

CONDICIONES DE PARTIDA

La actuación se enmarca dentro de tres premisas fundamentales, que tendremos en cuenta en el desarrollo y estrategias del proyecto:

- El nuevo espacio a crear, que deberá responder adecuadamente al conjunto de estrategias urbanísticas municipales, establecidas por el consistorio para la remodelación integral del barrio. El objetivo principal de dicha remodelación, es potenciar y reactivar las posibilidades de éste, teniendo en cuenta su situación de tránsito, entre la zona universitaria de los campus de Tarongers y el de la U.P.V. al oeste del solar y la playa de la Malvarrosa al este.
- El vecindario, junto con el resto de la población de la ciudad, podrá disfrutar de las zonas verdes, la cultura, la gastronomía, las compras... todo ello dentro de un ambiente acogedor, cosmopolita y con aire mediterráneo.
- La arquitectura diversa de la localización en cuestión. El solar, por su cara norte, esta frente al Hospital Valencia al Mar, emblemático edificio modernista declarado patrimonio histórico-artístico. Por su cara oeste frente al Grupo de Viviendas Virgen del Carmen del Barrio de Beteró, perteneciente al "Plan Riada" para damificados por la Riada de 1957, con bloques de tipo lineal, en cadena y palazzinas. Y en la esquina opuesta al moderno edificio 8G de la U.P.V.. En la zona quedan también algunas áreas por consolidar (otros solares).

Ante un panorama tan heterogéneo, entendemos que la apuesta acertada será un edificio coherente con su propio tiempo, con un posicionamiento innovador y cultural claro. Todas esas características tratamos de satisfacerlas con nuestra propuesta, que está dirigida a un perfil poblacional, lo más amplio posible. De este modo, nuestro complejo de oficinas tendrá como aspiración, llegar a ser un lugar respetuoso con el medio ambiente, un lugar de encuentro, de auténtico valor y con personalidad, así como sólido, funcional y bello (coherente con los principios Vitruvianos: Firmitas, Utilitas y Venustas) y de coste económico razonable y sensato como siempre debiera ser y como exige la coyuntura actual.

El proyecto parte de la idea de crear espacios atractivos y relacionados visualmente. La relación con el entorno, una vez re-urbanizado para mejorar la zona de intervención mediante arbolado y pavimentación del solar, con la ubicación de una torre de oficinas sobre un cuerpo de planta cuadrada de dos alturas donde se desarrollan la mayoría del programa complementario, cafetería, restaurante, guardería, comercios, salón de actos...

En el complejo pretende dar una gran importancia a la luz así como la protección frente a ella en latitudes como esta, y la belleza del juego de sombras que ésta puede dar.

APORTACIÓN AL BARRIO

En la planta baja, del complejo de oficinas, se sitúa la guardería, la cafetería, los locales comerciales, así como accesos al salón de actos, al restaurante situado en primera planta, al aparcamiento situado en el sótano y al hall del edificio de oficinas.

De esta manera, se dota al barrio de una serie de servicios así como de zonas verdes con zonas de sol y sombra para el disfrute durante todo el año.

EMPLAZAMIENTO

Esquina formada por la Av. Tarongers y la calle Lluís Peixó en el barrio del Cabanyal, justo en su línde con los barrios de La Carrasca, Malvarosa y Beteró.

ENTORNO FÍSICO

La forma del solar se aproxima a la de un rectángulo de 155x120m aproximadamente. La construcción de un complejo de oficinas, en una zona tan cercana a los campus de Tarongers y al de la U.P.V. se muestra como una operación atractiva para empresas relacionadas con estos centros, ya sea por su actividad o por el carácter de su personal, no hay que despreciar tampoco la cercanía del acceso norte-este a la ciudad de Valencia por la autovía V-21, la buena comunicación por transporte público, líneas de 1, 20 y 41 de EMV, línea 4 del tranvía o la influencia de la playa de la Malvarrosa que hace el entorno más especial si cabe.

ANÁLISIS HISTÓRICO

El presente proyecto, se ubica en el barrio de la ciudad de Valencia, denominado EL CABANYAL, perteneciente al distrito de POBLATS MARITIMS. Situado al este de la ciudad que limita al norte con la MALVARROSA, al este con el Mar Mediterráneo, al sur con el GRAO, y al oeste con los barrios de AYORA, ILLA PERDUA y BETERÓ.

Es un conjunto histórico situado a lo largo de la costa de la ciudad de Valencia, cercano al puerto y compuesto por tres partes: Canyamellar, Cabanyal y Cap de França.

Antiguamente era un barrio marinero de la ciudad de Valencia, que entre 1837 y 1897 constituyó un municipio independiente llamado Pueblo Nuevo, con una peculiar trama en retícula, que deriva de las alineaciones de las antiguas barracas paralela al mar.

EL CABANYAL: SU HISTORIA

El barrio del Cabañal data en el siglo XIII y tiene su origen en la ocupación irregular de terrenos públicos por un conjunto de barracas de pescadores.

El primer núcleo de población que surgió en la zona fue una pequeña agrupación de chozas y barracas a los lados de la acequia de los Ángeles, situada donde se levanta actualmente la iglesia del mismo nombre.

La agrupación de viviendas situadas al norte de la acequia tomó el nombre de *Cap de França*, mientras que la situada al sur, más populosa, tomó el nombre de *Cabanyal*. A finales del siglo XVII, el Cabañal se convirtió en un sitio popular para los valencianos que deseaban vivir entre la playa y la huerta, por lo que comenzaron a construir cabañas cerca de las acequias. Cuando un par de incendios arrasaron casi totalmente la población a finales del siglo XVIII, se decretó que en adelante las casas se construyesen como las de huerta, formando calles anchas y alineadas.

Posteriormente, en 1789, con aproximadamente 200 barracas, se obligó a regular la situación de las propiedades, permitiendo así que los habitantes de la zona pasaran a ser propietarios legales de sus terrenos y construcciones.

En 1792 se comenzó con la construcción del nuevo muelle del puerto, la cual creó una barrera artificial, causando que la arena arrastrada por la corriente se acumulara, levantando la cota. Así la playa le ganó terreno al mar. Esto posibilitó la construcción de más líneas de barracas, entre las antiguas y el mar.

Teniendo en cuenta este fenómeno, se puede comprender el trazado paralelo de calles que caracteriza el barrio del Cabañal.

En el siglo XX pierde la autonomía municipal, cuando se anexiono el Pueblo Nuevo del Mar a la ciudad de Valencia.

EL PUEBLO NUEVO DEL MAR

El Pueblo Nuevo del Mar, no es una realidad compacta, está dividido en 2 grandes bloques. El más cercano al Grau, es el Canyamellar, que se extendió desde el Rihuet hasta la acequia de Gas. El Cabanyal, se extiende a continuación desde la acequia de Gas hasta la acequia de la Cadena.

Es en 1839, cuando se conforma el Canyamellar, mediante la convergencia de tres hechos fundamentales, que van a configurar su nueva fisonomía. Se trata en primer lugar, de la retirada del mar y el consiguiente crecimiento de la zona del litoral, en segundo lugar, el poblado ha adquirido su independencia y en tercer lugar, estamos en plena desamortización, fase en la que se advierte con claridad la importancia de los terrenos edificables y se intenta delimitar al máximo a quien pertenece cada palmo de terreno.

Como hemos dicho, en el momento de su nacimiento como municipio, El Pueblo Nuevo del Mar estaba en realidad dividido en dos partes: por una parte se encontraba la zona de Canyamellar y por otra parte el terreno del Cabanyal.

Esta división repercutió y queda reflejada en los distintos anchos de las calles, debido a las distintas ordenanzas de los sectores municipales. En este contexto, se delinea el primer plano urbanístico de la zona, del que será fruto, la calle de la Reina, una de las principales arterias del barrio aún en nuestros días.

Otro avance urbanístico que determinará el tejido de la zona fue el ferrocarril, que en 1862 atravesó por primera vez la huerta.

TIPOLOGÍAS

Como ya hemos indicado con anterioridad, la barraca es la vivienda tradicional característica de la zona rural valenciana.

Su estructura funcional se compone de una sala principal, pasante, en la que se desarrolla el grueso de la vida, y habitaciones a un lado. El piso superior queda destinado a almacenamiento.

Cubierta a dos aguas, por lo que entre barraca y barraca se deja un espacio que permite el vertido de aguas: la escala.

Esta tipología de vivienda se construye tradicionalmente en barro y con tejados de cañas.

La fragilidad de estos materiales ya quedó demostrada con el incendio de 1796, en el que se destruyó la mayor parte del barrio. Los techos de paja funcionaron como mecha que prendió para destruir todo el barrio. Se sucedieron otros incendios tras éste, siendo el de 1875 el último.

Después del incendio de 1875 y con las posibilidades que brindó el crecimiento económico, estas barracas se empezian a sustituir por casas de ladrillo, que dejan de desaguar hacia los lados.

Los distintos anchos de fachada vienen determinados por el parcelario de las barracas, habiendo casas más estrechas por cuestiones de división de propiedad (por herencias, por ejemplo) o más anchas, al no tener que atender a la servidumbre de la "escalá". Esta sustitución paulatina lleva a la imagen actual del barrio.

Las casas se construyeron en estilo modernista, en auge en aquel momento, pero modificado por el gusto de sus propietarios, que las cuidaban con orgullo.

El color abunda en todas ellas y muchas se revisten de azulejos, que a pesar de venir de la producción industrial, se eligen y se colocan de tal manera que crean resultados únicos. No obstante, son poco frecuentes los relieves y las figuras decorativas hechas por encargo debido al bajo presupuesto de las casas, ya que al fin y al cabo seguían perteneciendo a gente humilde.

ANÁLISIS DEL LUGAR

Topografía: El solar es prácticamente horizontal. En la parcela no se encuentra ningún relieve o cambio topográfico importante.

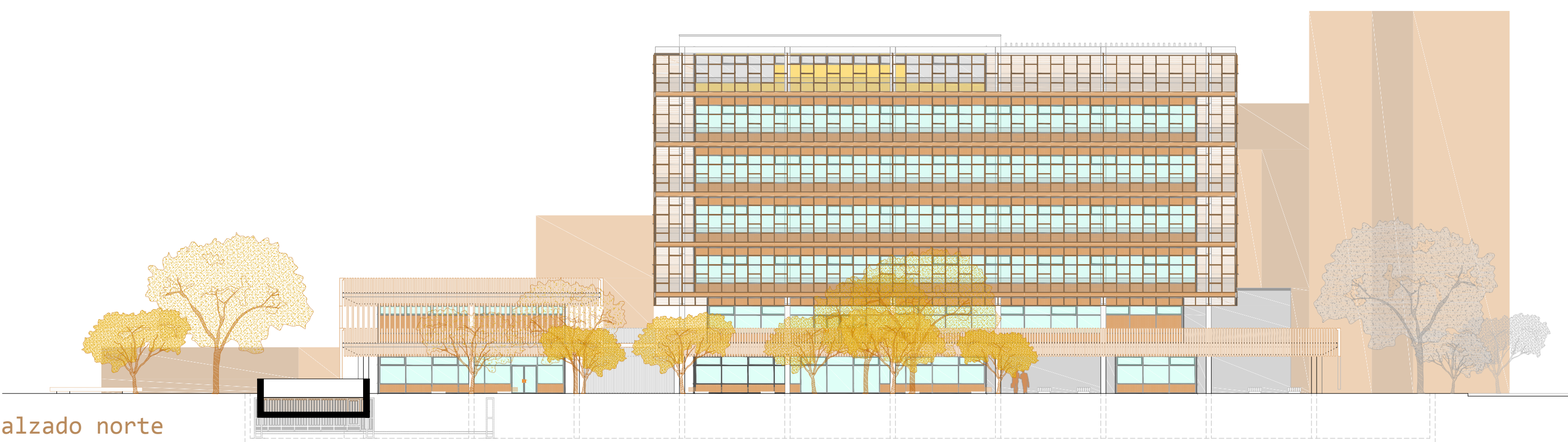
Clima: Las condiciones climáticas en la zona de actuación son confortables a lo largo del año, con una temperatura media de 23,3°C. La humedad relativa se sitúa alrededor del 65% durante el año.

La cercanía al mar por el Este y al Cabañal por el Oeste permite el flujo de aire; por el día del mar a la ciudad, y por la noche de la ciudad al mar.

Soleamiento: El solar está girado 6 grados respecto del eje Norte-Sur hacia dirección Este.

No encontramos ningún elemento que proyecte una sombra importante sobre el solar desde sus linderos exteriores. Al Sur existen unas edificaciones residenciales de poca altura, que no llegan a sombrear en profundidad. En dirección Oeste no se encuentra ningún elemento que proyecte sombra; al Este se encuentra otro solar a día de hoy por construir y algunas parcelas cultivadas (huerta).

Vistas: Al Sur se observan unos edificios residenciales de diferentes alturas (hasta 7 plantas) y variada estética. Al Este se visualiza un solar y más allá el jardín de la Remonta y la Av. Tarongers con el mar al fondo, al Norte huertas y el Hospital Valencia al Mar; al Oeste las vistas recaen sobre Grupo de Viviendas Virgen del Carmen del Barrio de Beteró, perteneciente al "Plan Riada" para damificados por la Riada de 1957 y también sobre el Campus de la universidad Politécnica de Valencia.



alzado norte  
E 1/300

Urbanización

U1 Zonas verdes a base de *Carpobrotus edulis* "Uña de Gato"

*Carpobrotus edulis*, es una especie de plantas de la familia Aizoaceae. Su porte es rastrero y succulento; tiene tendencia a expandirse vegetativamente por grandes superficies. Tolera muy bien las características edáficas inadecuadas para otras plantas, como la salinidad.

U2 Zonas de gravas de río

Áridos redondeados de naturaleza heterogénea, de granulometría comprendidos entre 20 y 30mm y colores variados.

Previstas para la plantación de arbustos de variedades mediterráneas como romero, madreselva, sauco, lentisco...

U3 Fresno de flor, *Fraxinus ornus*.

Arbol caducifolio, de copa esférica de la familia de las Oleaceae. Origen Región mediterránea. Puede alcanzar hasta 15m de altura. Copa amplia y corteza lisa y gris. Las flores aparecen a finales de invierno y a principios de verano y se reúnen en apretados tirsos, de color blanco crema. La floración es tardía o a la vez que la foliación, las flores olorosas y vistosas en panículos.

U4 Pavimento exterior a base de placas de granito gris, acabado abujardado (antideslizante) de dimensiones 50x50cm (en recorridos principales) y 25x25cm entre estos. Espesor de 3cm.

U5 Alumbrado exterior, balizas de acero inox.

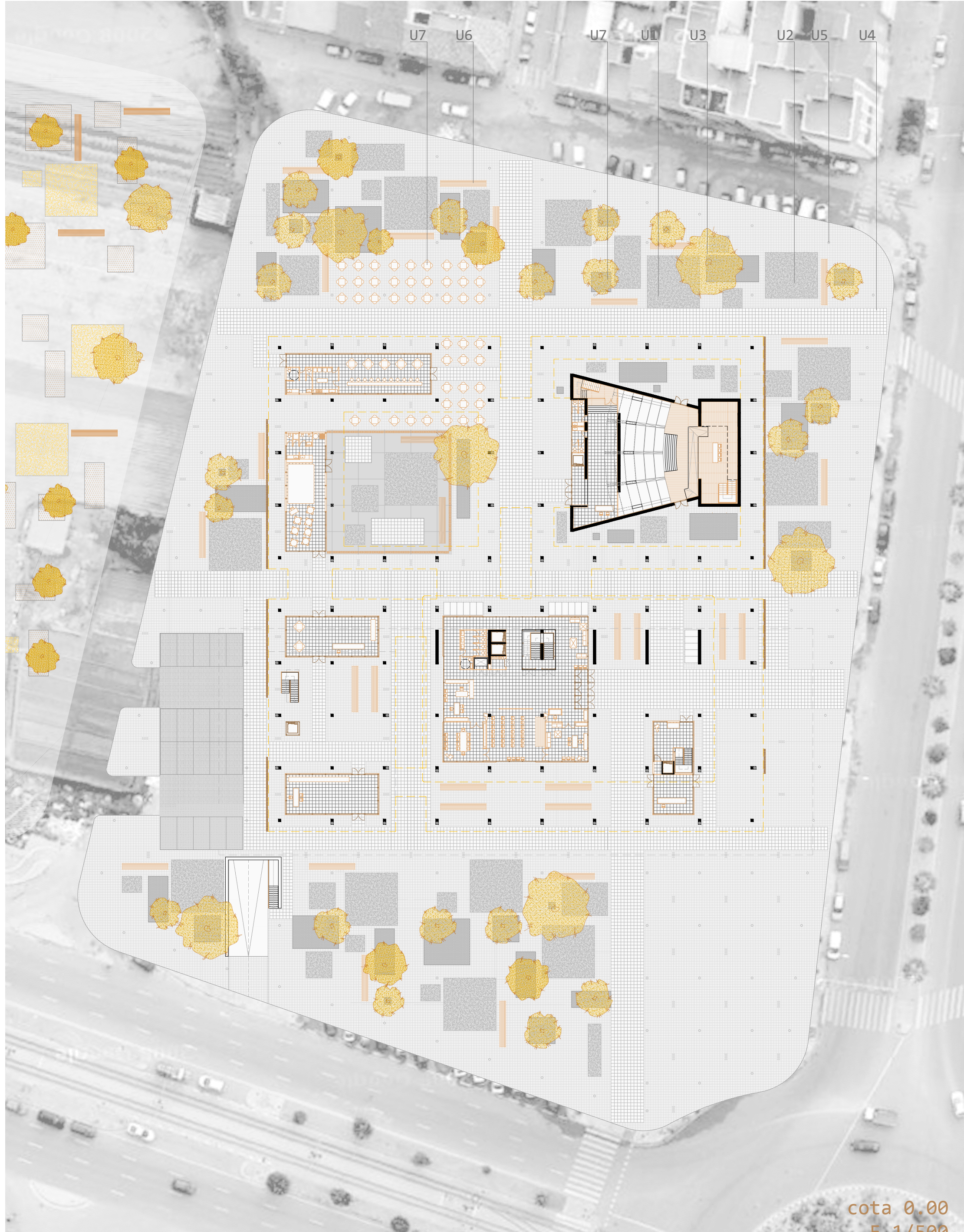
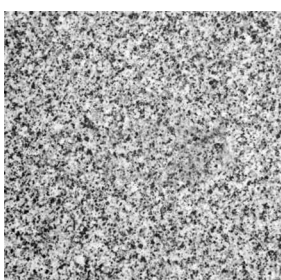
Balizas de acero inox. modelo Cross 2 de la casa FARO BARCELONA, de 2.50m de altura y 20cm de diámetro.

U6 Banco de madera laminada

Banco de madera laminada de abeto rojo, de dimensiones totales 7x1x0.45m, formado por 7 tabloncillos de esta madera de dimensiones 7x30x0.10m sobre dos piezas de hormigón prefabricado de dimensiones 1x0.90x0.15m.

U7 Mueblario terraza cafetería

Silla apilables y mesa modelo Kind, de estructura de aluminio lacado en color gris plata y lamas de madera.



cota 0.00  
E 1/500



Edificio de oficinas **ESPAT**  
Av. Tarongers esquina Calle Lluís Peixó (Vlc.)

U.P.V. E.T.S.A.V. T.1. P.F.C.  
Alumno: Pablo Ignacio García Robles