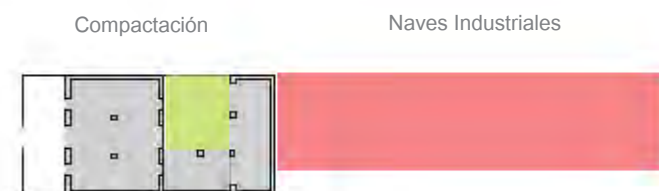
Ocupación de la parcela



% de superficie edificada parcela + entorno



Evolución tipológica



1 CONTEXTUALIZACIÓN

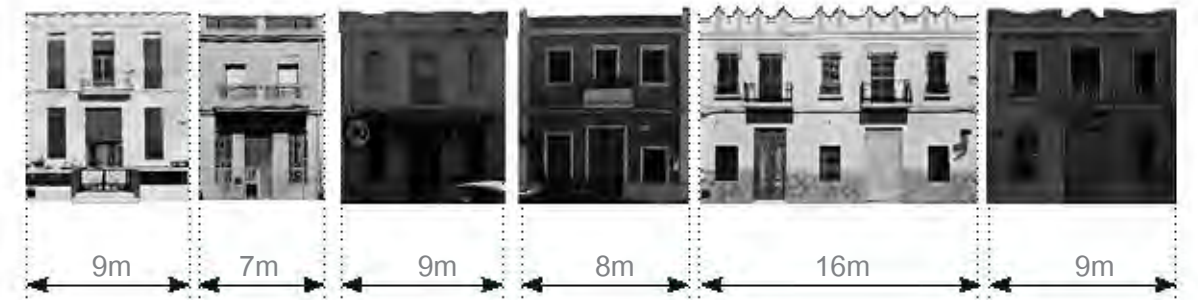
Fachadas tipo

Las edificaciones existentes próximas al proyecto, aún conservan sus proporciones originales, la mayoría oscilan entre los 7 y 10 metros de ancho de fachada.

Estas fachadas se estructuran con una composición de huecos tradicional, con acceso central de mayor dimensión y ventanas simétricas a ambos lados. En la primera planta aparece un balcón de pequeño voladizo.

Todas ellas están resueltas estructuralmente con cubierta a dos aguas que en ocasiones ocultan en el frente de fachada con un antepecho en muchos casos con elementos de ornato.

PROPORCIONES



COMPOSICIÓN HUECOS



MATERIALIDAD



Materialidad

En el ámbito de la Punta encontramos viviendas residenciales construidas con materiales que buscan la mimetización con el entorno, los campos de cultivo, por ejemplo, el revoco, el mortero, la piedra o sobre todo por el ladrillo "caravista" y las tejas de color marrón tabaco, que con el tiempo van tomando un color amarillo a causa de los líquenes.



1 CONTEXTUALIZACIÓN

Cromatismo en fachadas

El cromatismo de las fachadas en la huerta se clasifica en 3 tipos:

-Las barracas. Destacan por sus fachadas sobrias de color blanco.

-La casas de labranza o alquería. Las podemos encontrar en varias tonalidades y materiales, con revocos de colores claros.

-Las casa de labranza o alquerías de fábrica de ladrillo "caravista". Destacan por el color en fachada de los ladrillos caravista y el de las tejas, ambos en color "tabaco claro" (algo grisáceo arenisco) semejante al color de la arena de los campos de cultivo.



Fachadas



Zócalos



Cromatismo en jambas, dinteles y otros elementos

Las fachadas de la huerta destacan por la simetría con la cornisa a la base del pretil, la línea de forjado y el zócalo como horizontales; mientras que la puerta central, las ventanas, más altas que anchas y las bajantes de aguas pluviales marcan las verticales.

También las rejas y los balcones adquieren gran importancia en la paleta de l'Horta siendo soporte de formas exuberantes y principalmente pintadas en negro, plata u otros colores claros.



*NOTA. Para este apartado se ha tenido en cuenta el contenido de la publicación: *Bordils X. i Seva S.*; "El color de la arquitectura tradicional Valenciana", Valencia 1999.

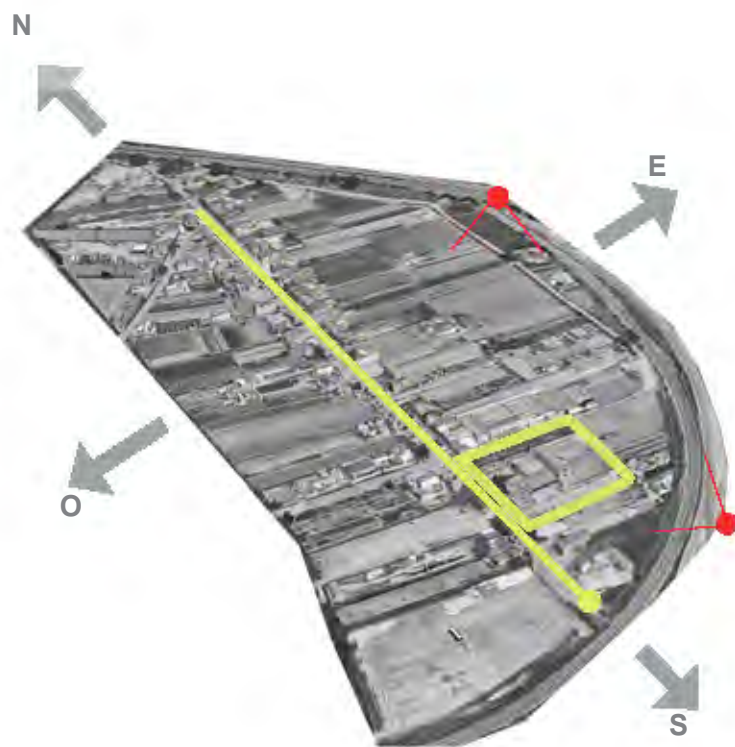
1 CONTEXTUALIZACIÓN

PERCEPCIÓN DESDE LA CALLE

La percepción de las edificaciones existentes en la Punta desde la calle se caracteriza por un fachada de aliniación continua compuesta por pequeñas unidades unifamiliares entre medianeras de planta baja más uno.

La continuidad de esta "fachada" se ve interrumpida, sobretudo a nivel de cornisa, por la percepción de las cubiertas inclinadas a dos aguas o su ocultación por los antepechos; así como por las edificaciones de cubierta plana que rompen claramente la volumetría y generan un ritmo de fachadas.

En el solar objeto de este estudio, la continuidad y aliniación de fachada se ve interrumpida por la edificación industrial existente que funciona autónoma y totalmente ajena a todos estos esquemas. Únicamente en el lado sur-oeste de la parcela, la edificación unifamiliar existente vuelve a recoger las alineaciones y características anteriormente nombradas a lo largo de toda la calle.



PERCEPCIÓN DESDE LAS INFRAESTRUCTURAS

La percepción de las edificaciones existentes desde las infraestructuras en la Punta se caracteriza por el orden que dan las construcciones residenciales a dos aguas alineadas a la calle principal y el desorden volumétrico de las edificaciones que se les han ido anexionando en las partes traseras que a modo de paralelepípedos telescópicos que van ocupando en mayor o menor medida las parcelas.

El solar que nos ocupa se percibe como una edificación industrial desaliniada de la calle que sigue otras lógicas de implantación provablemente relacionadas con el uso productivo, totalmente distintas de las anteriormente mencionadas en la Punta.



1 CONTEXTUALIZACIÓN

1.3 De la diagnosis a la propuesta

DIAGNOSIS:

Como conclusión del análisis realizado en los puntos anteriores queremos destacar tres características que justifican la propuesta del proyecto.

FACHADA LINEAL

- Edificaciones industriales (que no hablan del lenguaje de la huerta) aparecen abandonadas y degradadas.



STATU QUO

- Pérdida de continuidad y conectividad por el corte de la Avenida Jesus Morante Borrás por las infraestructuras del ferrocarril y la CV-5010.
- La desconexión y la falta de uso justifica el progresivo abandono de las construcciones industriales en la huerta periurbana de Valencia.



- La huerta ocupa la mayor parte del entorno y se caracteriza por presentar un patrón visual de piezas “ordenadas”.



PROPUESTA: UNA NUEVA VIDA

Revertir el estado de degradación de la parcela aportándole un nuevo uso.

Que tenga en cuenta:



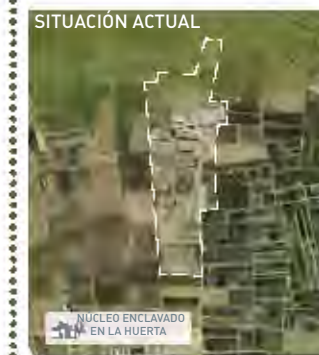
- Recuperación del espacio agrícola productivo dentro de la parcela rescatando 2/3 de la parcela de huerta continua y compacta.



- Compactación de la edificación al frente de la calle, respondiendo a la tipología de la cubierta dos aguas con composición de hueco similar.



- La parte posterior del edificio responde a las volumetrías similares que se han generado en las traseras de las parcelas de la huerta de la Punta.



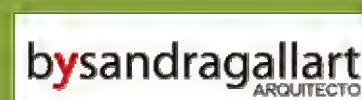
2/3 HUERTA RECUPERADA
1/3 REHABILITACIÓN ENCLAVE URBANO



ANTEPROYECTO DE
RESIDENCIAL COMUNITARIO
LA PUNTA (VALENCIA)



cercle



by sandragallart
ARQUITECTO

PROPUESTA

2

-
- 2.1** Estratégias y ordenación
 - 2.2** Propuesta volumétrica
 - 2.3** Tipología arquitectónica
 - 2.4** Zonificación
 - 2.5** Ordenación de los espacios abiertos
-

2 PROPUESTA

2.1 Estrategias y ordenación

En la actualidad la ocupación de la edificación en la parcela es de 3.507'34m², lo que supone un 34% de ocupación de ésta.

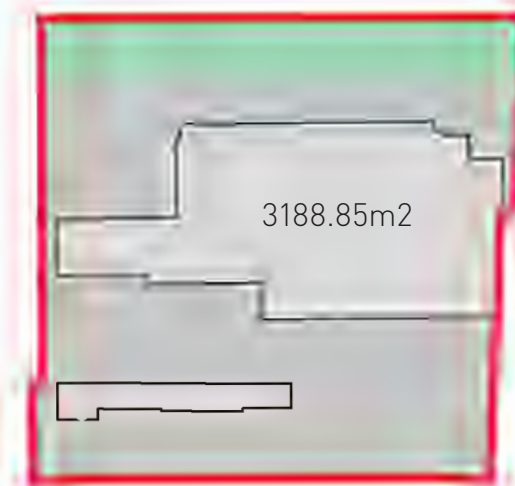
Del mismo modo la superficie sellada es de 9.140m² lo que supone un 87% de la parcela.

La superficie libre de edificación y no sellada es de 1.300m², lo que supone un 13% de la parcela.

En la propuesta la ocupación de la edificación es de 3.445m² lo que supone un 32% de la parcela.

El espacio libre es de 6.995m², lo que supone un 67% de la parcela.

ESTADO ACTUAL

318.48m²

 Edificación	3507.34 m ²
 Sup. sellada	9140.00 m ²
 Espacio libre	1300.00 m ²
 Parcela	10440.00 m ²

PROPUESTA

45m²


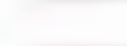

c/Riu Tinto

Avenida de Jesús Morante Borrás

3400m²

Ent. del Loquero



 Edificación propuesta	3445.00m ²
 Espacio libre	6995.00m ²
 Parcela	10440.00m ²

EDIFICACIÓN

La propuesta ordena la parcela con la edificación en forma de E dejando el resto destinado a espacio libre-huerta.

Se sitúa la edificación alineada a la Avenida Jesús Morante Borrás.

Transversalmente aparecen tres volúmenes que crecen hacia la huerta manteniendo la estructura de trazas del parcelario agrícola.

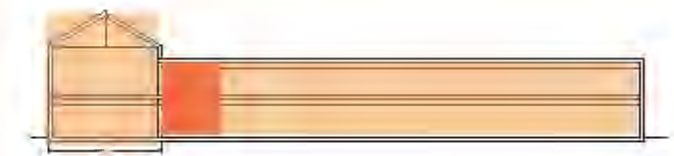
La edificación la diferenciamos en 4 piezas:

La pieza longitudinal alineada a la avenida principal, es un volumen que se descompone en dos:

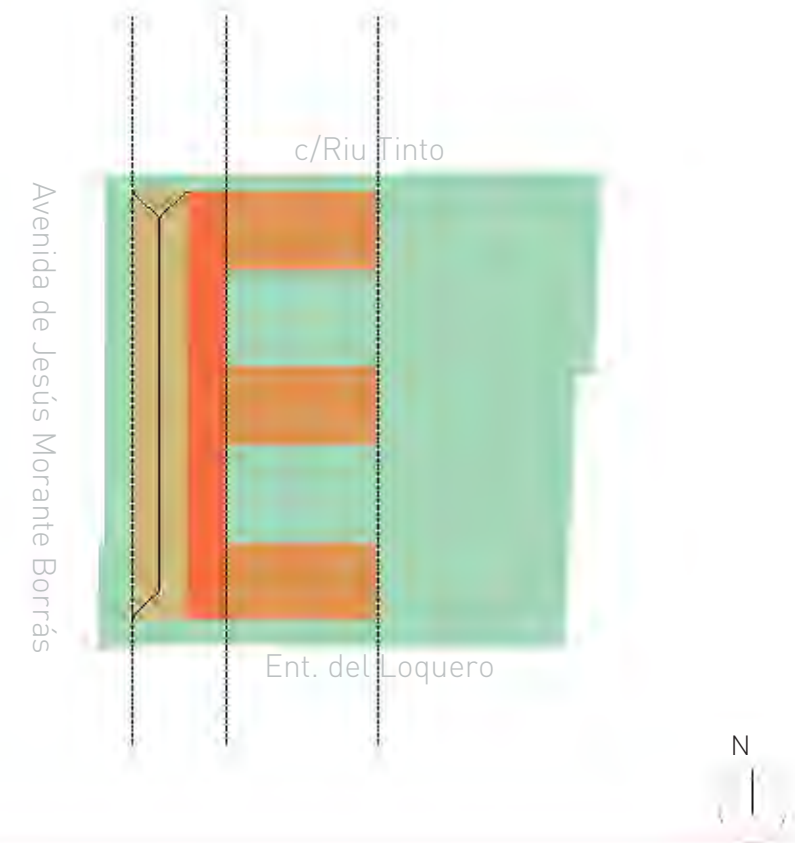
-El volumen en contacto con la calle intenta dialogar en su forma con las edificaciones preexistentes del contexto urbano. Por ello presenta cubierta a dos aguas y proporciones en la fachada similares a las edificaciones históricas características de la Punta y la huerta de Valencia.

-El volumen trasero, es de cubierta plana y actúa como elemento de transición volumétrica entre esta pieza tan longitudinal y las otras 3 transversales que completan el conjunto de la propuesta.

-**Las tres piezas transversales** siguen las trazas del parcelario agrícola creciendo hacia el lado este de la parcela.



1 Volumen + 3 Volúmenes transversales



- Volumen a calle_cubierta dos aguas
- Volumen trasero cubierta plana
- 3 Piezas transversales
- Espacio libre-huertas

2 PROPUESTA

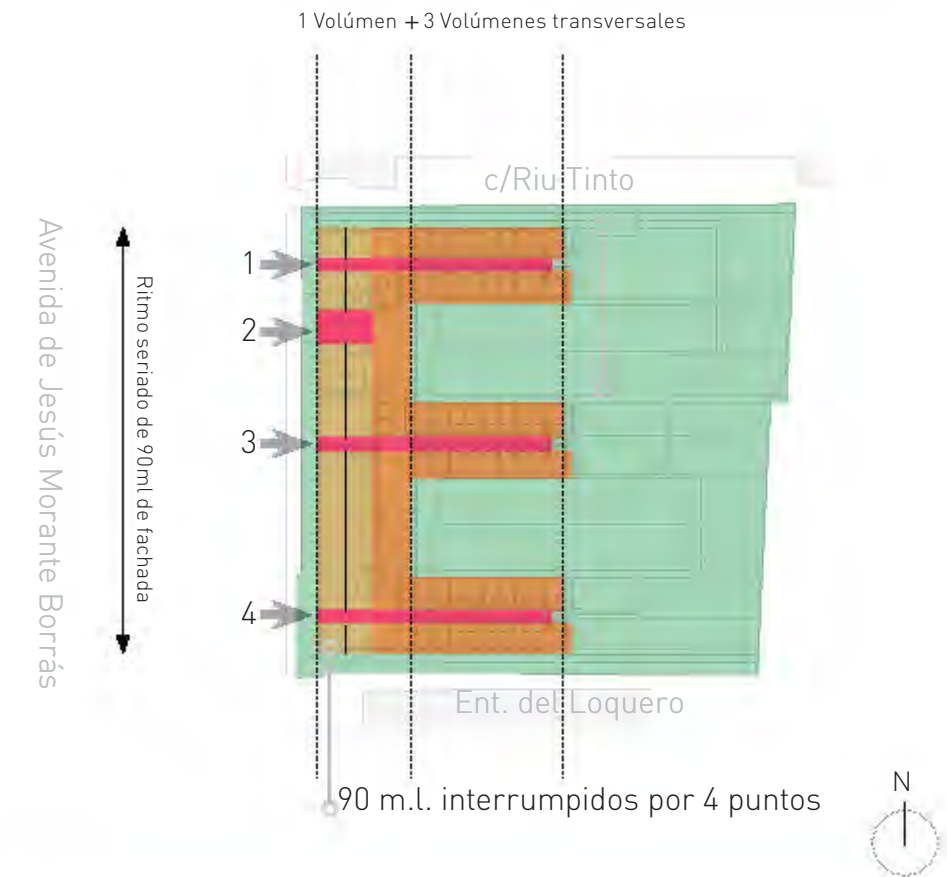
2.2 Propuesta volumétrica

COMPOSICIÓN DE FACHADA

La edificación propuesta presenta 90 m.l. de fachada principal.
Se realiza una descomposición de esa pieza longitudinal por cuatro puntos para:

-Colaborar en la ordenación del programa interior y mejorar la funcionalidad del edificio.

-Adecuación al carácter del asentamiento residencial lineal existente a lo largo de la avenida de Jesús Morante y simulación del ritmo de fachadas preexistente.



- Volumetría cubierta inclinada fachada principal
- Volumetría cubierta plana fachada principal
- Volumetría cubierta plana
- Espacio libre- huertas

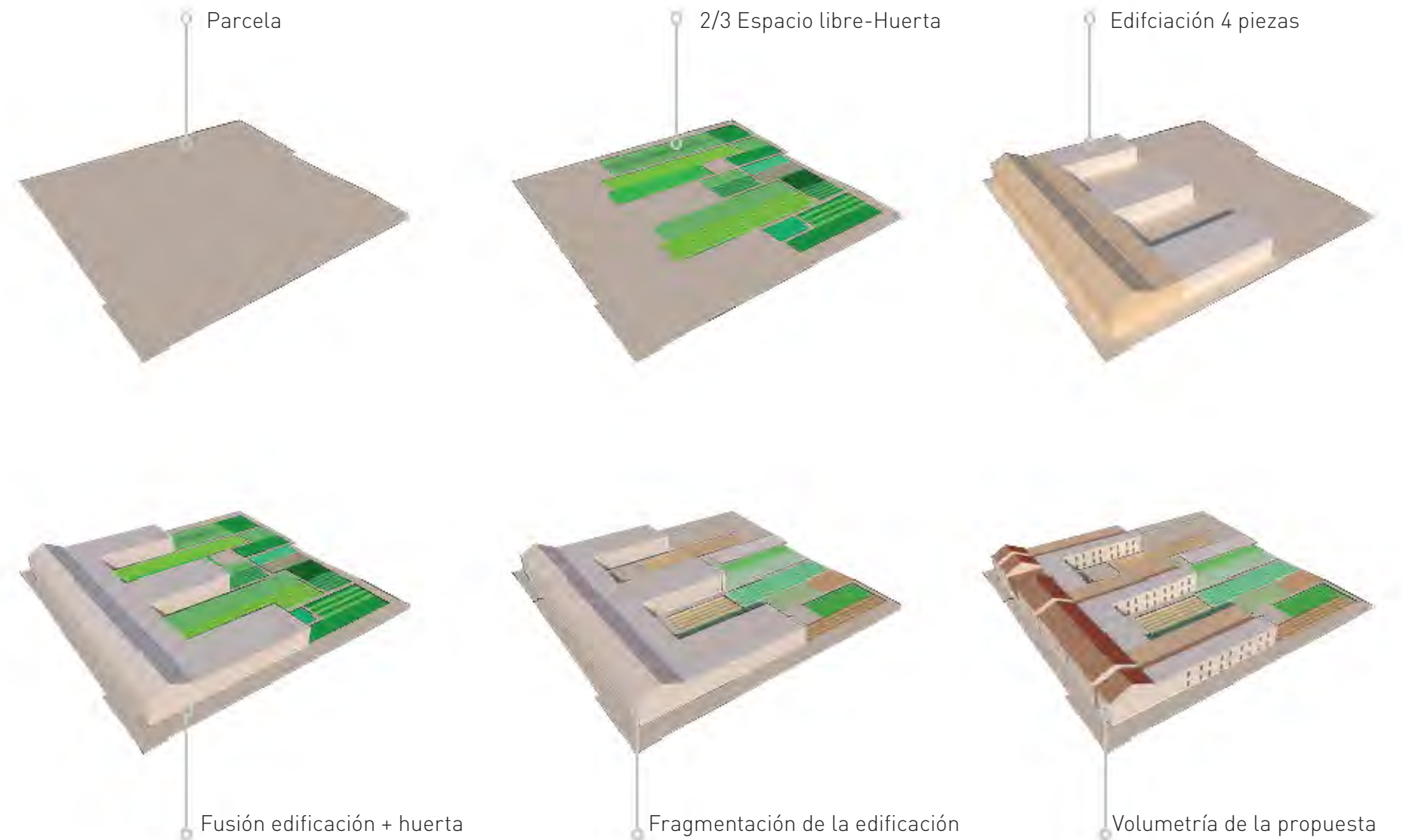
Aproximación a la volumetría

El proyecto se implanta en la parcela ocupando:

- 1/3 con la propuesta edificada
- 2/3 con espacios libres-huerta

Como se puede observar en los esquemas de la derecha, la edificación forma una E en planta, en la que se distinguen 4 piezas: La pieza principal se descompone en un primer volumen con cubierta a dos aguas y un segundo volumen anexo con cubierta plana. Los tres brazos transversales se desarrollan a lo largo de las trazas de la estructura agrícola fusionando de esta manera edificación y espacio libre-huerta.

La volumetría en forma de E inicial sufre una descomposición del cuerpo longitudinal como se explica anteriormente para la adaptación del mismo al ritmo de las viviendas presentes en el contexto de la avenida Jesus Morante Borrás. A su vez los brazos transversales de la E se descomponen en dos piezas que sufrirán cambios de materialidad y aperturas para adaptarse a sus orientaciones (norte o sur).

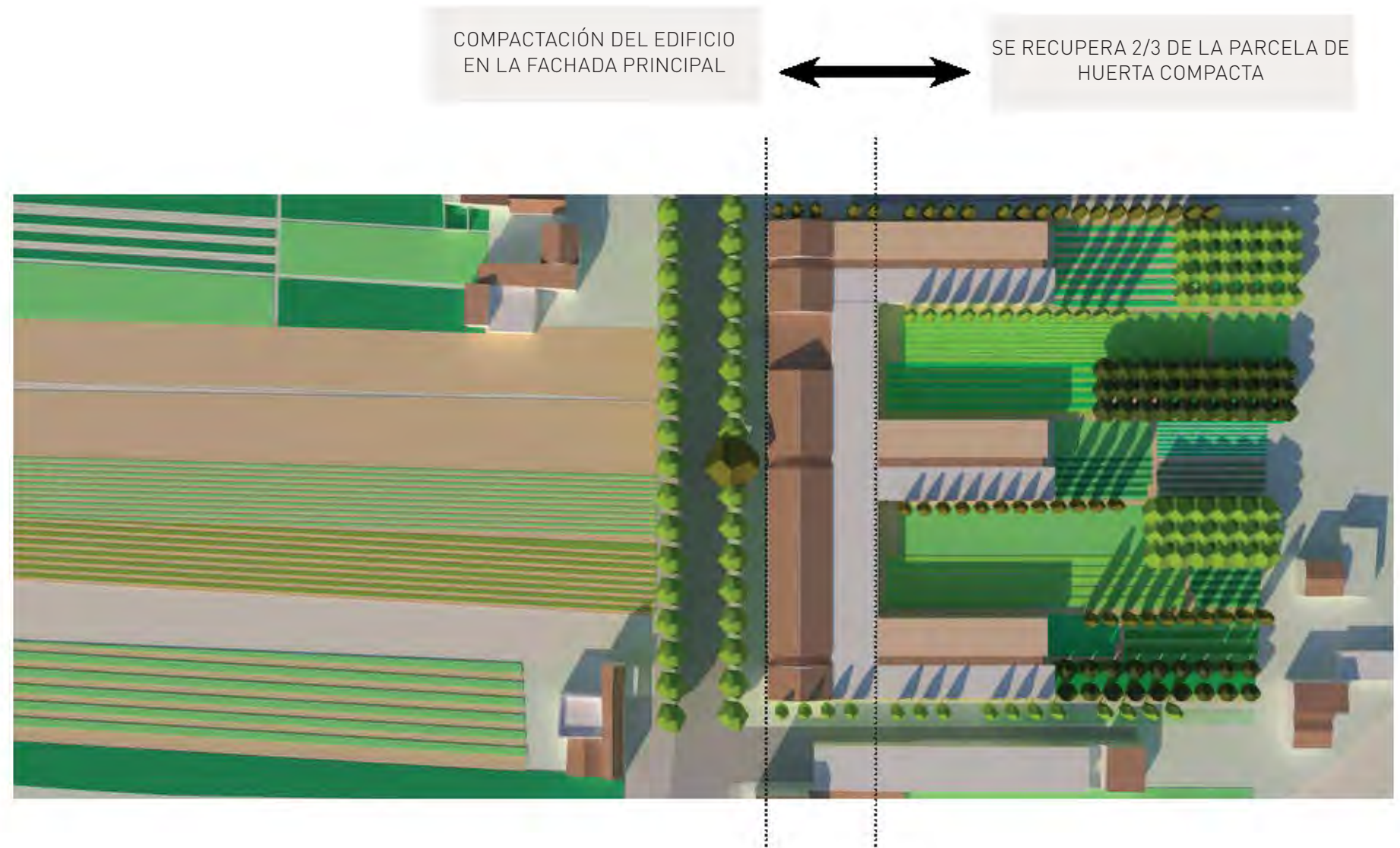


COMPACTACIÓN

En este gráfico se observa la implantación en planta del conjunto propuesto.

Se compacta toda la edificación en el límite de la parcela hacia la avenida Jesús Morante y Borrás, mientras que la parcela se libera hacia el este.

El espacio libre-huerta del proyecto sigue el parcelario típico del contexto territorial próximo.



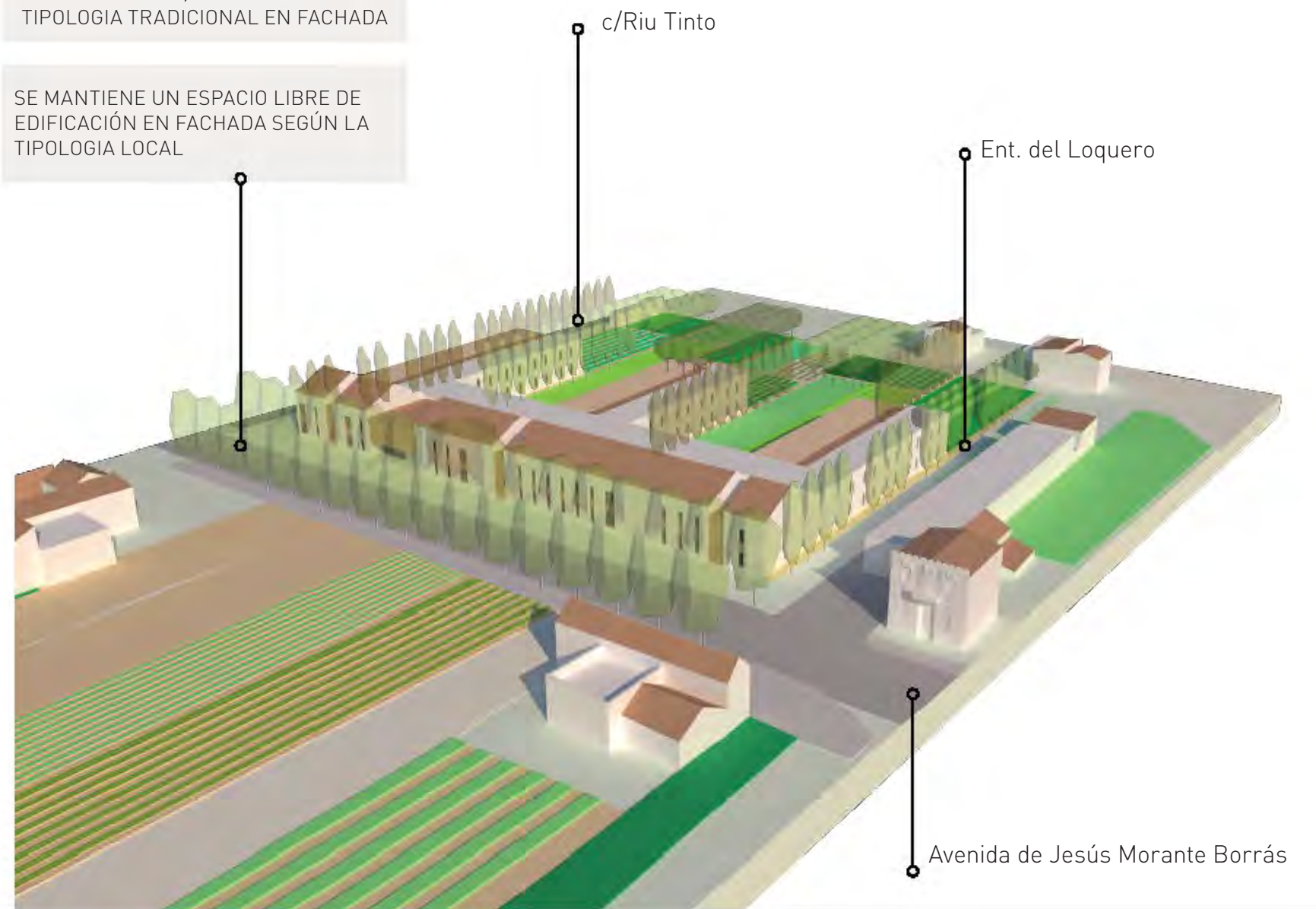
Vista principal del proyecto

La vista cenital desde el oeste nos permite apreciar la inserción de la propuesta en la parcela y su integración en el contexto.

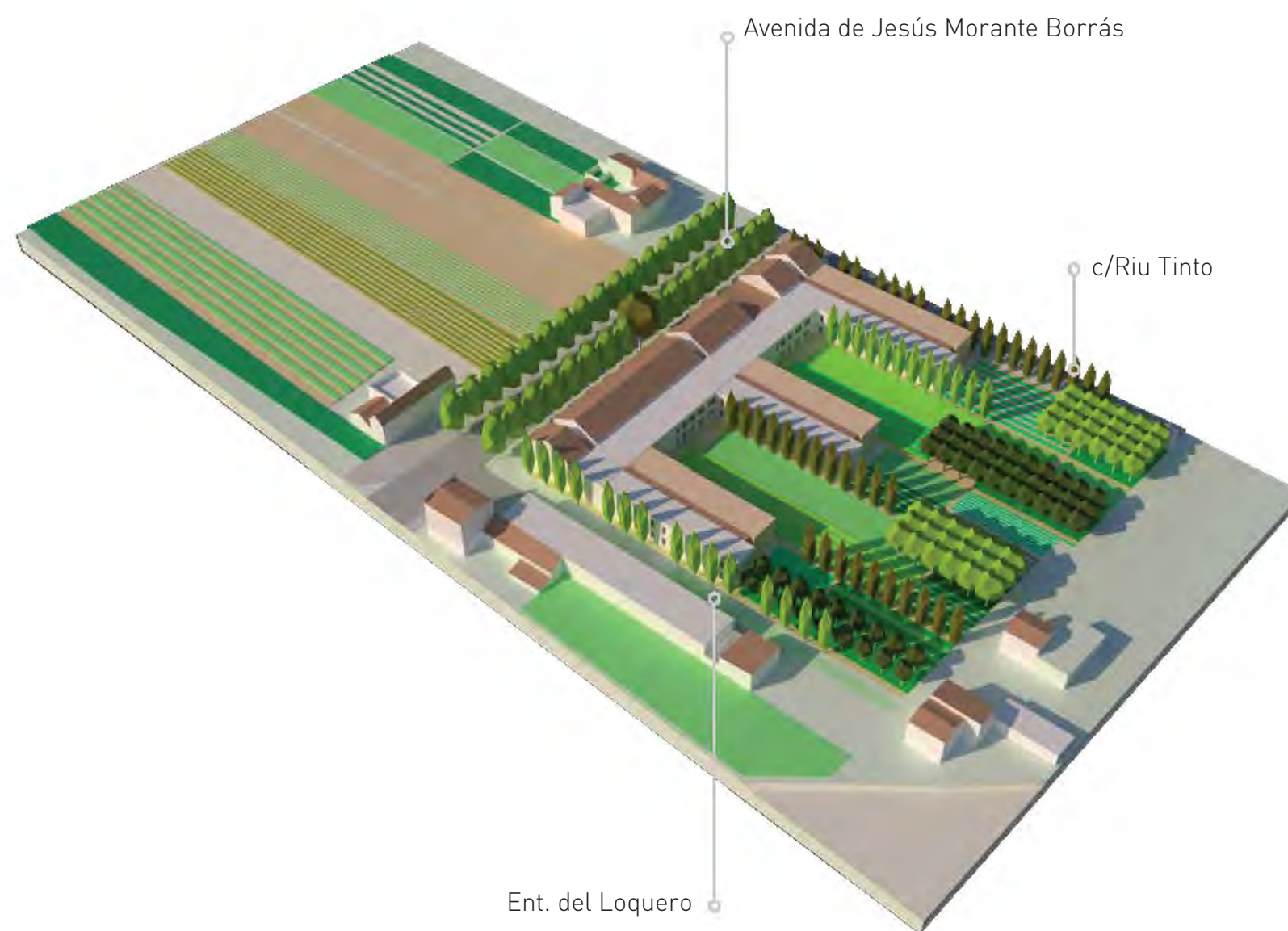
Al otro lado de la avenida Jesus Morante Borrás podemos observar que nos encontramos en un entorno agrícola, donde aparece un parcelario longitudinal muy claro y marcado. Estas direcciones se trasladan a la parcela del proyecto para poder conseguir la máxima integración y su vez recuperar las trazas históricas que descubrimos al analizar las cartografías.

SE CONCENTRA EL VOLUMEN PRINCIPAL SOBRE EL VIAL, MANTENIENDO LA TIPOLOGIA TRADICIONAL EN FACHADA

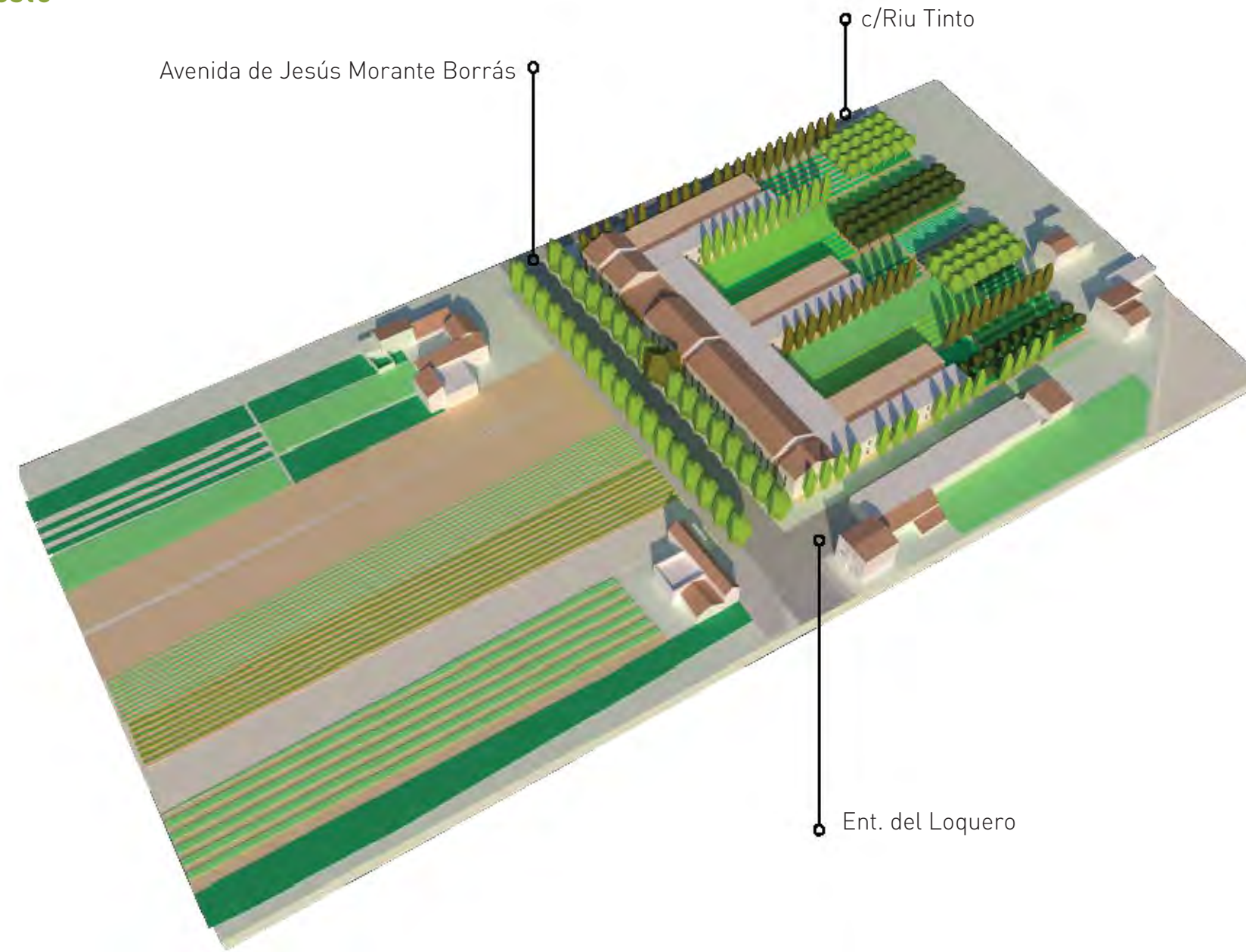
SE MANTIENE UN ESPACIO LIBRE DE EDIFICACIÓN EN FACHADA SEGÚN LA TIPOLOGIA LOCAL



Vista cenital desde el sur-este



Vista cenital desde el sur-oeste



2 PROPUESTA

2.3 Tipología arquitectónica

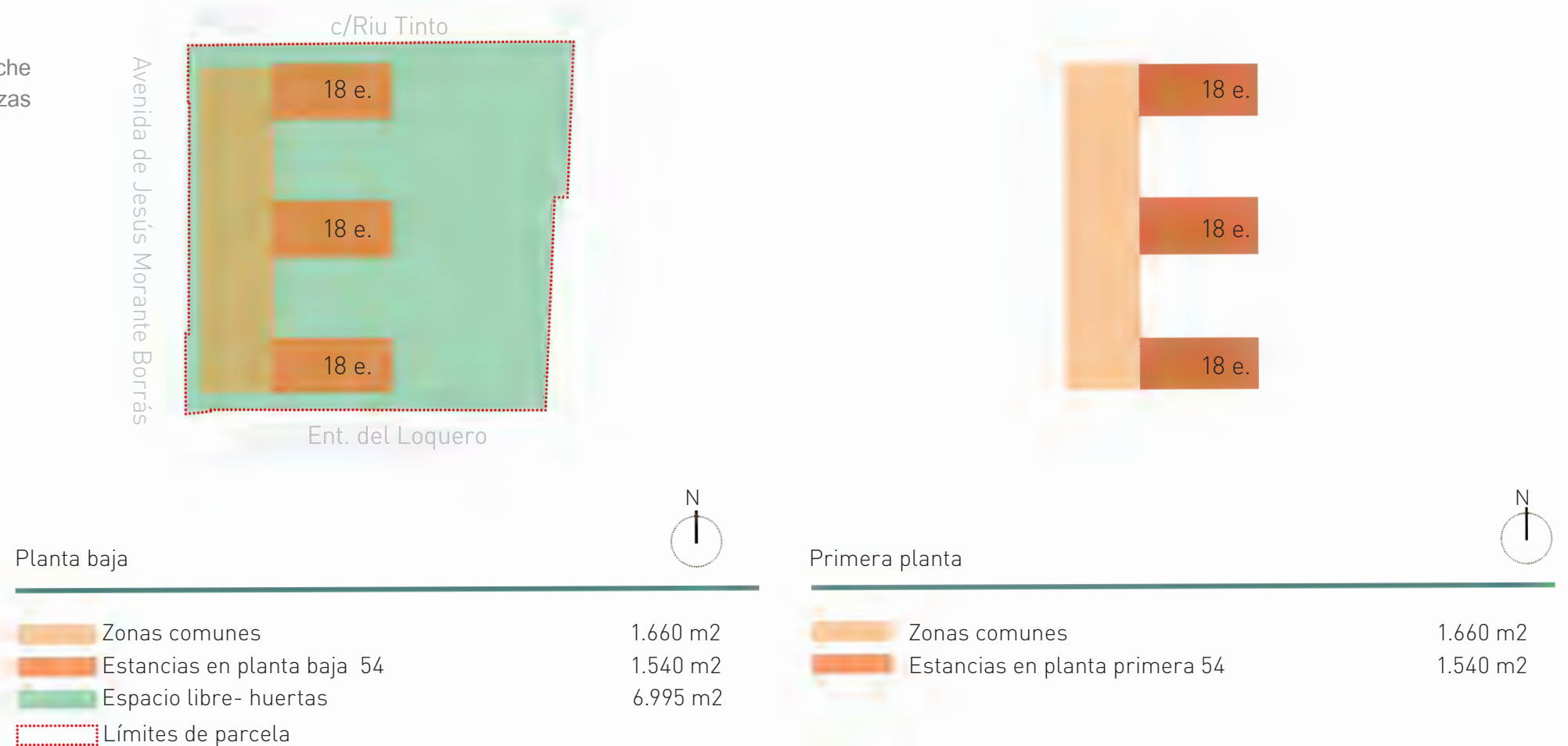
La propuesta ordena la parcela con la edificación en forma de E dejando el resto de la propiedad como espacio libre-huerta.

Se sitúa la edificación alineada a la Avenida Jesús Morante Borrás. Transversalmente aparecen tres volúmenes que crecen hacia la huerta manteniendo la estructura de trazas del parcelario agrícola.

La edificación la diferenciamos en 4 piezas;

La pieza longitudinal alineada a la avenida, contiene en planta baja y planta primera los espacios y estancias comunes y zonas de día. Corresponde a 1.660 m² construidos en cada planta.

Las tres piezas transversales es donde se sitúan las zonas de noche divididas en 18 estancias por planta. Cada una de estas piezas transversales representan 1.540 m² construidos por planta.

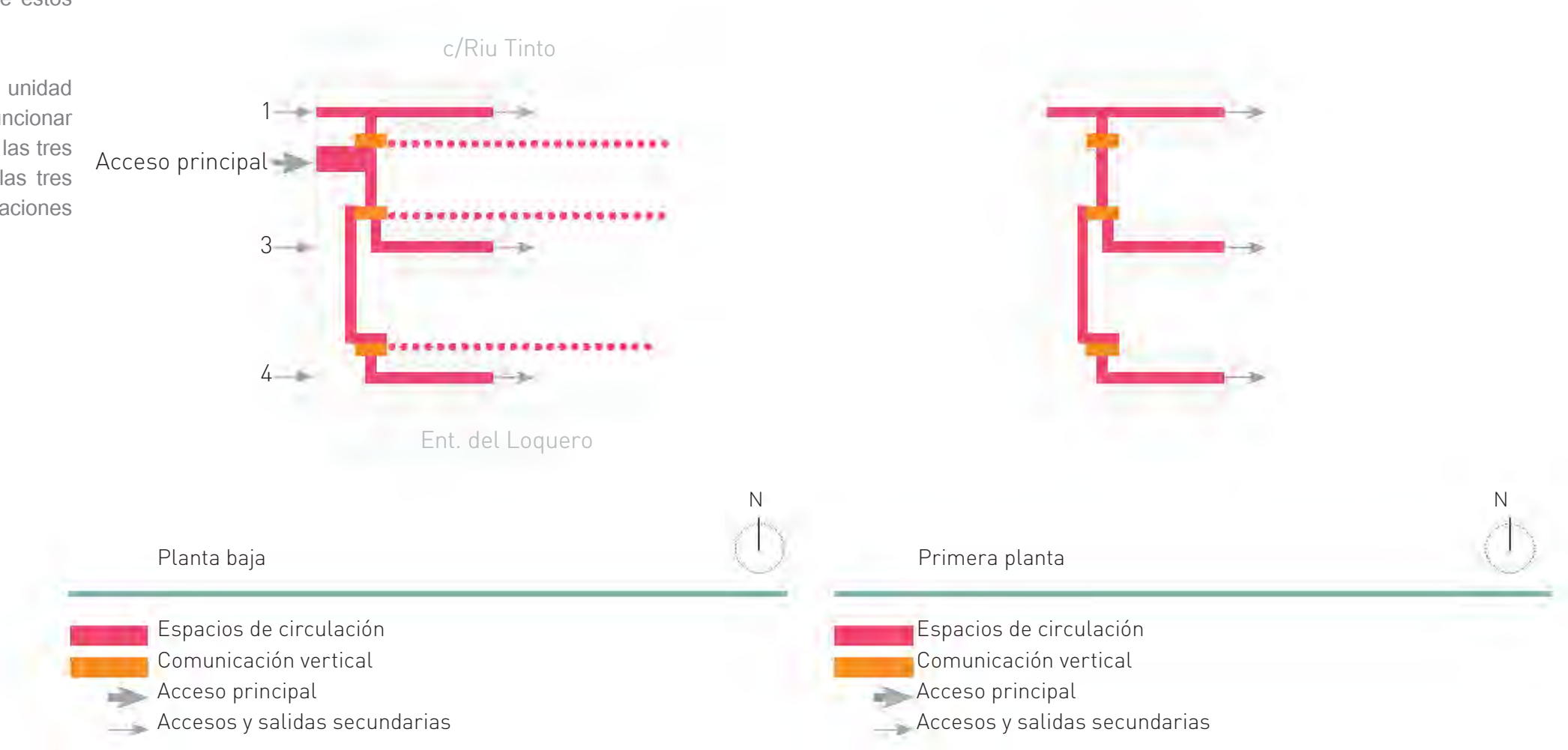


El edificio tiene el acceso principal por la avenida Jesús Morante Borrás donde aparece una pieza que rompe la continuidad de la fachada principal invitando a entrar a los usuarios.

Siguiendo esa idea de rotura del volumen longitudinal, aparecen tres puntos más de acceso secundarios los cuales resuelven temas tales como, entradas de servicio, logística y evacuación de incendios.

Las circulaciones del edificio se resuelven por un corredor semi-central en cada una de las 4 piezas y conectan con los 3 núcleos que resuelven las comunicaciones verticales. Cada uno de estos núcleos está compuesto por una escalera y un ascensor.

De este modo, cada brazo de la E constituye una unidad de convivencia que en un momento dado puede funcionar autónomamente (con sus zonas de día y de noche) ya que las tres de planta baja tienen acceso directo desde el exterior y las tres de planta primera también tienen el núcleo de comunicaciones independiente y accesible desde el exterior.



2 PROPUESTA

2.4 Zonificación

Planta baja

El edificio se implanta en la parcela en el centro respetando la separación a lindes.

El acceso al edificio se produce por la fachada oeste sobre la avenida Jesús Morante y Borrás a través de un espacio de recepción.

El edificio está distribuido con tres núcleos de comunicación vertical asociando cada uno de ellos a la unidad de convivencia de la planta superior para que cada una de estas sea independiente.

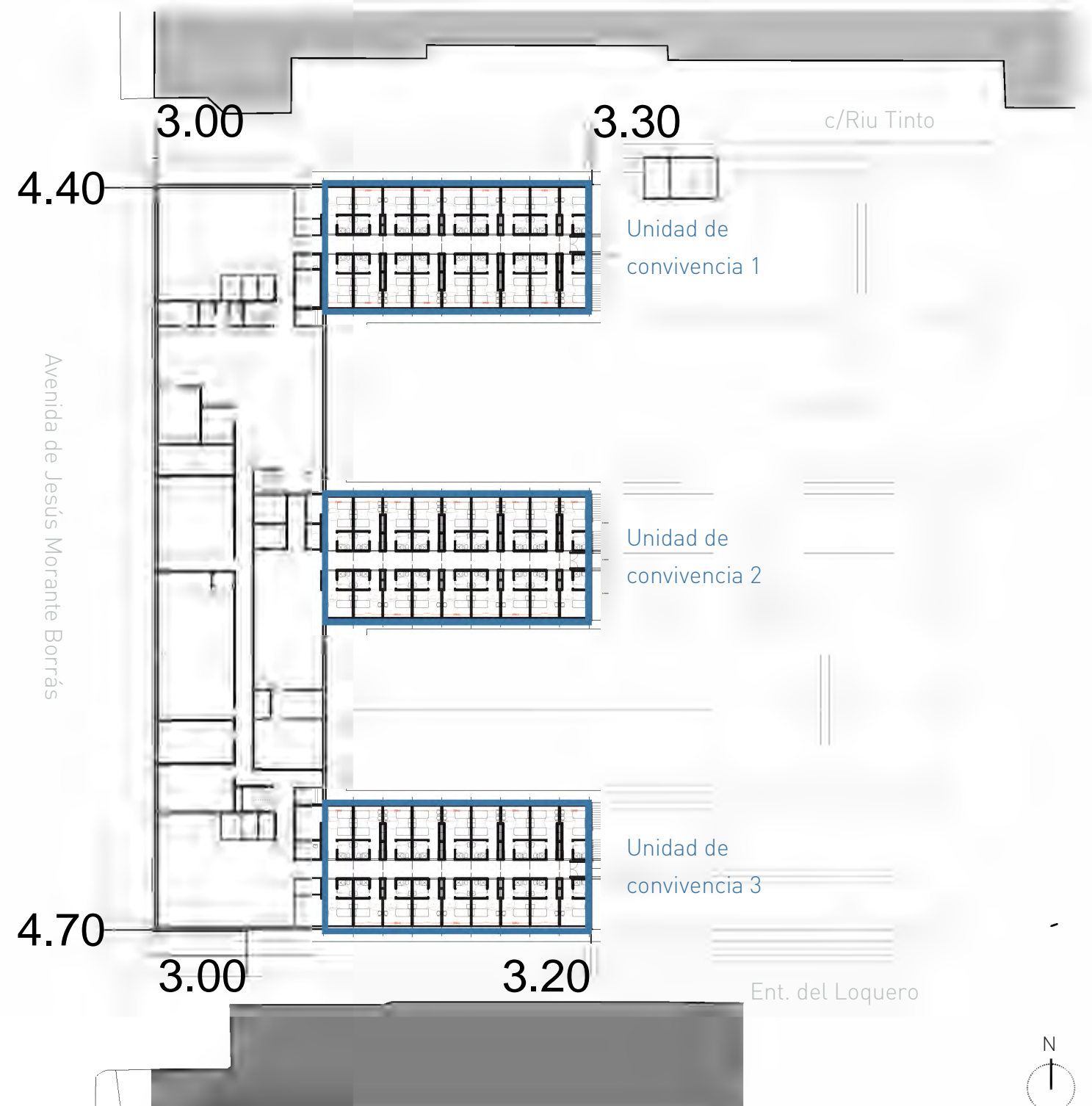
En la planta baja encontramos todos los espacios comunes en la pieza longitudinal al oeste.

Y todas las estancias en las 3 piezas transversales, cada una de estas corresponde a una unidad de convivencia:

-La unidad de convivencia 1 al norte, la unidad de convivencia 2 al centro, la unidad de convivencia 3 al sur.

Todas ellas son iguales y contiene 18 estancias, distribuidas en torno a un pasillo central, 6 a cada lado.

Aparece una tipología distinta a cada lado del pasillo, ambas tipologías tienen un baño independiente y adaptado, la única diferencia son las medidas. La tipología 1 tiene 20m² útiles y la tipología 2 19 m² útiles.

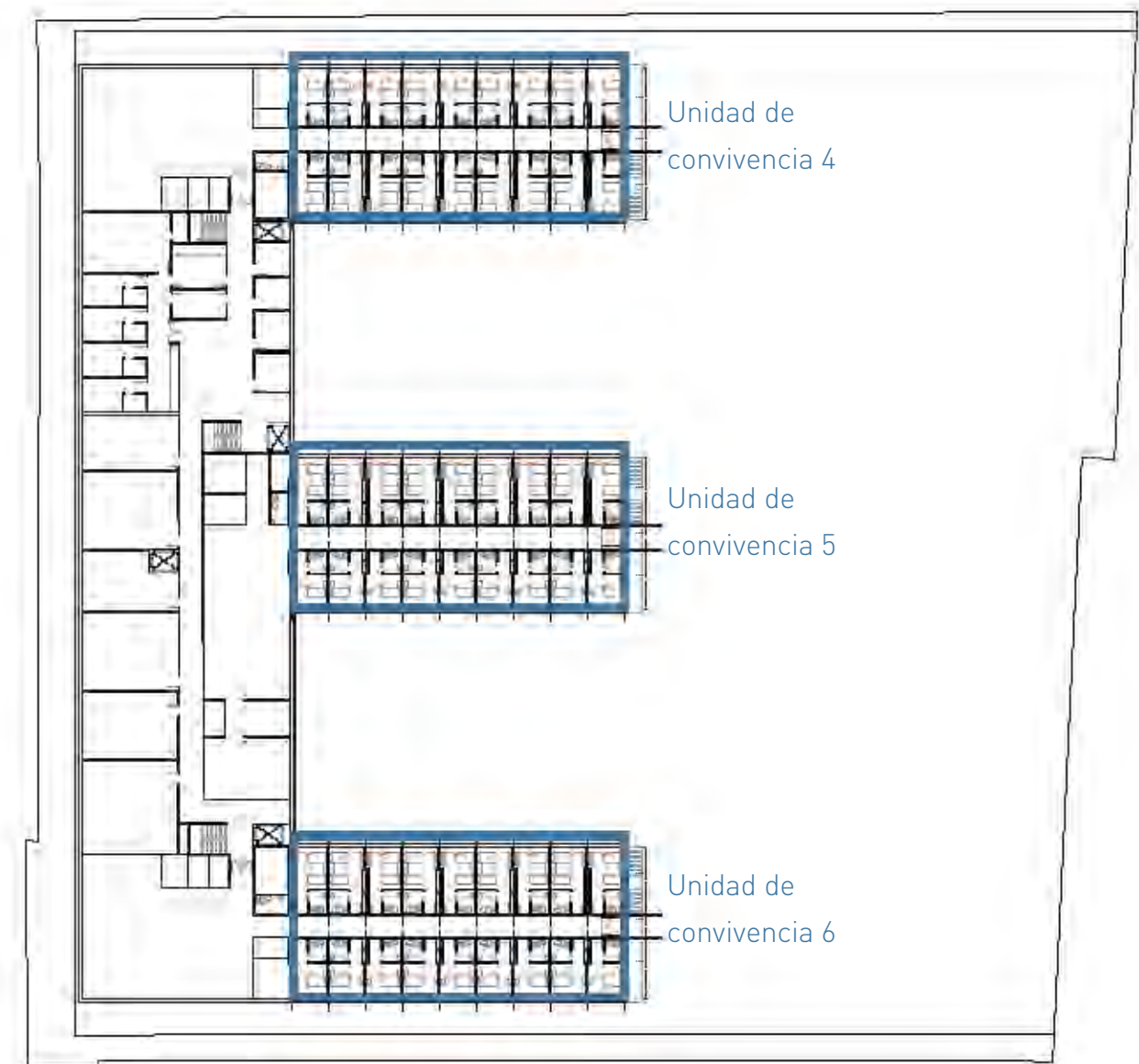


Primera planta

El edificio está distribuido con tres núcleos de comunicación vertical asociando cada uno de ellos a la unidad de convivencia de la planta superior. De esta forma cada una contiene un acceso independiente a los espacios exteriores además al final del pasillo distribuidor (hacia el este) encontramos una escalera de evacuación para cumplir la normativa de incendios.

En la planta primera encontramos todos los espacios comunes en la pieza longitudinal al oeste. Y todas las estancias en las 3 piezas transversales, cada una de estas corresponde a una unidad de convivencia, en la primera planta encontramos, la unidad de convivencia 4, 5 y 6.

Todas ellas son iguales a las de la planta baja y están exactamente distribuidas y contienen el mismo número de usuarios.

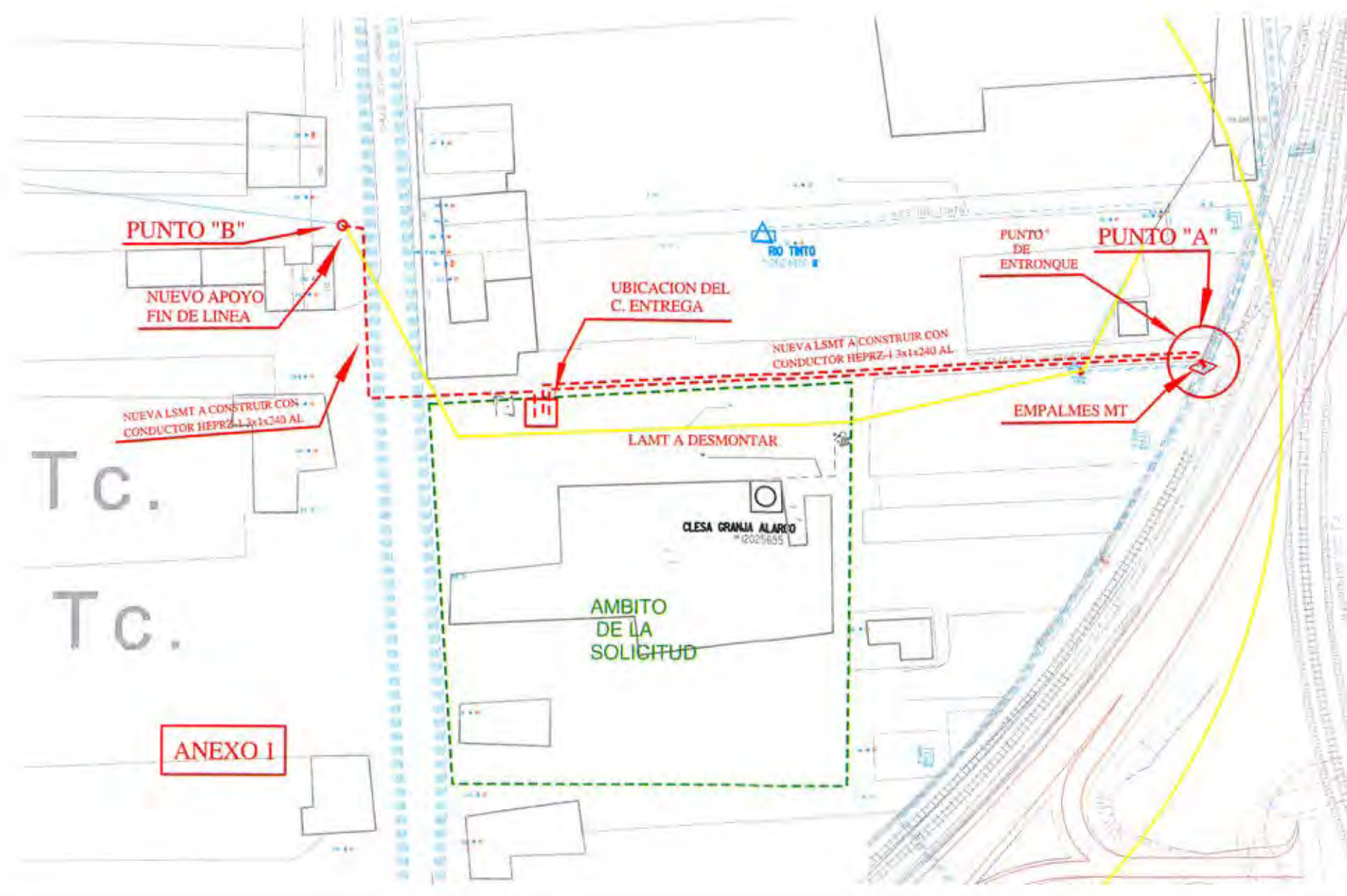


2 PROPUESTA

Suministro eléctrico

El centro de seccionamiento se construirá en la calle Rio Tinto, 23, y estará alimentado desde la línea existente denominada L-40 "Renfe Jefatura Material" de la ST la Punta.

El suministro de energía por parte de la Compañía Eléctrica (IBERDROLA), se realizará mediante una red de distribución.

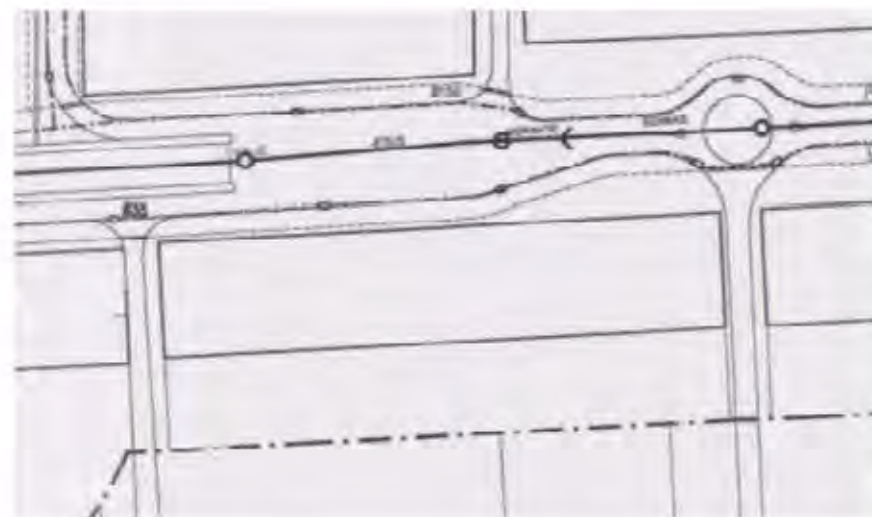


Suministro agua potable

El suministro de agua potable por parte de la Compañía Suministradora (EMIVASA), se realizará mediante una red de distribución subterránea cuyo trazado se observa en los planos de aguas potables y saneamiento del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL DE LA PUNTA:

Se realizará una acometida desde la tubería de agua potable de 150 mm y se alimentará el edificio, cumpliendo con las condiciones técnicas que indique la compañía suministradora.

La acometida se realizará en la fachada de la Avenida Jesús Morante Borrás, en la zona que se representa en el esquema, donde se situará en hornacina exterior las válvulas de corte, contador y válvula antirretorno.



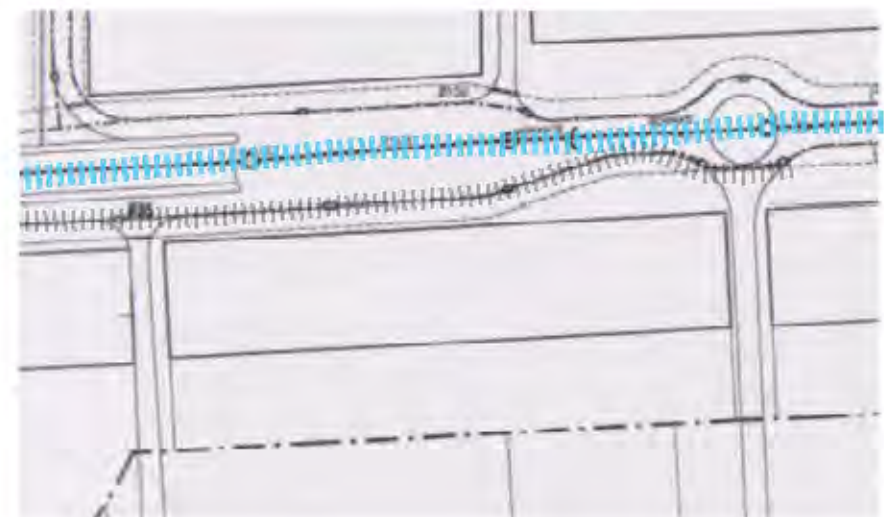
Conexión al Saneamiento

El vertido de saneamiento a la red la Compañía Suministradora (EMIVASA), se realizará mediante una red de distribución subterránea cuyo trazado se observa en los planos de aguas potables y saneamiento del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL DE LA PUNTA:

La red será separativa, con dos salidas de red de saneamiento de fecales a los pozos existentes en la AVENIDA JESUS MORANTE BORRAS.

El diámetro de las salidas será de 200 mm.

La red de pluviales independiente, se realizará de igual forma.



Gestión de Residuos

Dado que pertenece a los servicios que el ayuntamiento de Valencia establece para toda la ciudad, este servicio queda a cargo de la delegación de gestión sostenible de residuos urbanos y limpieza del espacio público.

Existen a menos de 500 metros dos puntos de contenedores para dichos residuos.

Red pública de carreteras

La zona donde se ubica la parcela está situada en el Barrio de la Punta de Valencia, situado el Sureste de la ciudad de Valencia.

Se accede por la Avd. Jesús Morante Borrás

Y cuenta con servicio público de EMT, línea 15, parada 1012.

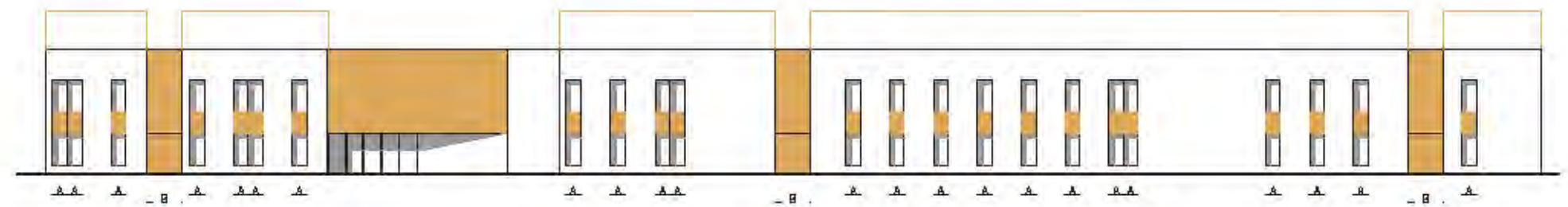
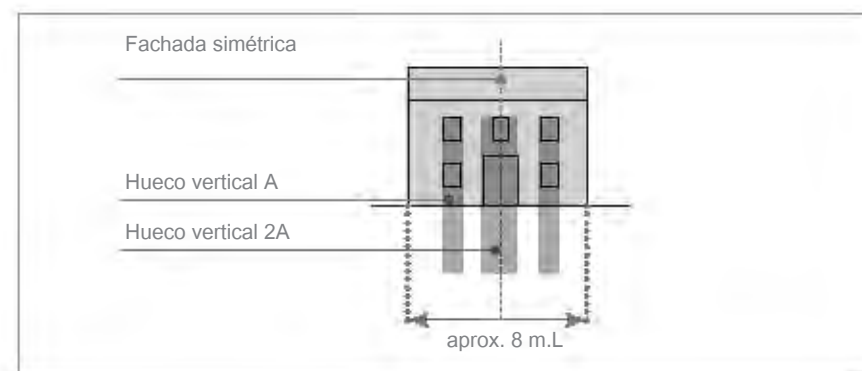
2 PROPUESTA

Alzado oeste - fachada principal

El objetivo principal de composición de fachada es recuperar el carácter de calle y viviendas unifamiliares entre medianeras típico de la huerta y del barrio de La Punta. Por ello la fachada longitudinal se rompe con 4 cuerpos que parten la continuidad y colaboran a la creación del ritmo del lugar.

Los cinco volúmenes restantes se modulan mediante las aperturas de huecos de proporciones iguales a las residencias de la huerta.

Fachada tipo del barrio de la Punta.



Alzado principal, Avd. Jesús Morante Borrás.

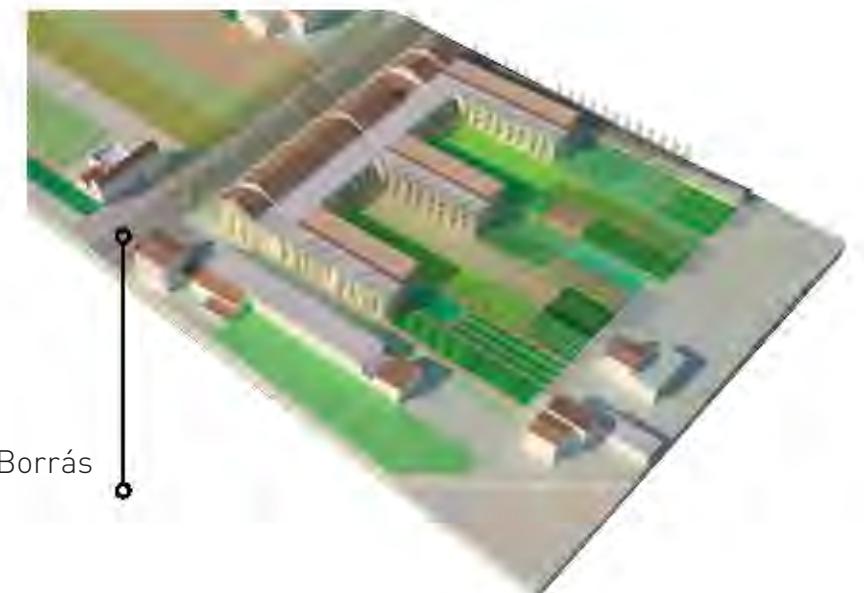
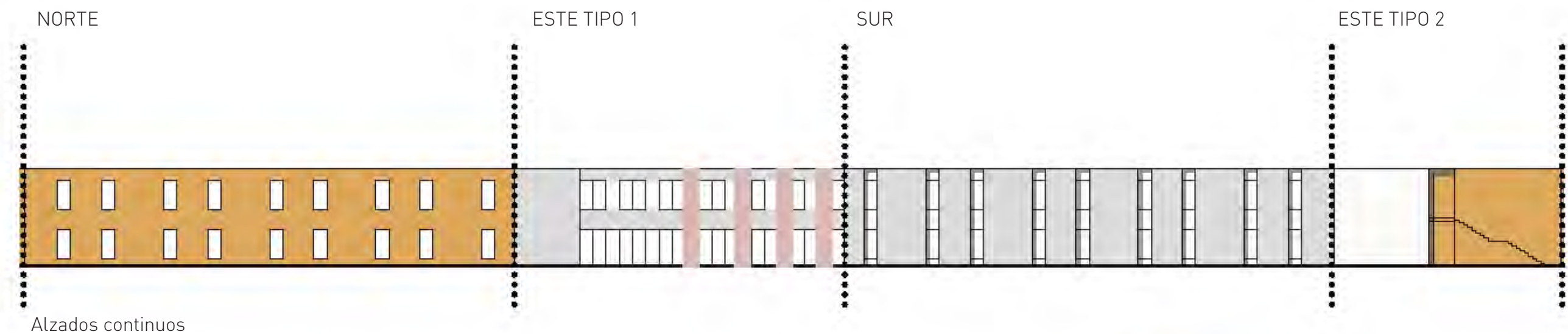


Esquema modulación fachada principal.



Alzados huerta

Los alzados a los espacios interiores de parcela se han encajado con una mayor libertad compositiva aunque en todos ellos se busca la verticalidad propia de las aberturas anteriormente analizadas y la respuesta en función de las orientaciones de las estancias.



Avenida de Jesús Morante Borrás





2.5 Ordenación del espacio exterior-huerta.

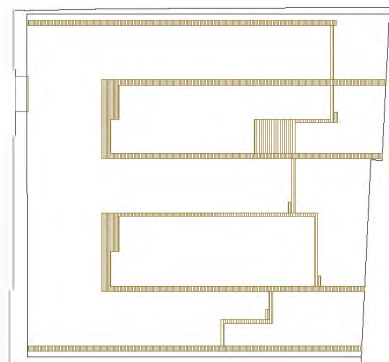
El espacio exterior-huerta

El objetivo principal del espacio exterior es la recuperación del espacio agrícola productivo dentro de la parcela rescatando con la nueva ordenación 2/3 de la superficie de parcela de huerta compacta. La disposición de las parcelas sigue el patrón circundante este-oeste que coincide con la topografía.

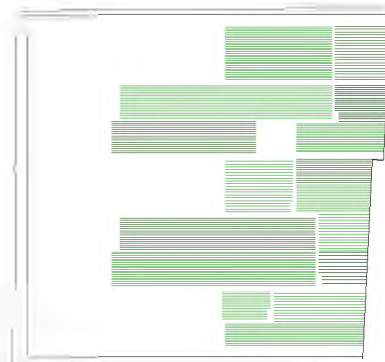
Los recorridos se dispondrán para dar acceso a todas las parcelas y se garantizará el suministro de agua con un sistema de acequias que se podría llegar a conectar por el nord-este con la acequia de Valladar que irriga las huertas contiguas.

El resultado final es un paisaje productivo que se mimetizará con los del entorno.

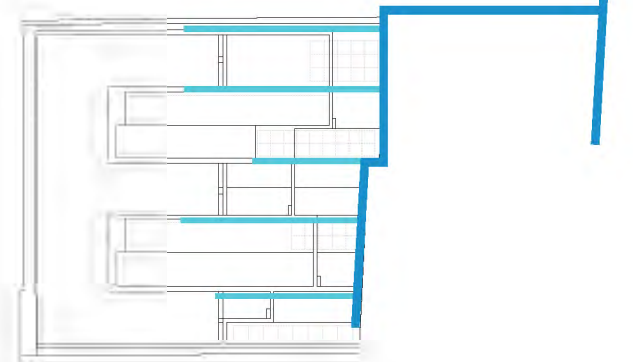
Circulaciones



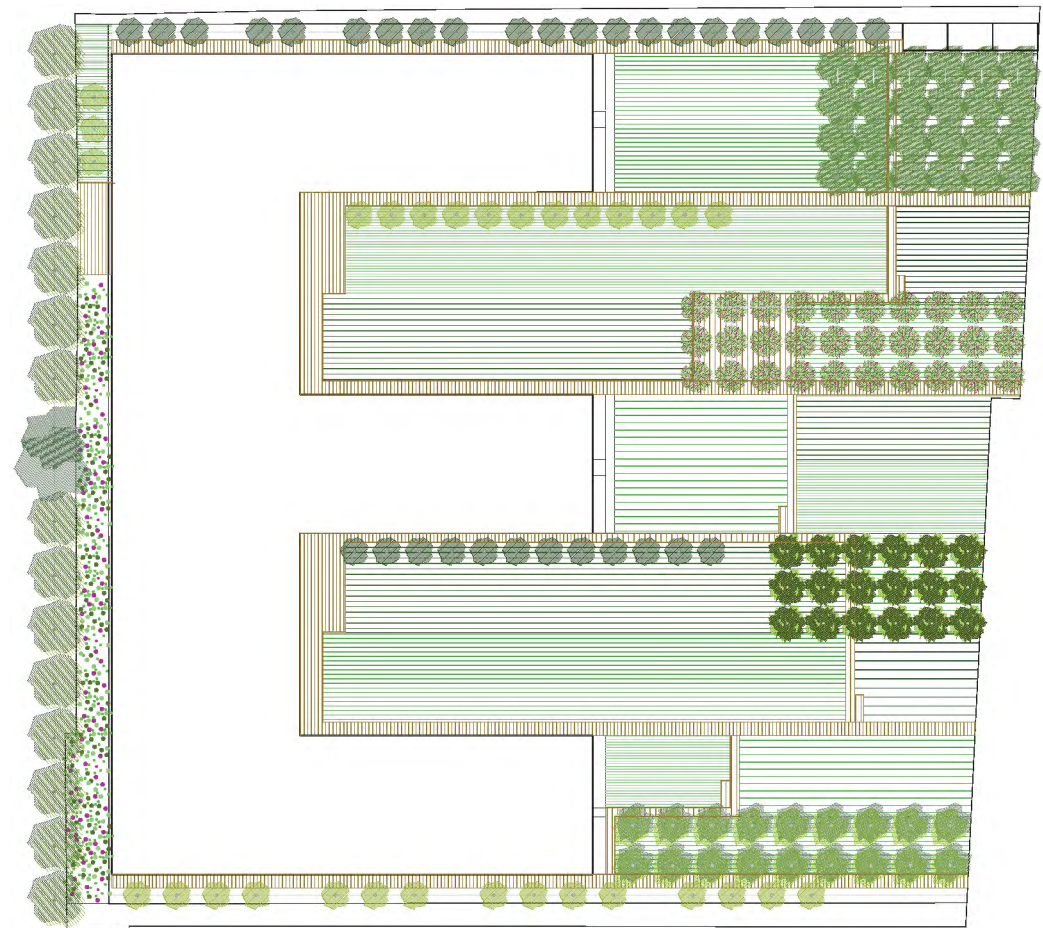
Parcelas agrícolas

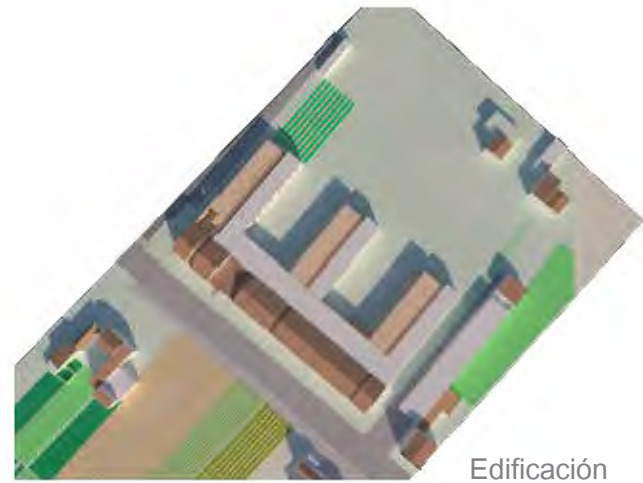


Red de irrigación-acequias

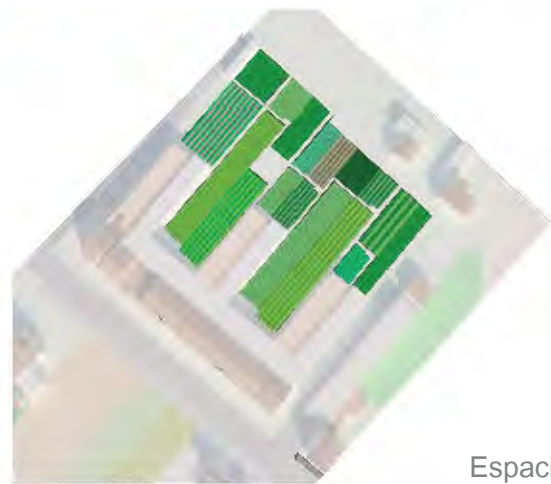


Séquia Valladar

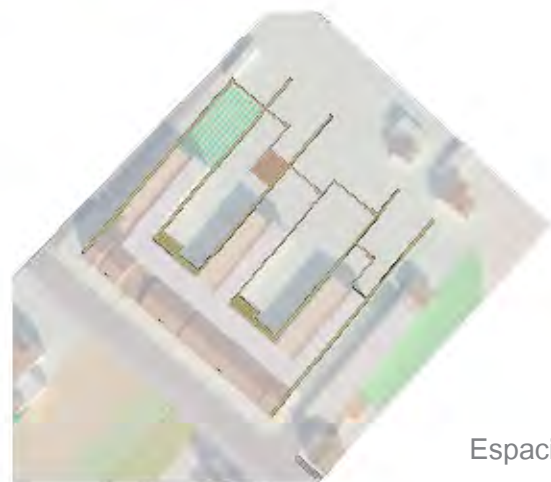




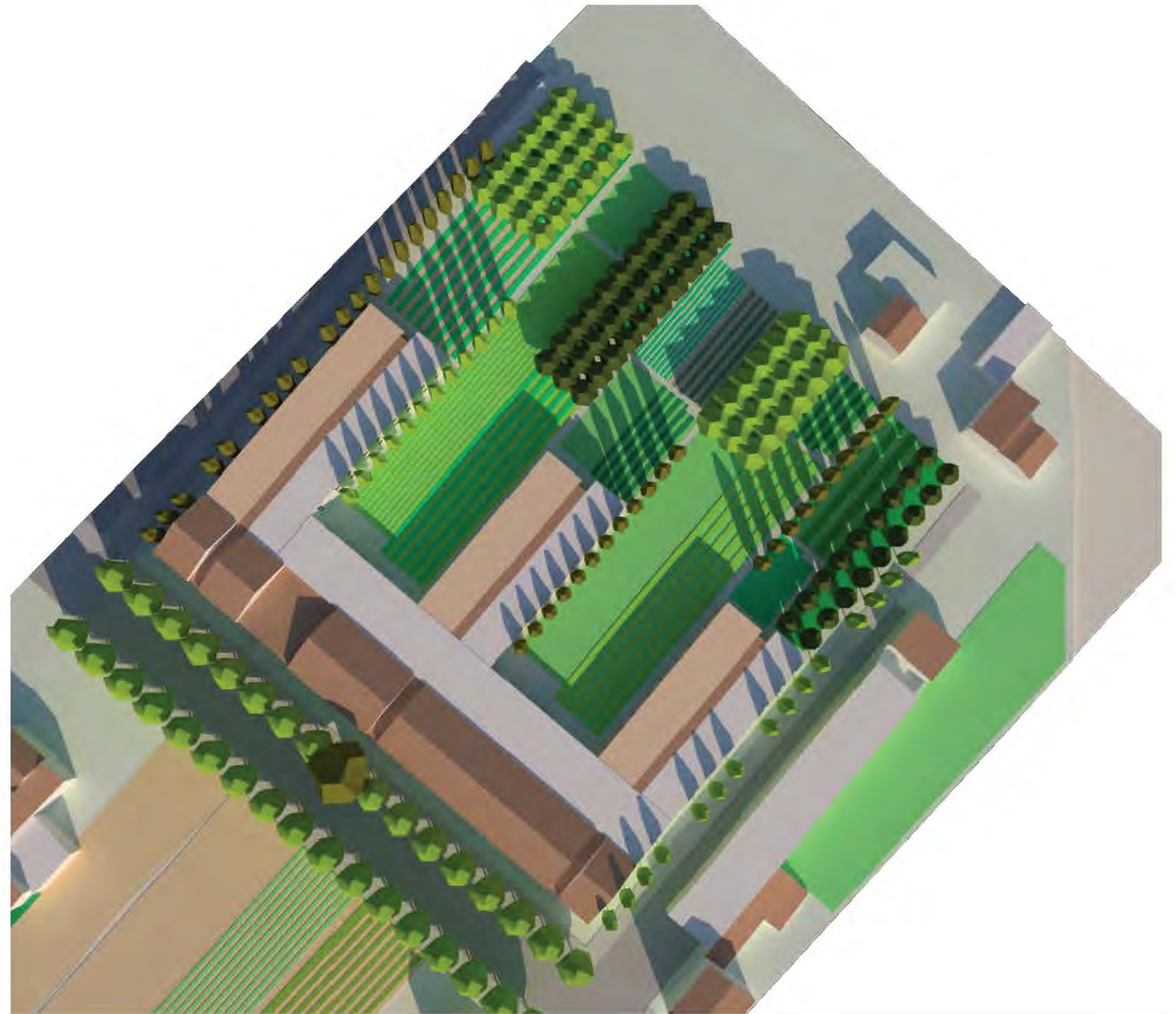
Edificación



Espacio libre-huertas



Espacios de circulación



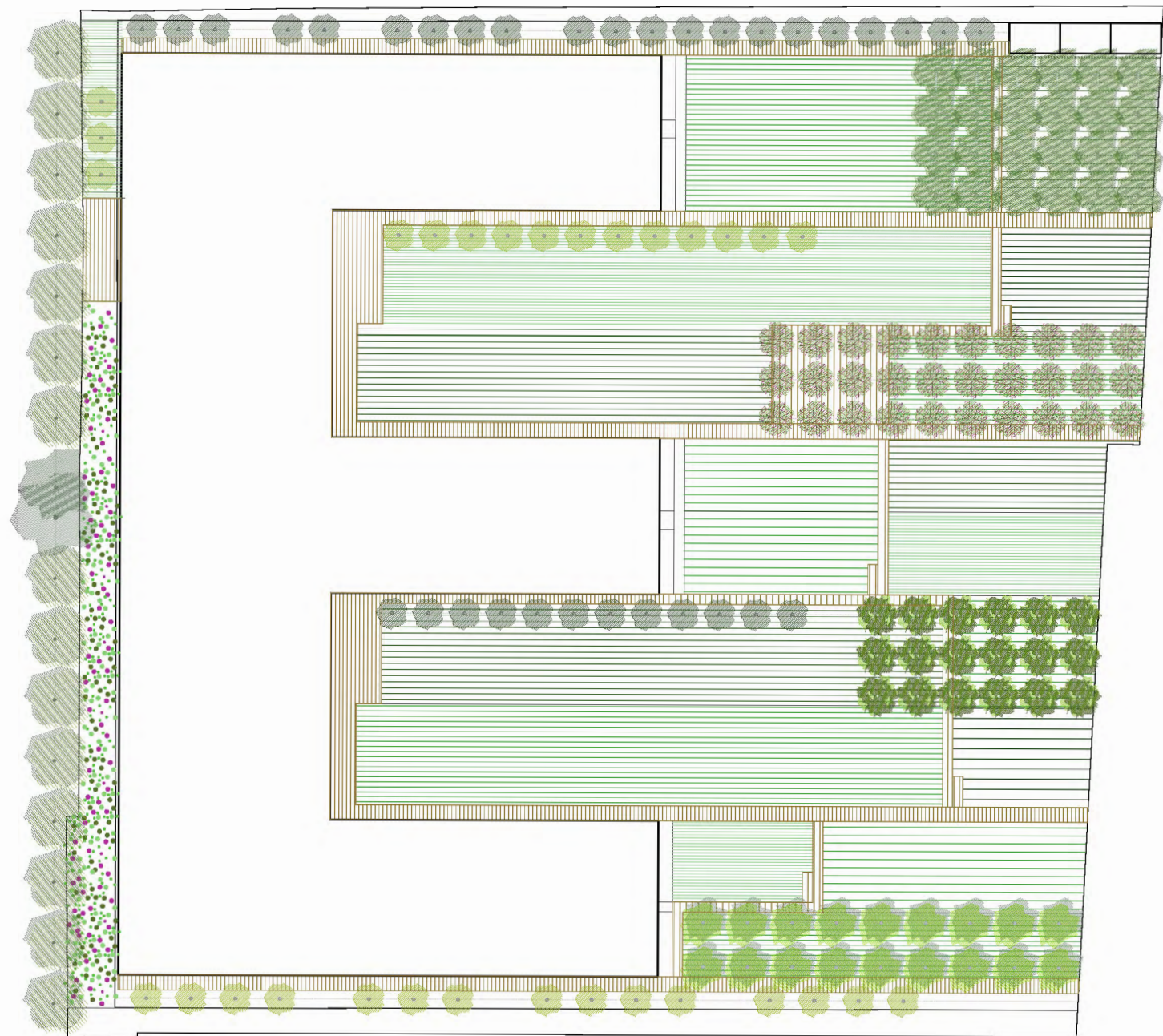
Vegetación

La vegetación predominante será la propia de los cultivos herbáceos de la huerta productiva de la zona.

Acompañando a los caminos de acceso a las parcelas se proponen alineaciones de árboles columnares que generan sombra sobre los recorridos y fachadas de orientación sur de la nueva edificación.

Se preserva el *Pinus halepensis* de la fachada oeste.

Se incrementa la biodiversidad del enclave como pieza de la infraestructura verde.





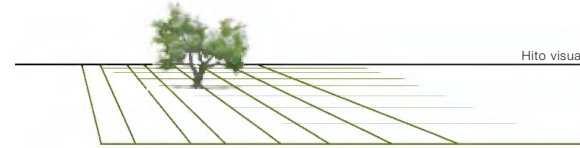


OLIVO OLEA EUROPEA



Arquitectura

El olivo es un árbol característico en el paisaje de l'Horta. Especie muy extendida, su presencia está asociada a alquerías y lindes de caminos, cruces de acequias y pequeños patios. Su silueta destaca hoy en día en los escenarios de mayor amplitud visual como ejemplar aislado.
Este árbol es plantado en l'Horta en pequeños espacios estanciales o lugares de reunión. Esta lógica puede ser aprovechada para arbolar pequeños espacios de encuentro que se dan espontáneamente en el ámbito agrario.

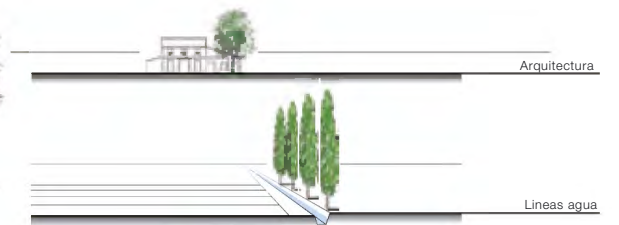


Hito visual



Patio
Espacio sombra

ARBOLES DE AGUA, CHOPOS Y SAUCES, ÁLAMO POPULUS ALBA; POPULUS NIGRA; SALIX SPP.



Arquitectura

Lineas agua

Árboles vinculados a la presencia de agua, junto al desaparecido olmo, son especies comunes en el paisaje actual, vestigios de un entorno primigenio dominado por zonas húmedas.

Los chopos aparecen en l'Horta alineados junto acequias y azarbes o como separación entre lindes en las partes bajas donde el nivel freático se aproxima a la superficie. Ejemplares de gran envergadura crecen en solana junto a las alquerías a las que ofrecen una frondosa sombra en la época estival.

Diferentes especies de sauces crecen junto a acequias y canales y en la actualidad destacan grandes ejemplares de sauce llorón en el entorno de la Albufera.

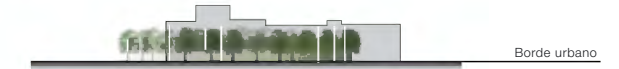
Los chopos pueden conformar barreras de separación entre ambientes y pueden ser utilizados para la mejora de la integración paisajística de diferentes actividades dentro del espacio agrario.



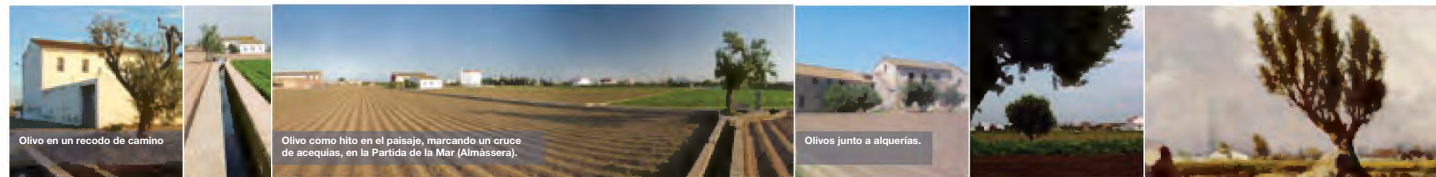
Hito visual



Ambito Salix



Borde urbano



Olivo en un recodo de camino

Olivo como hito en el paisaje, marcando un cruce de acequias, en la Partida de la Mar (Almássera).

Olivos junto a alquerías.



Chopos junto a un azarbe en el entorno de La Punta.

Alineaciones en lindes en la huerta de Vera.

ESPECIES UTILIZADAS EN PATIOS Y JARDINES LAVANVANDULA SPP., LAURUS NOBILIS, NERIUM OLEANDER...

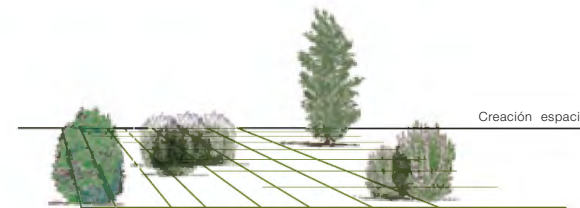
«Valencia está situada en una llanura llamada la Huerta, en medio de jardines y cultivos, donde el riego perpetuo mantiene una frescura muy rara en España. El clima es tan suave, que las palmeras y los naranjos se dan al aire libre junto a las producciones del norte».
TEOFILO GAULTIER
«Viaje por España» (1840)



Arquitectura

El entorno de la alquería o barraca ha sido utilizado tradicionalmente para la plantación de vegetación para usos medicinales, para ahuyentar a insectos, para obtener condimentos de cocina, etcétera. Esta costumbre pervive hoy en día en pequeños jardines domésticos asociados a la arquitectura rural de l'horta.

La variedad de especies utilizada ha sido muy amplia dominando especies aromáticas y de flor, arbustivas y trepadoras, conjugadas con especies de carácter leñoso de porte arbóreo.



Creación espacio



Jardines en patios de alquerías de l'Horta Nord y l'Horta Sud

2 PROPUESTA





ANTEPROYECTO DE
RESIDENCIAL COMUNITARIO
LA PUNTA (VALENCIA)



NORMATIVA

3

3.1 Justificación de normativa urbanística

3.2 Justificación de normativa edificación

3.1 Justificación de normativa urbanística

2.1.6. Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de València.

Atendiendo a las competencias exclusivas de la Generalitat en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, desarrolladas en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, que regula en su artículo 16 los planes de acción territorial definidos como instrumentos de ordenación del territorio que desarrollan, en ámbitos territoriales concretos o en ámbitos sectoriales específicos, los principios y criterios de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

En este sentido, este **Plan de Acción Territorial de protección de la Huerta de Valencia** regula todos aquellos aspectos relacionados con la ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Huerta de Valencia y en cuyo ámbito se encuentra el presente proyecto.

Por otra parte, se debe tener en cuenta las determinaciones contenidas en la **Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta, aprobada en Les Corts el 6 de marzo de 2018**, en la que se definen objetivos, principios y criterios que tienen su concreción y desarrollo en este Plan de Acción Territorial.

Como muestra el plano adjunto, el Plan de Acción Territorial diferencia tres categorías de protección, el ámbito del proyecto se encuentra en la (UP 14: Horta de Campanar), clasificada como **Huerta de Protección Especial de Grado 1 (H1), sobre suelo no urbanizable protegido y como espacio integrante de la Infraestructura Verde**.

Para esta categoría de Huerta, la Normativa del Plan define en su artículo 17 los objetivos de calidad territorial y paisajística y destaca la necesidad de preservar su carácter agrario-paisajístico, protegiendo los elementos asociados a la actividad productiva y fomentando acciones encaminadas a la recuperación del patrimonio cultural existente.

Así mismo, el artículo 51 establece que

*el procedimiento de autorización de usos y actividades en la Huerta requerirán informe preceptivo del Ente Gestor de la Huerta de Valencia e informes de las consellerías competentes en agricultura y desarrollo rural y de ordenación del territorio y paisaje especificando que el procedimiento para el desarrollo de **sectores y enclaves de recuperación de la Huerta de Valencia**, es el previsto en la Ley de la Huerta de Valencia y en el propio Plan.*

Se trata de dos nuevos instrumentos urbanísticos de recuperación de la Huerta que se caracterizan por desarrollarse sobre suelos degradados de la Huerta, y con los que se pretende:

- Rehabilitar construcciones en mal estado de conservación
- Regenerar y cultivar huerta, permitiendo un índice de edificabilidad reducido materializado, como máximo, en un tercio del ámbito de dichos instrumentos.

El artículo 56 dedicado a la tramitación y declaración de los enclaves de recuperación de la Huerta de Valencia define en el punto 2 que

Los ayuntamientos de oficio o a instancia de parte podrán solicitar la declaración de enclave de recuperación para terrenos que cumplan con las condiciones establecidas en la Ley de la Huerta de Valencia.

En el caso que nos ocupa, el Ayuntamiento de Valencia ha propuesto a efectos de su potencial como tal el ámbito del proyecto como un enclave de recuperación de Huerta.

Respecto a las determinaciones de los enclaves de recuperación contenidas en la Ley de la Huerta quedan definidas en la Sección 1ª, artículos (30-33).

Artículo 30. Características y delimitación de los enclaves de recuperación de la Huerta de València

1. Los enclaves de recuperación de la huerta son superficies de terrenos degradados sobre las que hay edificaciones en situación de ruina o en mal estado de conservación o son suelos sellados sin edificaciones o escasa presencia de las mismas, todos ellos sin valor patrimonial significativo y sobre los cuales habría que hacer actuaciones de regeneración de la huerta para destinarlos a explotación agraria efectiva, permitiendo reedificar o rehabilitar las superficies construidas o edificar una porción minoritaria del terreno.

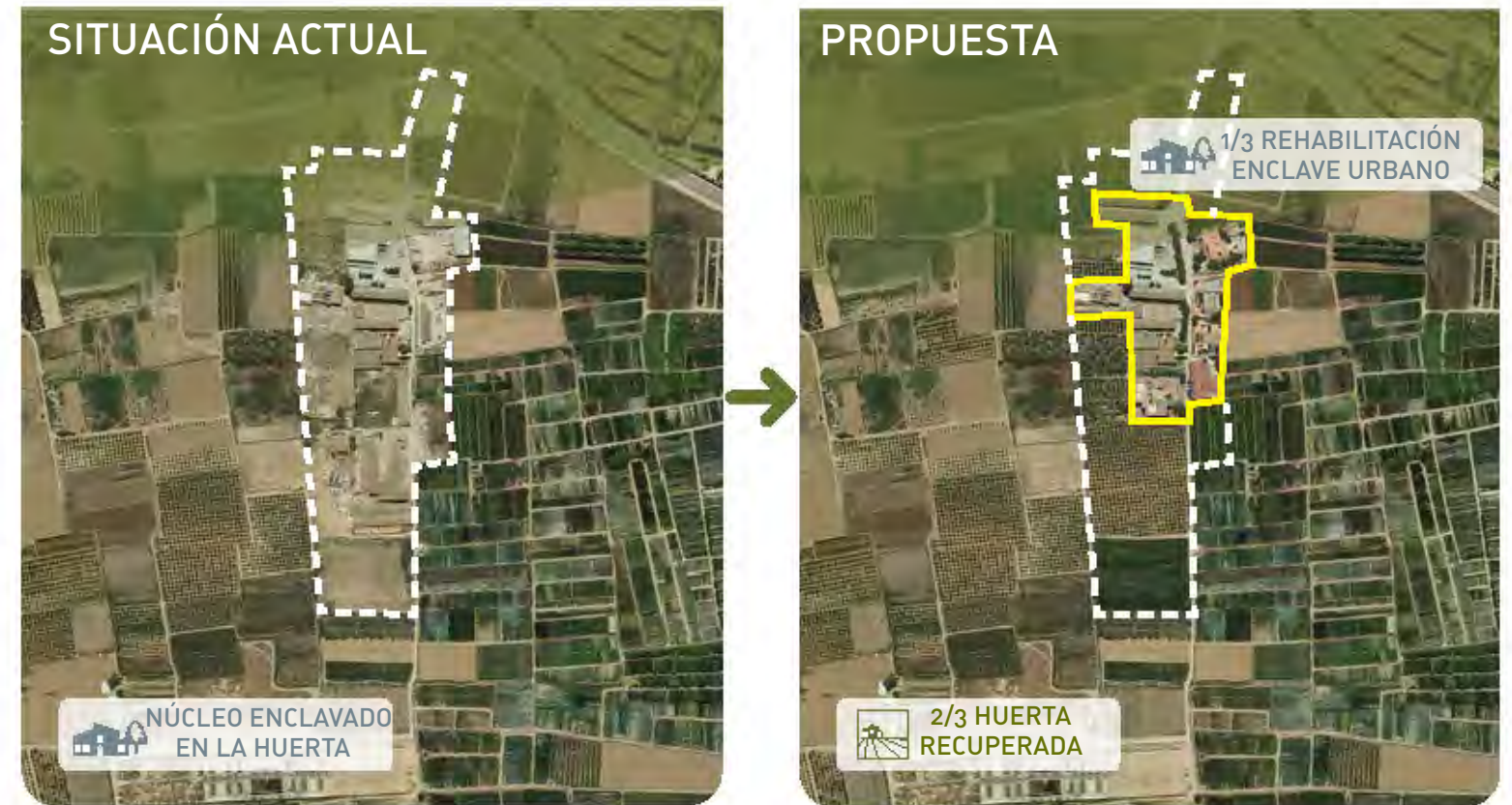
2. La delimitación de cada enclave de recuperación de la huerta se ajustará a la parcela o parcelas en las que, efectivamente, se encuentre la edificación en situación de ruina o en mal estado de conservación, y su ámbito de afección o los suelos sellados descritos en el apartado anterior. El plan de acción territorial establecerá una relación de ámbitos delimitados que podrán ser declarados enclaves de recuperación de la Huerta de València. La declaración corresponderá a la consellería competente en materia de ordenación del territorio, previa audiencia a los interesados.

3. Únicamente pueden delimitarse como enclave de recuperación de huerta aquellos espacios cuyos costes de eliminación de las edificaciones existentes o del suelo sellado y de reposición de suelo y sistemas de riego hagan inviable económicamente la recuperación del cultivo, por no poder amortizarse por el simple ejercicio de la actividad agraria.

4. No se podrá considerar como enclave de recuperación de la huerta ningún espacio que no se encuentre ya degradado e incultivado en el momento de la aprobación

del plan de acción territorial previsto en el capítulo III de esta ley. A los procesos de degradación que se puedan producir con posterioridad, se les aplicará el régimen jurídico de los suelos infrutilizados del capítulo IV de esta ley.

5. Los ayuntamientos, en un plazo de tres años desde la aprobación del plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la huerta, podrán proponer, mediante acuerdo plenario, nuevos ámbitos a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio para su posible declaración como enclaves de recuperación de la huerta, previo informe favorable del Consejo de la Huerta. En todo caso, se tendrá que probar que el terreno se encontraba ya degradado con anterioridad a la entrada en vigor del plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la huerta.



2/3 HUERTA RECUPERADA
1/3 REHABILITACIÓN ENCLAVE URBANO



2.1.8. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE LA HUERTA DE VALENCIA.

De acuerdo al PAT la zona de actuación está dentro de zona de Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1), que según el Artículo 17 de la normativa:

1. Los espacios de Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1) son la Huerta de mayor valor agropecuario y de fragilidad paisajísticas que, por su estructura parcelaria, sus cultivos propios y el sistema de riego milenario, requiere un tratamiento diferenciado y un apoyo económico para complementar las rentas agropecuarias.

2. La delimitación de los espacios de Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1) se encuentra en los planos de ordenación, y se corresponde de manera aproximada con las siguientes unidades territoriales y de paisaje:

- UP 06: Horta de Meliana.
- UP 08: Horta d'Almàssera.
- UP 09: Horta de Alboraià.
- UP 10: Horta de Sant Miquel dels Reis o del Racó de Sant Llorenç.
- UP 11: Horta de la Séquia de Petra.
- UP 12: Horta de Poble Nou.
- UP 13: Horta de l'Arc de Moncada i Benifaraig.
- UP 14: Horta de Campanar.
- **UP 21: HORTA DE ROVELLA I FRANCS, MARJALS I EXTREMALS.**

3. El objetivo de calidad territorial y paisajística para la Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1) es preservar su carácter agrario-paisajístico,

protegiendo los elementos asociados a la actividad productiva, la mejora de la producción agraria y el fomento de acciones encaminadas a la recuperación del patrimonio cultural existente.

4. Los espacios de Huerta de Protección Especial Grado 1 (H1) se clasifican como suelo no urbanizable protegido, zona rural protegida agrícola (ZRP-AG).

PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE LA HUERTA DE VALENCIA. Propuesta de Zonificación

- Edificaciones
- Comunicaciones
- Hidrografía
- Acequias
- Enclaves Recuperación Huerta
- H1. Huerta de Protección Especial Grado 1
- H2. Huerta de Protección Especial Grado 2
- Zonas Rurales Comunes
- Sectores Recuperación Huerta
- Límite parcela



3 NORMATIVA

2.1.9. Catálogo de Protección de Bienes.

A continuación se muestra la información recogida en el Catálogo de Bienes y Espacios Rurales Protegidos que forma parte de los documentos del Plan de la Huerta, para el cual establece una serie de condicionantes en cuanto a su rehabilitación y posibles usos y que está pendiente de aprobación.

La parcela objeto de estudio aparece afectada por un ámbito de protección de elemento patrimonial arquitectónico, en concreto una barraca.



CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS RURALES PROTEGIDOS PATODHV

- | | |
|------------------|---|
| ■ Edificaciones | □ Límite parcela |
| ■ Comunicaciones | |
| ■ Hidrografía | |
| ■ Acequias | |
| ● EPA de orden 1 | ■ Ámbito de protección de elementos Patrimoniales |
| ● EPA de orden 2 | |
| ● EPH de orden 1 | |



2.1.10. Afecciones infraestructuras

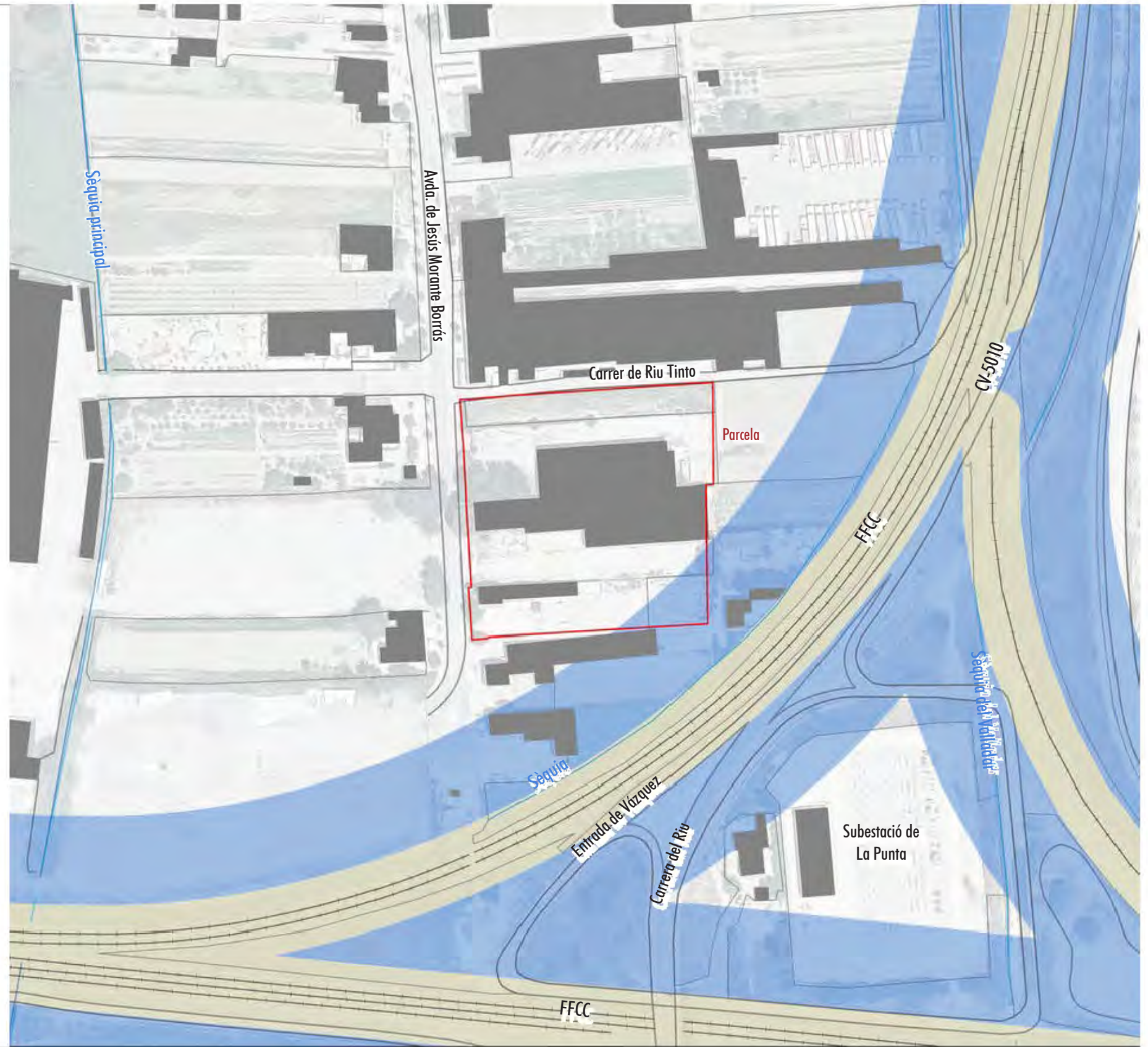
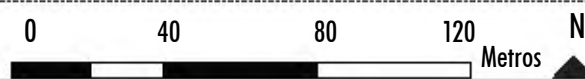
Según el plan general, la red ferroviaria existente en el ámbito de estudio presenta dos zonificaciones como indica el documento de afecciones derivadas de las infraestructuras territoriales:

- Una zona de reserva ferroviaria de 12 m a cada lado por ser vía doble;
- Una zona de protección de 50 m a cada lado en suelo no urbanizable, como se presenta en el mapa, y de 15 m en suelo urbanizable.

ZONA DE AFECCIÓN DEL FERROCARRIL - ÁMBITO ESTRICTO

- | | |
|----------------|----------------|
| Edificaciones | Límite parcela |
| Comunicaciones | |
| Hidrografía | |

- Reserva ferroviaria 12 m
- Afección ferrocarril 50 m



3.2 Justificación de normativa edificación

Justificación del CTE

Atendiendo a las NORMAS URBANÍSTICAS del PGOU de Valencia en el TÍTULO SÉPTIMO: CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS, CAPÍTULO SEGUNDO: Clasificación de los usos

Sección tercera: Según su función dice que el Uso Residencial (R) Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) Uso Residencial Unifamiliar (Run): en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

c) Uso Residencial Comunitario (Rcm): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas, internos en instituciones penitenciarias, etc.,.

En el caso que nos ocupa El uso previsto en este enclave es el RESIDENCIAL, expresamente consentido por el PAT de la Huerta y por el Plan General de Valencia, [artículo 7.4.2.c) NNUU, y dentro de esta modalidad nos acogemos al uso de residencial comunitario (Rcm), entendido como edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares. Según la Terminología utilizada por el Código Técnico de la Edificación - SUA se puede asociar a este tipo de uso residencial Comunitario al uso Residencial Público.

Uso Residencial Público

Edificio o establecimiento destinado a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc.

Incluye a los hoteles, hostales, residencias, pensiones, apartamentos turísticos, etc.

En este anteproyecto cuando se habla de colectivo se realiza para nombrar al grupo conformado por diversas personas, con diversas motivaciones y agrupadas sólo por vivir en un espacio común.

Y por lo tanto se propone un edificio compuesto por 3 zonas diferenciadas en su planta

- Zona de habitaciones.
- Zona de usos comunes para cada zona de habitaciones
- Zona de servicios generales

Y la zona de servicios cuenta con:

- Recepción
- Zona administrativa para el futuro uso.
- Zona de cocina
- Zona de lavandería

...

Por otra parte, el proyecto se desarrolla de forma que existen distintas unidades de convivencia, para generar espacios más acotados para el uso y disfrute de las personas que se vayan a alojar en el.

Por ello junto a la zona de habitaciones, hay espacios de comedor, salas de actividades/salas de estar, baños comunes...

Al tratarse de un edificio que va a albergar a un conjunto diferenciado de ocupantes se deben cumplir los siguientes requisitos del CTE

1. JUSTIFICACIÓN DEL CTE- SI. Documento Básico SI Seguridad en caso de Incendio

Sección SI 3 .2 Calculo de ocupantes

RESIDENCIAL PÚBLICO

Zonas de alojamiento	20 m2/p
Salones de uso múltiple	1 m2/p
Vestíbulos generales	2 m2/p

Sección SI 3. 3. Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación

Plantas o recintos que disponen de más de una salida de planta o salida de recinto respectivamente

La longitud de los recorridos de evacuación hasta alguna salida de planta no excede de 50 m, excepto en los casos que se indican a continuación:

- 35 m en zonas en las que se prevea la presencia de ocupantes que duermen.

Por ello en este caso las zonas de habitaciones tienen una longitud máxima de 34 m y la planta primera tiene diversos núcleos de evacuación siempre a menos de 50 m.

Sección SI 4 Dimensionado de los medios de evacuación

El dimensionado de los elementos de evacuación debe realizarse conforme a lo que se indica en la tabla 4.1 que establece:

Tipo de elemento

Dimensionado

Puertas y pasos

A ∇ P / 200 ∇ 0,80 m

La anchura de toda hoja de puerta no debe ser menor que 0,60 m, ni exceder de 1,23 m.

Pasillos y rampas

A ∇ P / 200 ∇ 1,00 m

En este caso los pasillos se plantean siempre ∇ 1.50 m y las puertas de paso ∇ 0.80 m

2. JUSTIFICACIÓN DE CTE-SUA. Documento Básico Seguridad de utilización y accesibilidad

Sección SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas

4.2 Escaleras de uso general

Peldaños

En tramos rectos, la huella medirá 28 cm como mínimo. En tramos rectos o curvos la contrahuella medirá 13 cm como mínimo y 18,5 cm como máximo, excepto en zonas de uso público, así como siempre que no se disponga ascensor como alternativa a la escalera, en cuyo caso la contrahuella medirá 17,5 cm, como máximo.

La huella H y la contrahuella C cumplirán a lo largo de una misma escalera la relación siguiente:

$$54 \text{ cm} \leq 2C + H \leq 70 \text{ cm}$$

Mesetas

Las mesetas dispuestas entre tramos de una escalera con la misma dirección tendrán al menos la anchura de la escalera y una longitud medida en su eje de 1 m, como mínimo.

Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos, la anchura de la escalera no se reducirá a lo largo de la meseta (véase figura 4.4). La zona delimitada por dicha anchura estará libre de obstáculos y sobre ella no barrerá el giro de apertura de ninguna puerta, excepto las de zonas de ocupación nula definidas en el anejo SI A del DB SI.

En zonas de hospitalización o de tratamientos intensivos, la profundidad de las mesetas en las que el recorrido obligue a giros de 180° será de 1,60 m, como mínimo.

En las mesetas de planta de las escaleras de zonas de uso público se dispondrá una franja de pavimento visual y táctil en el arranque de los tramos, según las características especificadas en el apartado 2.2 de la Sección SUA 9. En dichas mesetas no habrá pasillos de anchura inferior a 1,20 m ni puertas situadas a menos de 40 cm de distancia del primer peldaño de un tramo.

ENCLAVE DE RECUPERACIÓN DE LA HUERTA EN LA PUNTA (VALENCIA)

DOC. III ANTEPROYECTO

diciembre 2020

bysandragallart
ARQUITECTO

cercle