



## ANÁLISIS MORFOLÓGICO Y DE VIARIO

A partir del siguiente esquema de edificación podemos ver la heterogeneidad existente entre las distintas tramas que configuran los barrios de Jesús y Mailla. En el primero se aprecia la diferencia entre antiguas edificaciones que cuentan con dos alturas, planta baja y primera, y que tienen su origen anterior al planeamiento vigente, y edificaciones de mayor altura, en torno a seis, siete e incluso ocho plantas, que responden al desarrollo del planeamiento urbanístico de Valencia para extender la ciudad de forma ordenada. A pesar de estas diferencias, en el distrito de Jesús la mayoría de la edificación se resuelve por medio de manzana cerrada con elemento terciario en su planta baja, exceptuando las zonas industriales que se analizarán en el apartado siguiente. Por otro lado el barrio de Mailla tiene un crecimiento menos ordenado y más disperso, ya que a pesar del planeamiento vigente, la mayoría de las parcelas siguen sin edificación, como solares abandonados, y todavía existen en él pequeñas bolsas de huerta. En este barrio la mayoría de los edificios se desarrollan por medio de bloque exento de siete a nueve plantas, que al igual que en caso anterior aprovecha la planta baja para el aprovechamiento terciario.

En torno a la parcela se observa cómo la calle San Vicente Mártir juega un papel muy importante como eje longitudinal tangente a la misma y a la vez se ve claramente cómo la zona queda separada de ambos barrios por la calle citada al oeste y las líneas de ferrocarril al este de la misma. Por lo tanto con la nueva edificación proyectada se pretenderá desde un principio coser los barrios de Jesús y de Mailla de forma peatonal, siendo la propia parcela la que hará de espacio de tránsito entre los mismos, permitiendo disfrutar de espacios verdes que dan acceso al nuevo bulevar planteado en las líneas de tren, y que servirán de apoyo para generar nuevas bolsas verdes tanto en el distrito de Mailla como en nuestra parcela de proyecto. De esta manera se observa cómo el peatón, que ahora ocupa un papel muy precario dentro de esta parte de la ciudad, pasa a primer término, mientras que las vías de ferrocarril quedan soterradas bajo el bulevar y las vías pasan a segundo plano.



**Debilidades:**

- Entorno disgregado con gran heterogeneidad, donde aparecen vacíos urbanos o restos industriales abandonados.
- Falta de equipamientos y existencia de gran cantidad de edificación industrial abandonada.

**Fortalezas:**

- Apoyo en el nuevo bulevar tangente a la parcela y el posterior conexión con el parque central de Valencia.
- Posibilidad de aprovechar los grandes espacios diáfanos industriales para su reutilización y su posterior conversión en equipamientos dotacionales al servicio del público.

**Oportunidades:**

- Permitir el tránsito transversal entre los barrios separados de forma que la propia parcela sea punto de unión de ambos, generando espacios con este fin.

## IDEA, MEDIO E IMPLANTACIÓN

Gracias a este análisis del entorno próximo a la parcela y su situación respecto a la ciudad de Valencia realizado con el taller vertical, podemos extraer los condicionantes principales que encontraremos para nuestro proyecto.

El proyecto de oficinas de trabajo colaborativo se plantea como una parte significativa del barrio, generando actividad social y urbana en él y sirviendo de referente para la población del lugar. Se pretende dotar a esta parte de la ciudad de un gran espacio de uso público, aunque la mayor parte del proyecto tenga un programa privado, que participe de la influencia del gran eje verde situado al este. La posición del nuevo edificio, perpendicular a la nave, cerca del límite norte genera al sureste este espacio de uso público de todo el barrio.

La nave que se conserva dentro de la parcela se caracteriza por su potente volumen, interiormente diáfano y por su cubierta acabada en diente de sierra con lucernarios a norte. Las fachadas están muy deterioradas y no consideramos que tengan interés arquitectónico, por lo que se decide reemplazarlas por otras que se integren mejor en el conjunto del proyecto. Para respetar la percepción de la nave como un volumen único de gran contenedor, aunque con una imagen distinta, decidimos separar el edificio nuevo, creando entre ambos una plaza que organice el acceso a los edificios. Todas estas características y la intención de integrar la nave preexistente en el proyecto hicieron que decidieramos organizar la parte del programa más pública, dándole un uso para toda la ciudad y complementando el espacio de trabajo.

Por otra parte, el edificio nuevo alberga las zonas más de trabajo y privadas del programa. Se pretende crear un espacio de trabajo colaborativo, dentro de las limitaciones, lo más unitario posible, sobretudo mediante el estudio de la sección. Para dotar de mayor interés a estas relaciones se decide proyectar tres plantas completamente distintas, creando dobles y triples alturas en las direcciones que hacen que el espacio de trabajo se entienda como uno solo, pese a estar en distintas plantas.



— Vialio principal   
 — Vialio secundario   
 — Accesos   
   Espacio público   
 < Vistas   
 — Eje verde

Esto provoca que el edificio nuevo alcance una altura similar a la nave, algo que, por las características de esta y su valor volumétrico conviene evitar. Por esto se decide enterrar una planta el nuevo edificio, dejando un patio al norte y otro al sur, siendo este último el espacio exterior principal del nuevo edificio. También es imprescindible evitar que este gran espacio exterior, situado en una cota inferior al territorio quede aislado de este. Para esto se estudiaron varias soluciones, decidiendo que lo mejor era colocar varias plataformas que vincularan los espacios exteriores, creando a la vez nuevos espacios a distintas cotas.



## REFERENTES Y PUNTOS DE PARTIDA

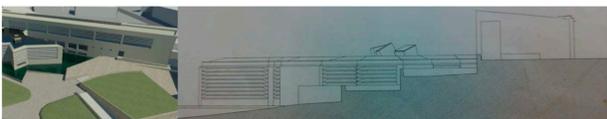
El proyecto "Gormley Studio", de David Chipperfield, donde plantea un edificio con carácter industrial que, como nuestra nave, tiene una gran presencia volumétrica, logrando crear un espacio de trabajo amplio, fluido y unitario.



La arquitectura de Ludwig Mies van der Rohe, centrándonos sobre todo en su estudio del espacio fluido y continuo, que se extiende hasta el exterior evitando los límites y la separación entre el interior y el exterior.



El trabajo realizado en la zona exterior por Rafael Moneo en "la Fundació Pilar i Joan Miró", consiguiendo combinar espacios a diferentes cotas creando un recorrido continuo mediante plataformas.



Planta de situación. escala 1:3000



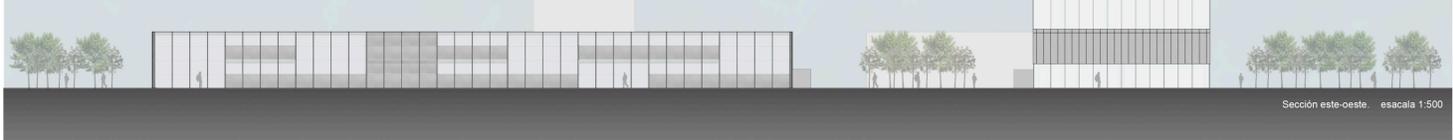
Planta de implantación. escala 1:1000



Sección sur-norte. escala 1:500



Sección oeste-este. escala 1:500



Sección este-oeste. escala 1:500