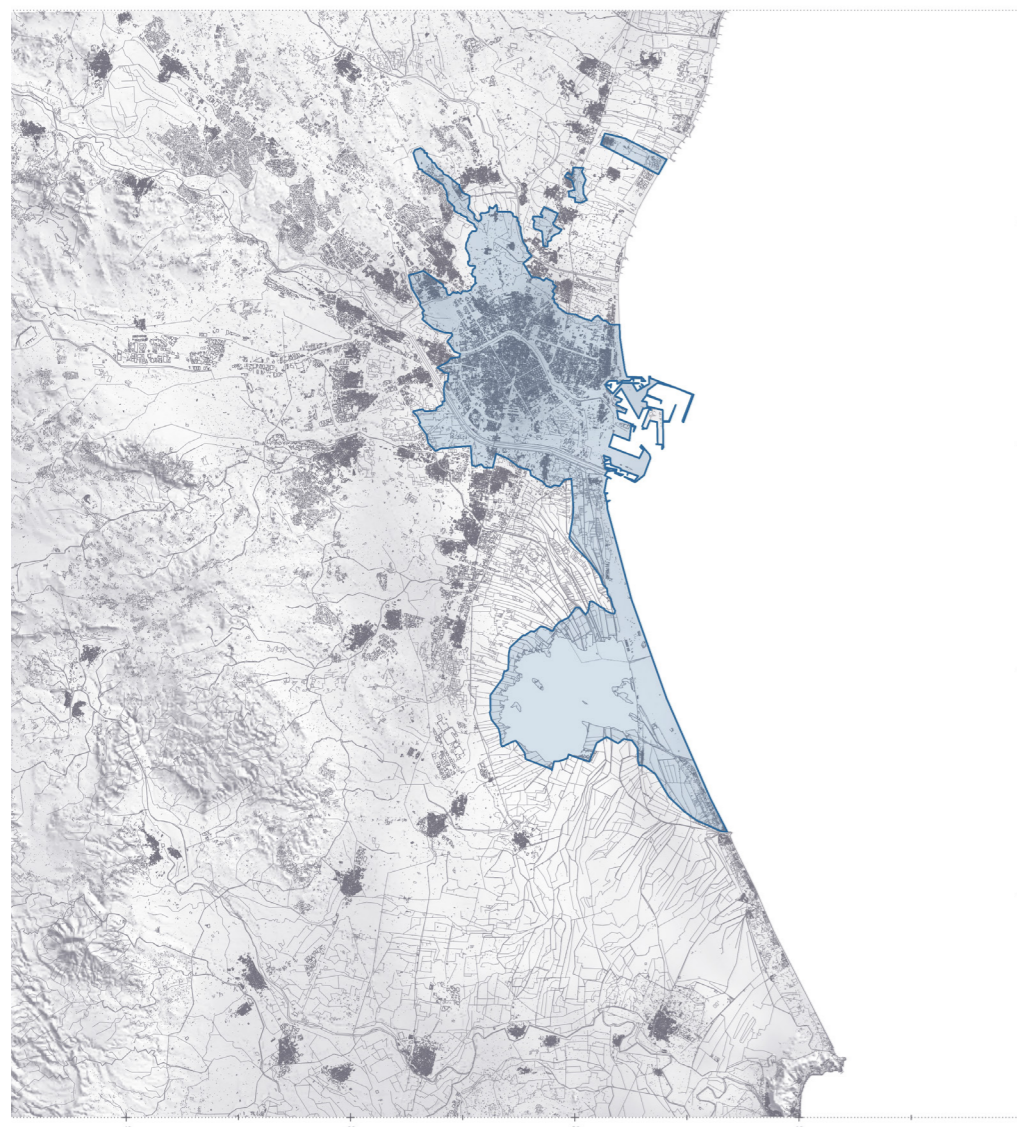


Territorio

Situación geográfica



Hidrografía



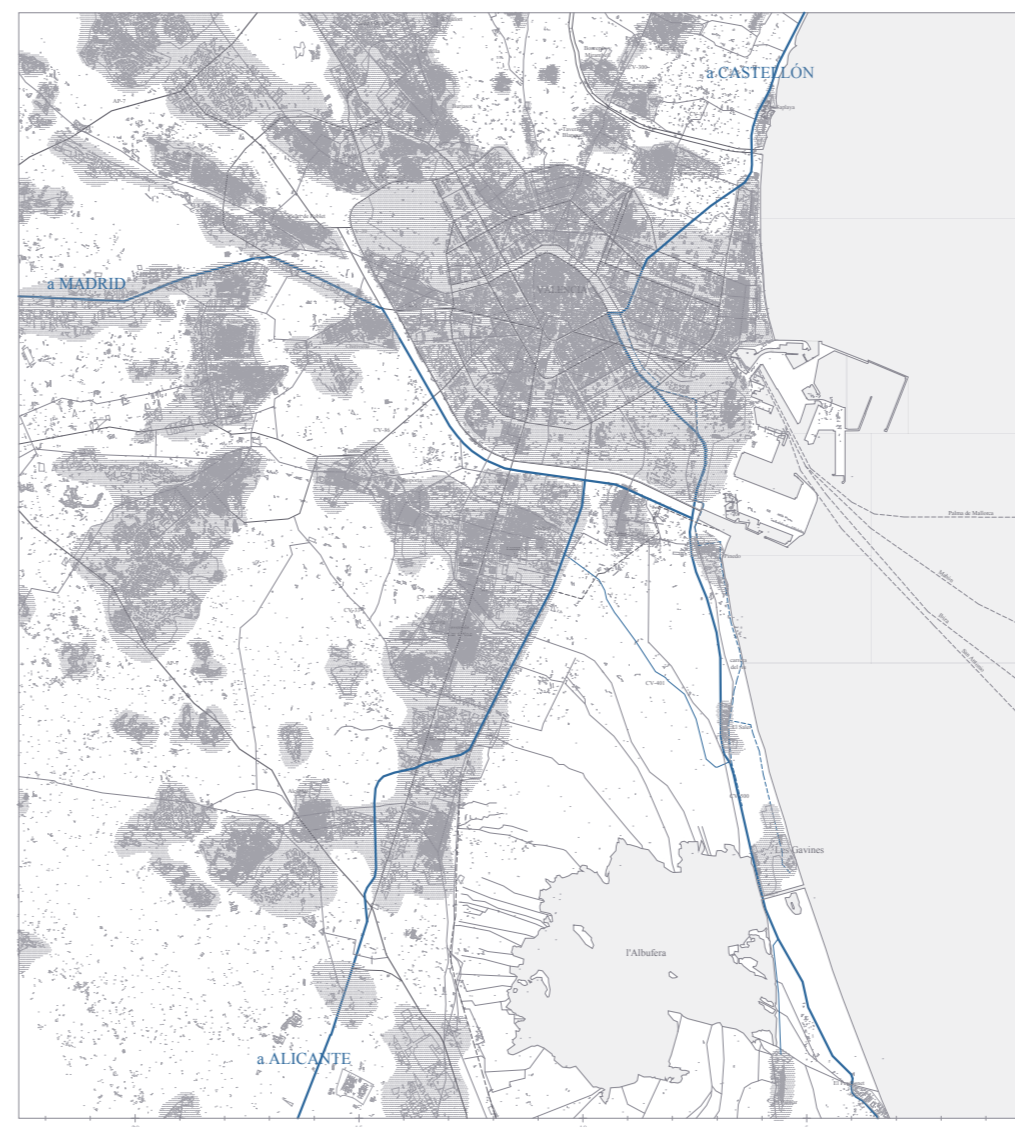
El proyecto se ubica en la Comunidad Valenciana, en la provincia de Valencia, que se divide en demarcaciones territoriales. Les Gavines se encuentra en la **demarcación de la Ciudad de Valencia**, antiguamente conocida como Huerta de Valencia.

El proyecto se encuentra inserto en el **Parque Natural de la Albufera de Valencia**, muy próximo a uno de los tres puntos de conexión entre la Albufera y el mar: la **Gola del Pujol**, al lado de la cual se encuentra el principal embarcadero turístico de l'Albufera.

El proyecto se ubica en el último distrito de Valencia, el número 19, **Poblados del Sur**, que se divide en 8 pedanías, entre ellas la de El Saler. Administrativamente depende del Ayuntamiento de Valencia, como cualquier barrio de la ciudad.

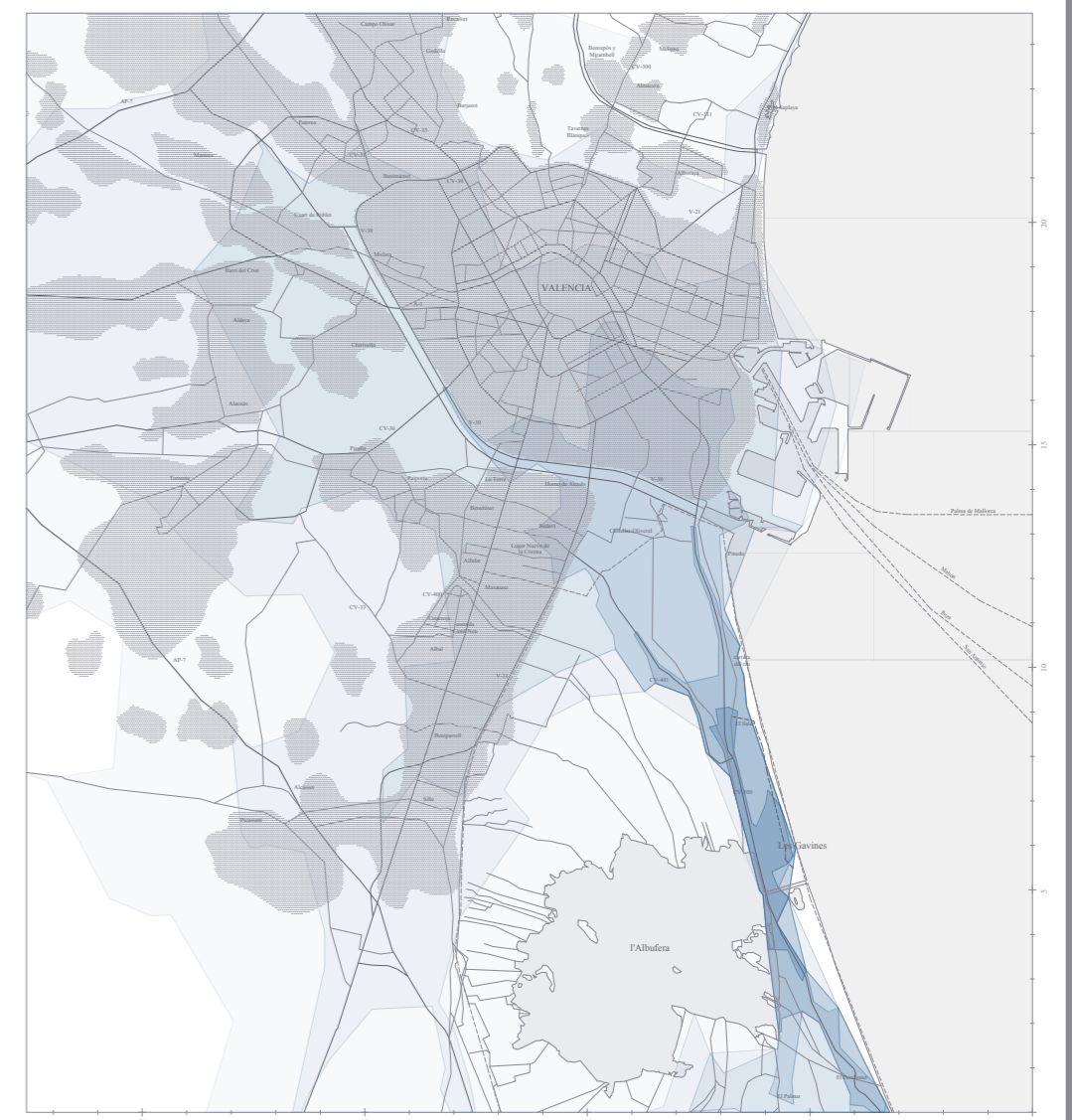
Los alrededores de l'Albufera, sirven para el cultivo de arroz, causa por la cual el paisaje se transforma cada estación. El ciclo de cultivo del arroz dura un año, durante el cual se deja entrar agua a través de las Golas para inundar los campos en mayo y octubre.

Comunicaciones



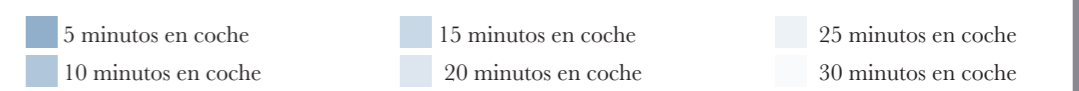
El acceso al parque natural se realiza exclusivamente mediante la **carretera CV-500**, siendo esta la única que permite atravesar la Albufera por el litoral, comunicando la capital con Sueca y pasando por el Saler, por lo que se la conoce como **Autopista del Saler**.

Dotaciones



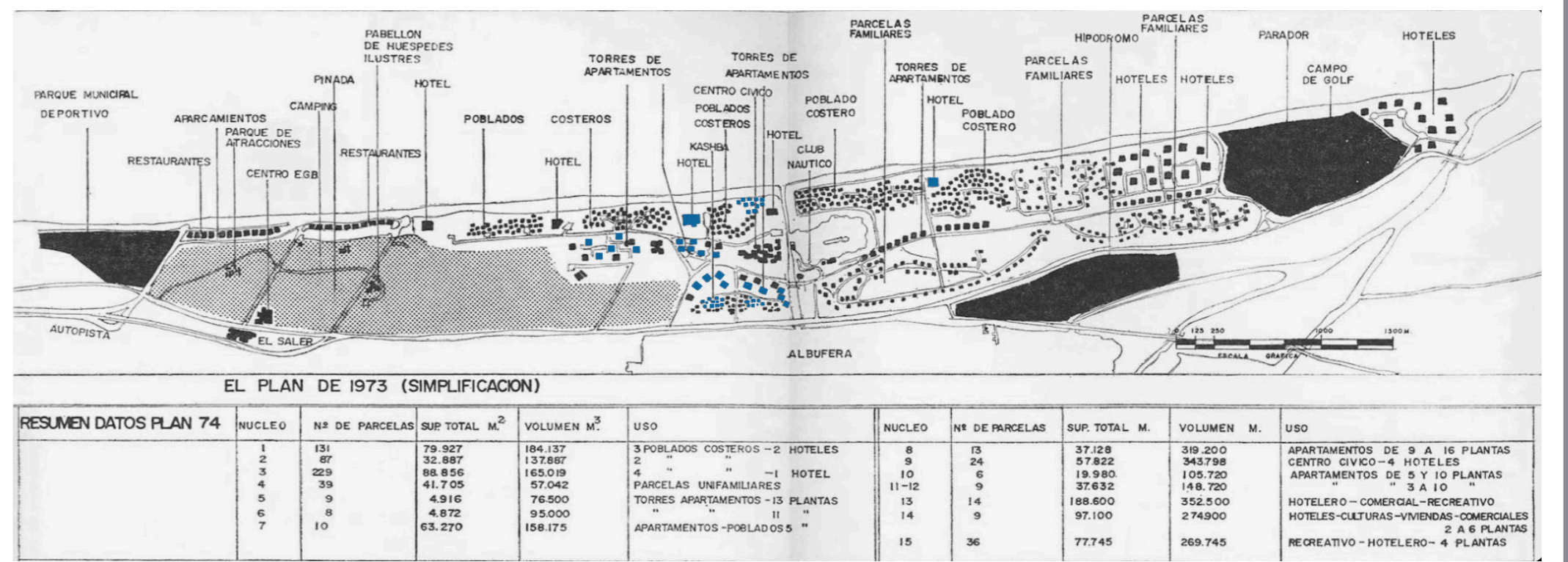
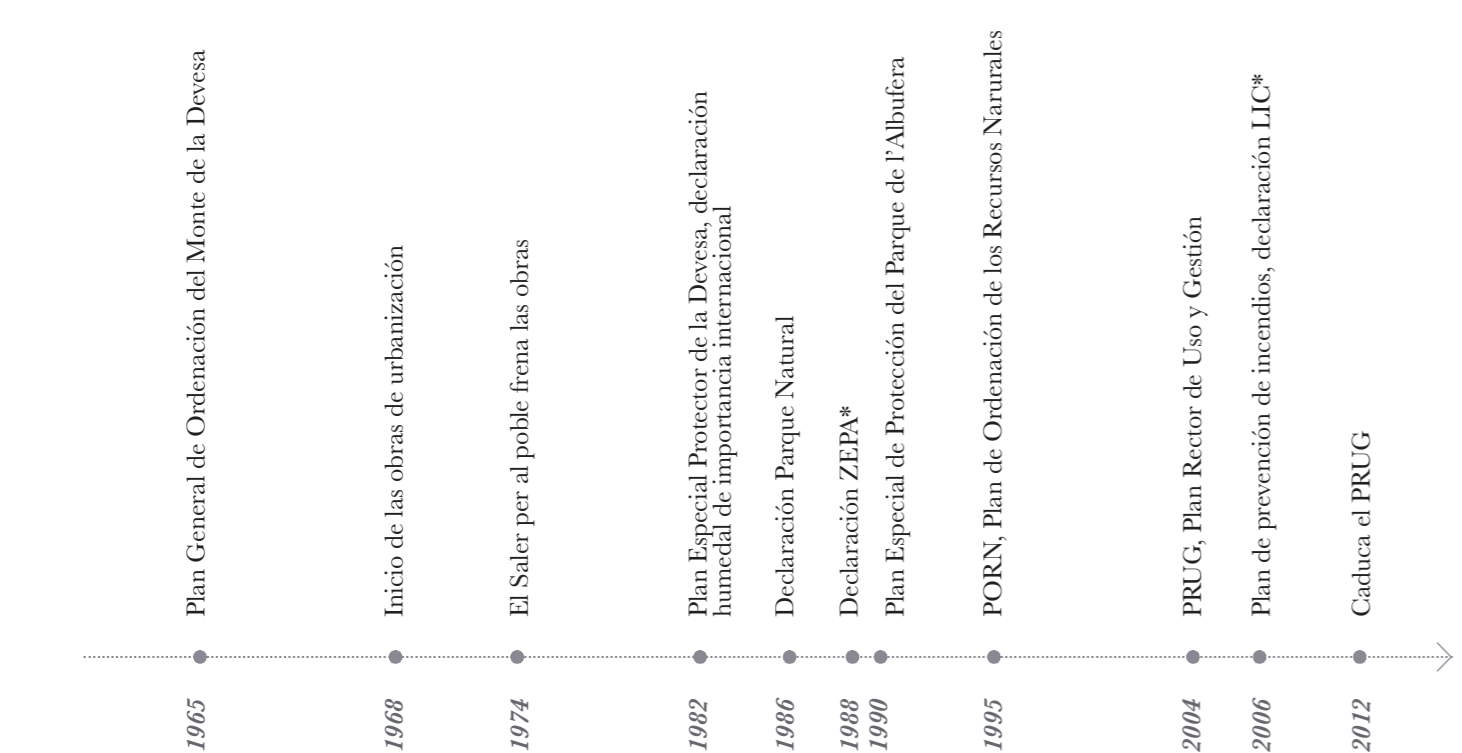
Les Gavines es un núcleo dependiente de sus alrededores. Los desplazamientos se producen en el eje norte-sur y hacia el oeste por la CV-401, que une El Saler con Alfafar. En análisis de estos desplazamientos permite entender los motivos por los cuales Les Gavines no se ha convertido en un **lugar en el que vivir**.

Analizando las actividades y servicios básicos para la vida, se pueden plantear unos **grados de inmediatez**, que permitan ubicar en el entorno más cercano las dotaciones prioritarias, y a través de él preexistente, se ubiquen el resto de servicios.

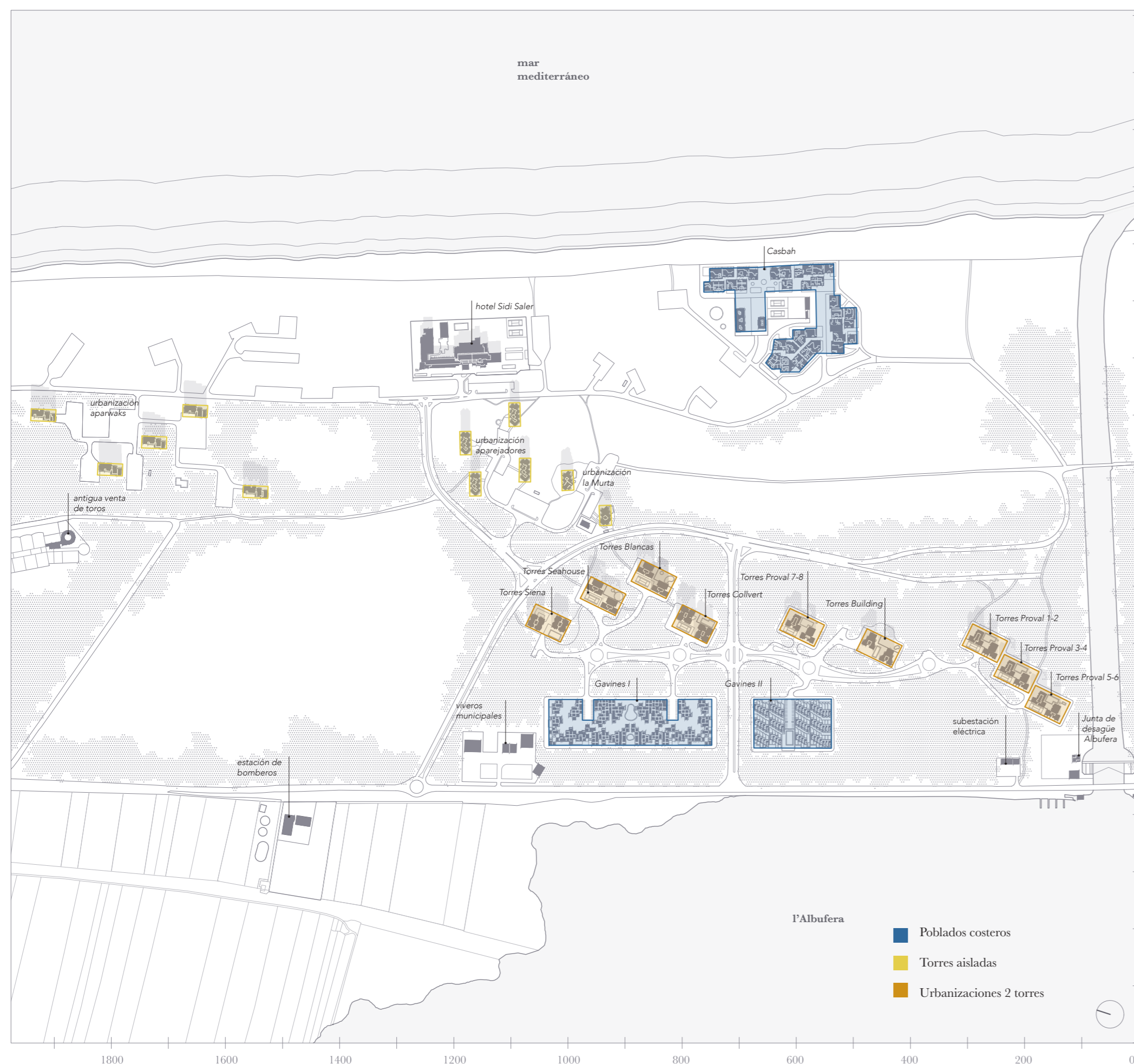


Les Gavines

Evolución histórica



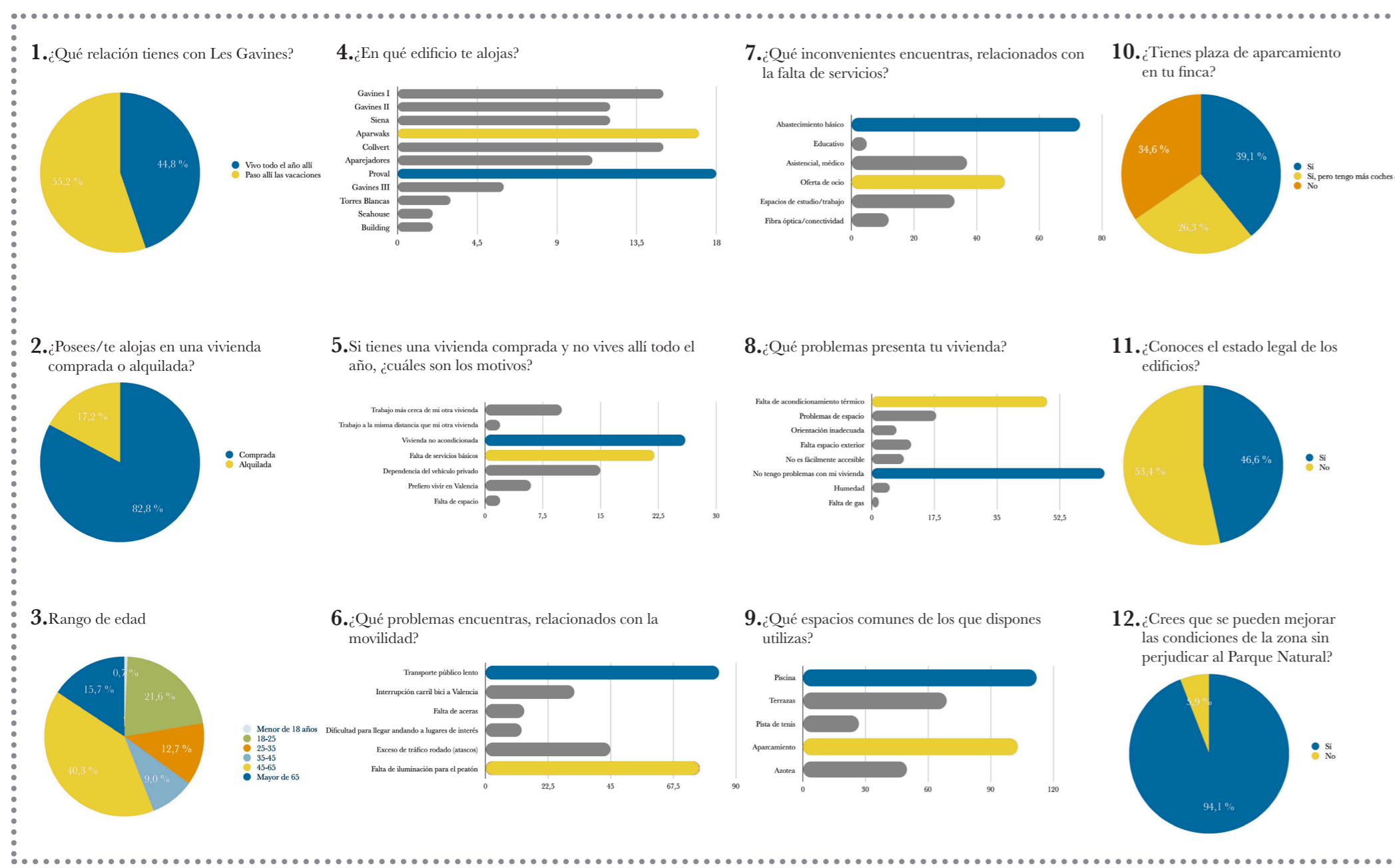
Edificación



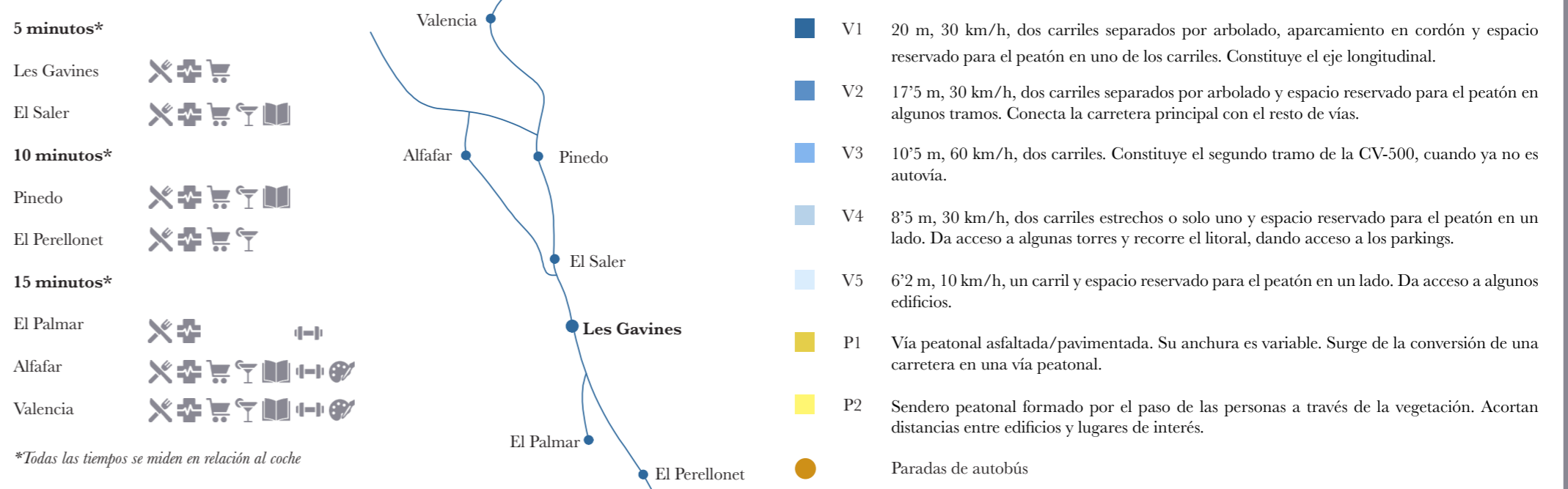
Trazado viario



Opinión ciudadana



Usos y equipamiento



Conclusiones

Los edificios construidos en Les Gavines hace más de 50 años se encuentran en un limbo legal. Esta situación permite el mantenimiento de los edificios, pero impide la construcción de nuevas obras, hecho que ha dejado a los edificios desprovistos de servicios básicos, lo que se traduce en una mayor cantidad de desplazamientos y dependencia del vehículo privado.

Les Gavines presenta objetivamente, una serie de aspectos remanentes de ese primer plan urbanizador que no responden a las necesidades de las construcciones actuales.

Entre ellos destaca el **plano del suelo**. El trazado viario a penas ha evolucionado desde el que se planteó inicialmente cuando se iba a urbanizar toda la zona. Las dimensiones transversales de las vías existentes exceden las necesidades del tránsito actual. Igualmente, las necesidades del peatón tampoco se ven cubiertas, ya que los recorridos peatonales se limitan a las vías asfaltadas para vehículos. Por tanto, no se consolida ningún camino peatonal desde los edificios hacia la playa o a la Albufera. Asimismo, la CV-500 actúa como límite infranqueable que dificulta la conexión entre la Albufera y el bosque.

El hecho de que los edificios construidos sean, en su mayoría, en forma de torre, es un factor positivo que no se debe ignorar. Pese a que el actual planeamiento haya clasificado el suelo como suelo urbano con dos alturas, el hecho de que las viviendas se desarrollen en altura supone un menor uso del suelo, lo que resulta beneficioso para el Parque Natural.

Además, las urbanizaciones de dos torres cuentan con espacios comunes que, en su mayoría, se encuentran desaprovechados y podrían convertirse en una de las claves que solucionaría el problema de la **falta de servicios**.



Trazado viario

Nuevos ejes

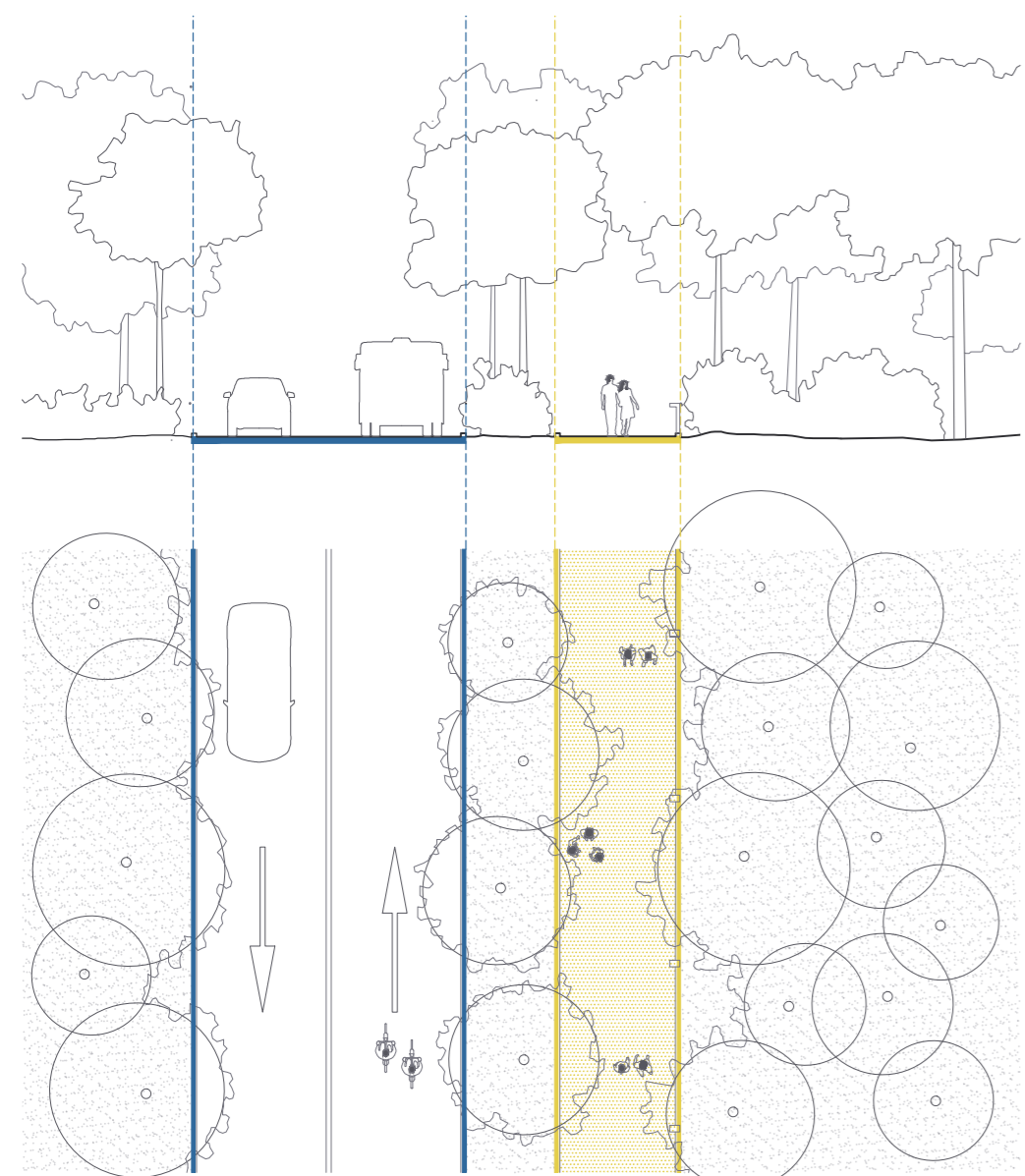
EJE B Via rodada al mar

Actualmente es una vía con dos carriles en cada sentido, separados por una franja de arbolado.

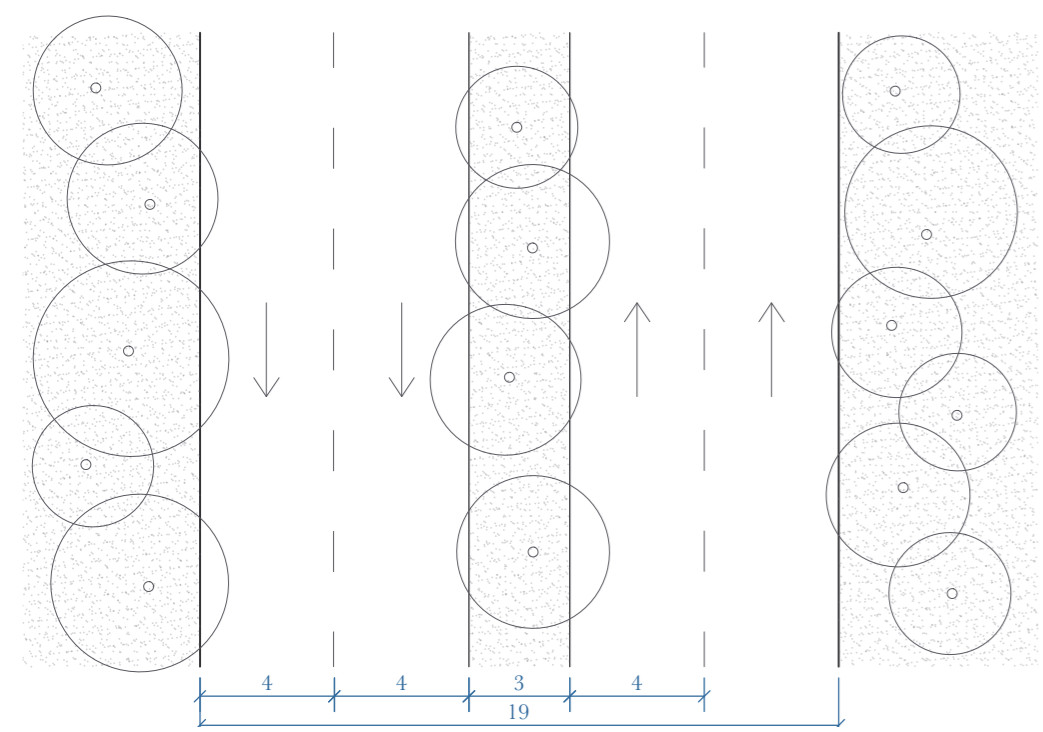
Se propone reducir el ancho total de la vía, manteniendo una vía rodada de doble sentido a un lado del arbolado, compartida entre coches y bicis, mientras que el lado derecho se convierte en un paseo peatonal. Se elimina el sobrante asfaltado, que se devuelve al bosque para permitir que crezcan nuevos árboles junto al paseo.

El nuevo sendero peatonal se construye con pavimento drenante, para evitar la acumulación de agua en su superficie y con el objetivo de tener el menor impacto posible sobre el terreno del bosque.

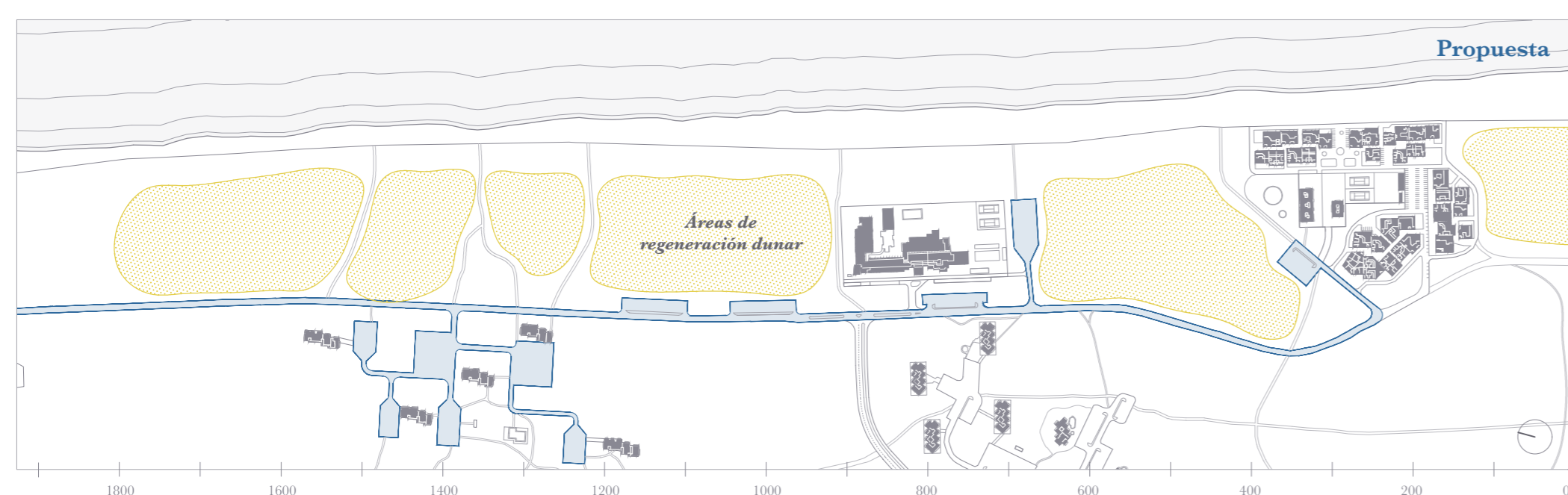
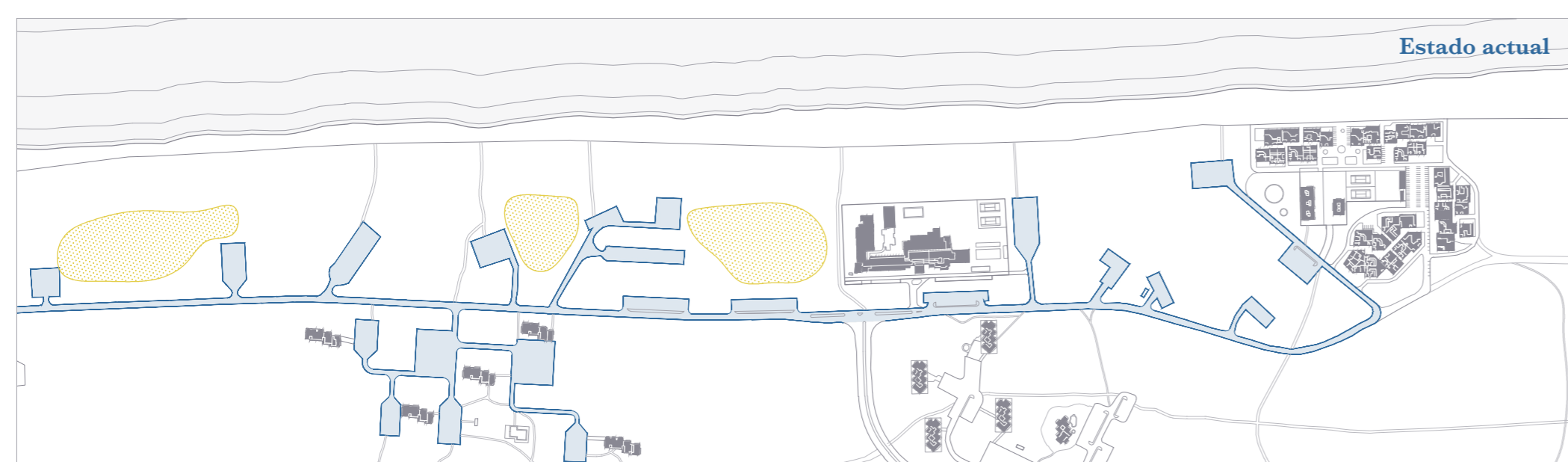
Propuesta



Estado actual



Aparcamiento

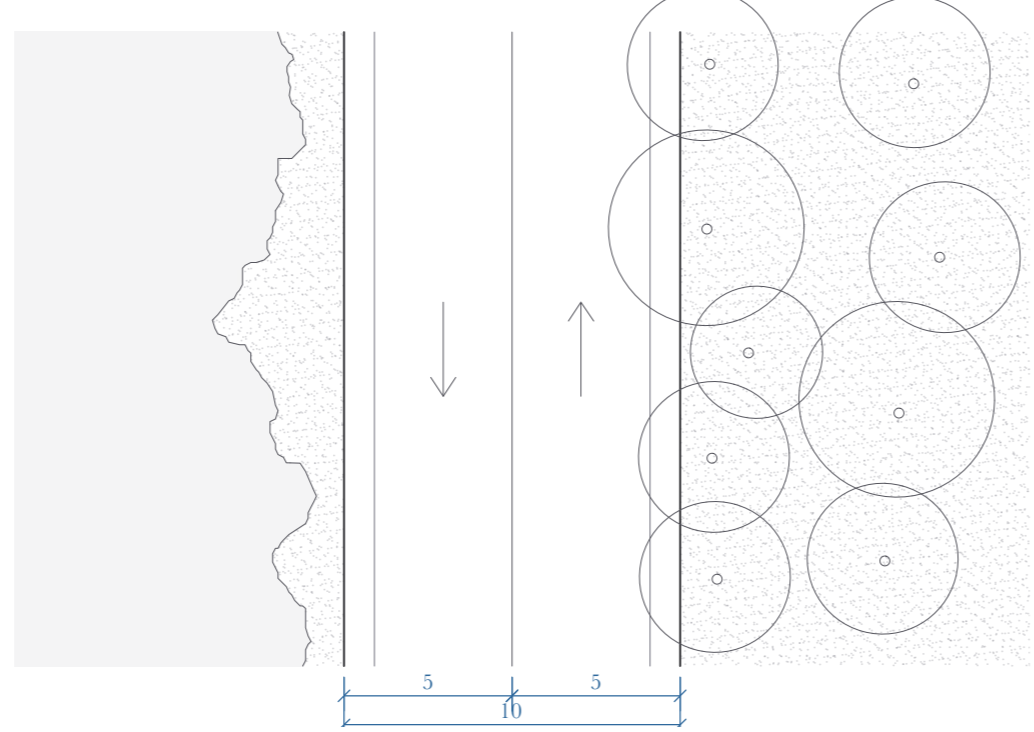
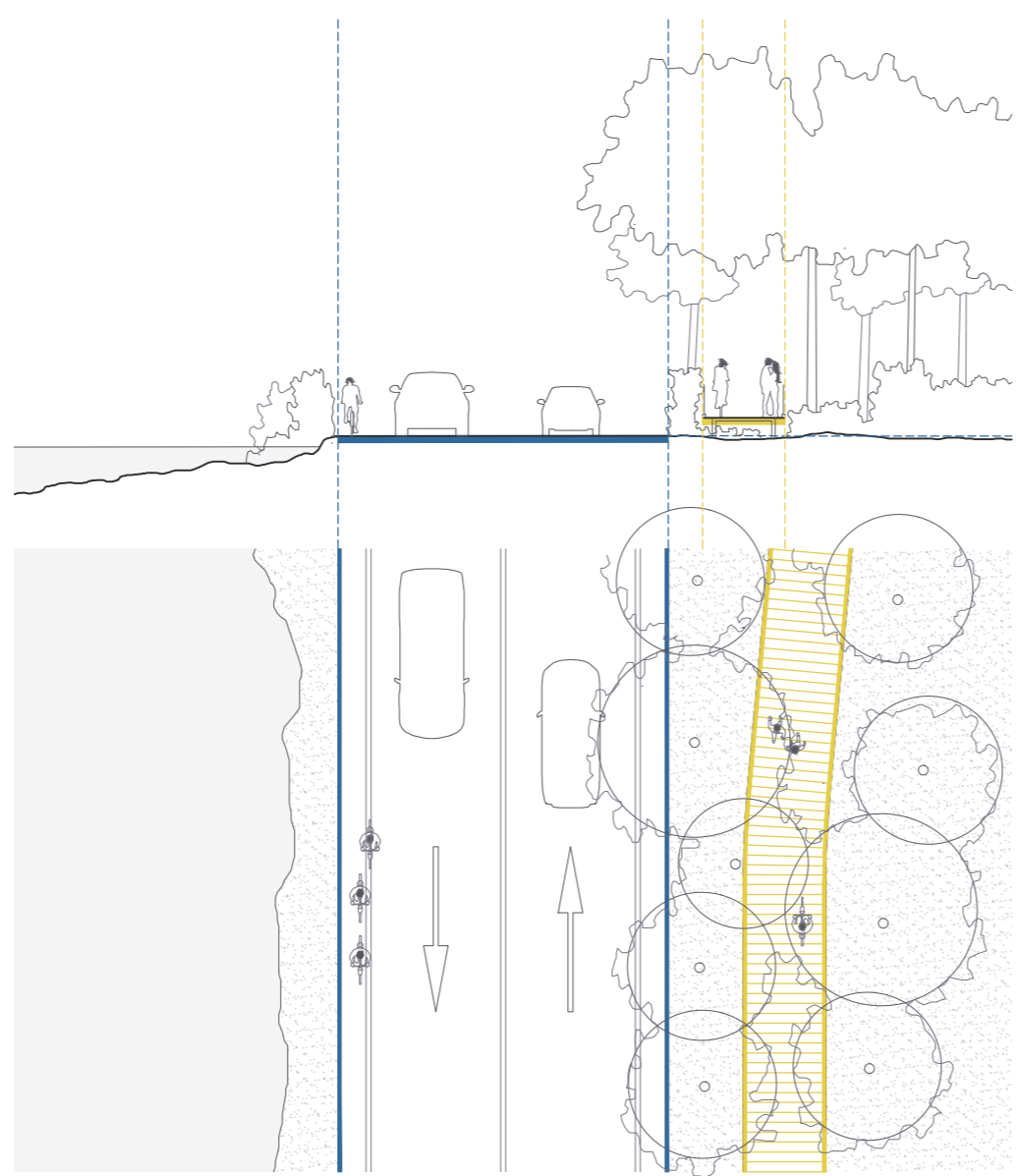


EJE 5 CV-500

La carretera de llegada a Les Gavines está formada por un carril en cada sentido. Actualmente, en ella conviven vehículos que circulan a altas velocidades y ciclistas por el arcén.

Se propone la creación de un nuevo sendero elevado, que discurre de forma paralela a la carretera y permite observar la Albufera desde una posición privilegiada. En este nuevo camino, conviven tanto peatones como personas que dan pasos en bicicleta, manteniendo el arcén de la carretera como vía ciclista de alta velocidad.

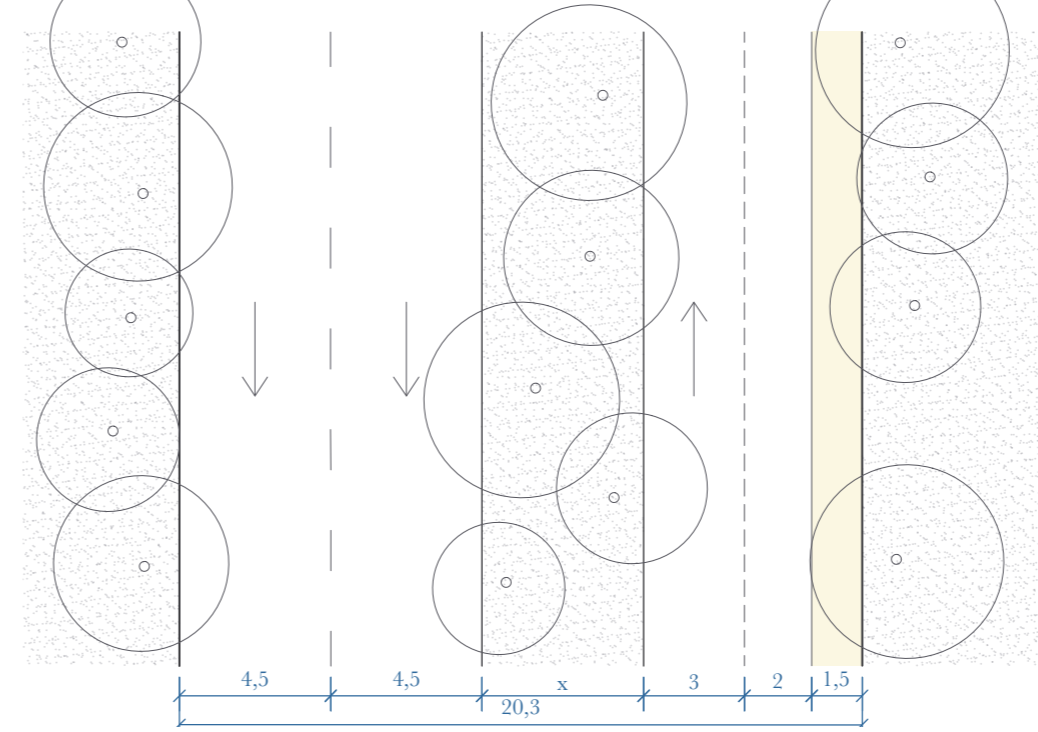
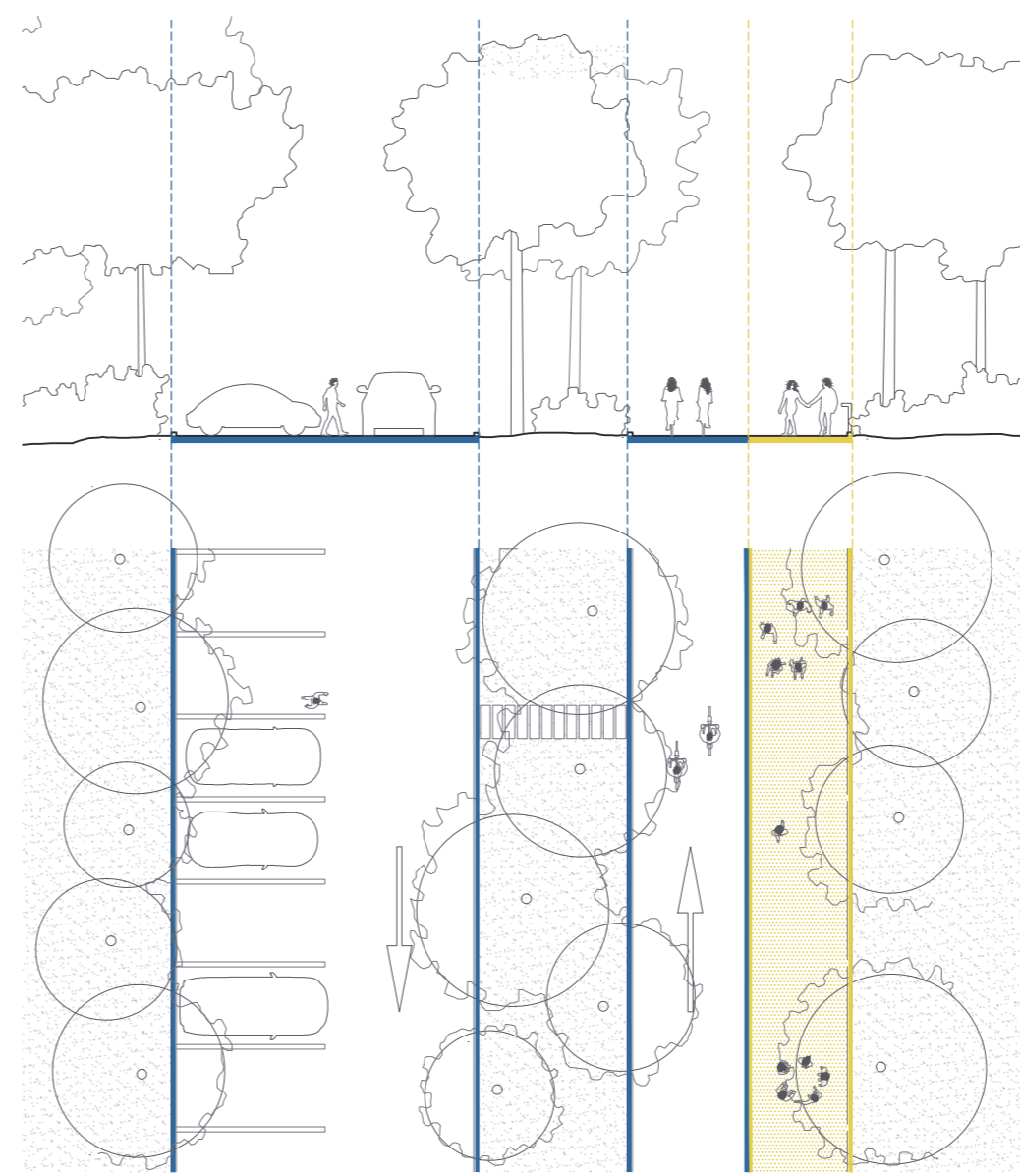
Este camino nace en la interrupción del carril bici a la altura del pueblo del Saler.



EJE 4 EJE C Camino principal entre edificios

Vía de doble sentido formada por dos carriles en un sentido, y un carril en el otro. En un intento por crear un espacio para el peatón, se decidió crear una estrecha franja separada por una línea de los vehículos aparcados en línea.

Se propone la ampliación del espacio estrictamente peatonal, que convive con un estrecho carril de un sentido, también de prioridad peatonal. Al otro lado de la mediana, encontramos un espacio de aparcamiento en batería y un carril en el otro sentido. Este aparcamiento en batería es el que permitirá desarrollar el proyecto en las plantas bajas de las torres, ya que permite desalojar aproximadamente un 50% de los coches que aparcen en ellas.

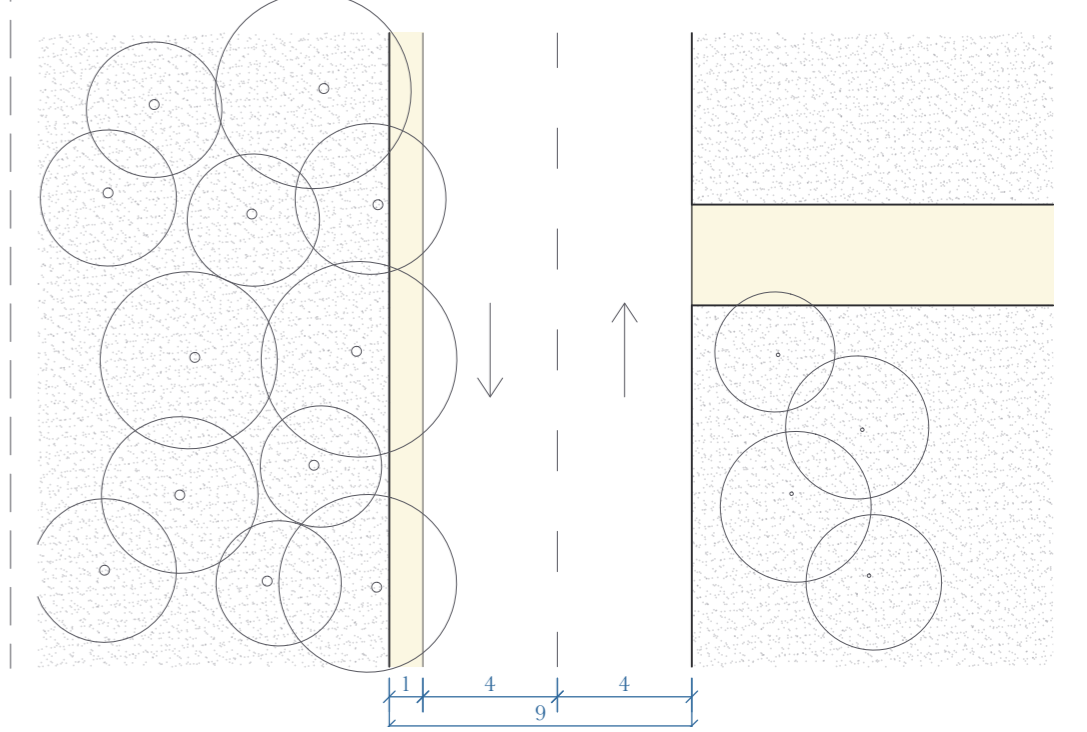
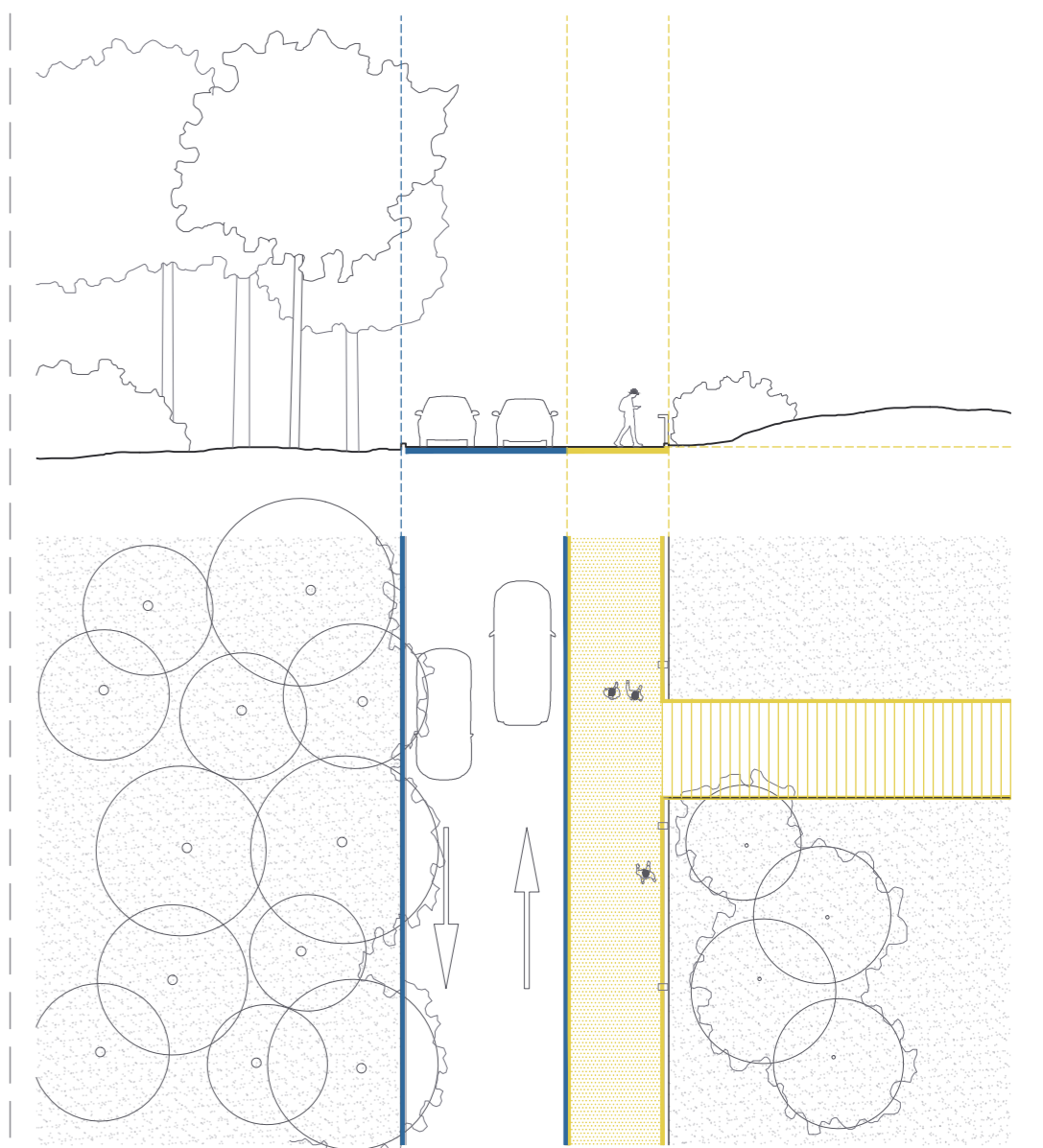


EJE 1 Paseo marítimo

El paseo marítimo actualmente cuenta con dos carriles y un estrecho camino de tablas de madera en el lado del bosque.

La propuesta pasa por cambiar la ubicación del pasco peatonal, acercándolo al mar. Este cambio es posible gracias a la eliminación de gran parte de los parkings de la playa, ya que muy pocos coches deben girar hacia la derecha.

Se aprovecha la anchura de la vía, creando un carril de doble sentido, lo que fuerza a los vehículos a reducir su velocidad. Al igual que en los ejes 4 y C, el peatón tiene la prioridad frente al vehículo. Dado que la frecuencia de tránsito es baja, el peatón puede invadir toda la vía. La franja amarilla representa únicamente el espacio estrictamente peatonal.



Problemas relacionados con el aparcamiento

- 1) La ocupación de toda la planta baja de los edificios para aparcamiento impide la creación de nuevos espacios destinados a equipamientos necesarios para el barrio.
- 2) La existencia de zonas asfaltadas de gran superficie, como son los parkings de la playa, alteran uno de los ecosistemas de la Devesa del Saler, el sistema dunar.

Soluciones

1. Para los visitantes:

-Autobús lanzadera desde Valencia
Este autobús dará un servicio de transporte público mucho más rápido que el actual autobús de la EMT de la línea 25, que realiza diversas paradas antes de llegar a Les Gavines.



-Mejora de comunicaciones en bici y patinete
La creación del sendero que transcurre paralelo a la CV-500 tiene la intención de hacer que más personas utilicen la bici o el patinete como medio de transporte a Valencia.



-Mantener algunas plazas cerca de la playa para personas con movilidad reducida, personas mayores o visitantes que no vienen desde Valencia.
Se mantienen las superficies de aparcamiento que menos invaden el sistema dunar. Se pretende conseguir una mayor utilización de los parkings de Aparwaks, actualmente utilizados solo por residentes de esas torres.



2. Para los residentes:

-Mantener algunas plazas de aparcamiento en los edificios.



-Integrar plazas de aparcamiento en batería en el viario. Se pretende conseguir que los habitantes de las torres no deban aparcar a más de 5 minutos andando de su vivienda.



A la hora de determinar cuántas plazas de aparcamiento se necesitan en la calle, es necesario estudiar qué plantas bajas de las torres serán utilizadas para nuevos equipamientos. En el estudio de las distintas tipologías de zócalo, encontramos principalmente dos tipos:

Zócalo cerrado

Es el caso de Siena, Torres Blancas, Seahouse y Building. El zócalo suele contener aparcamiento y/o comercios.

Zócalo abierto

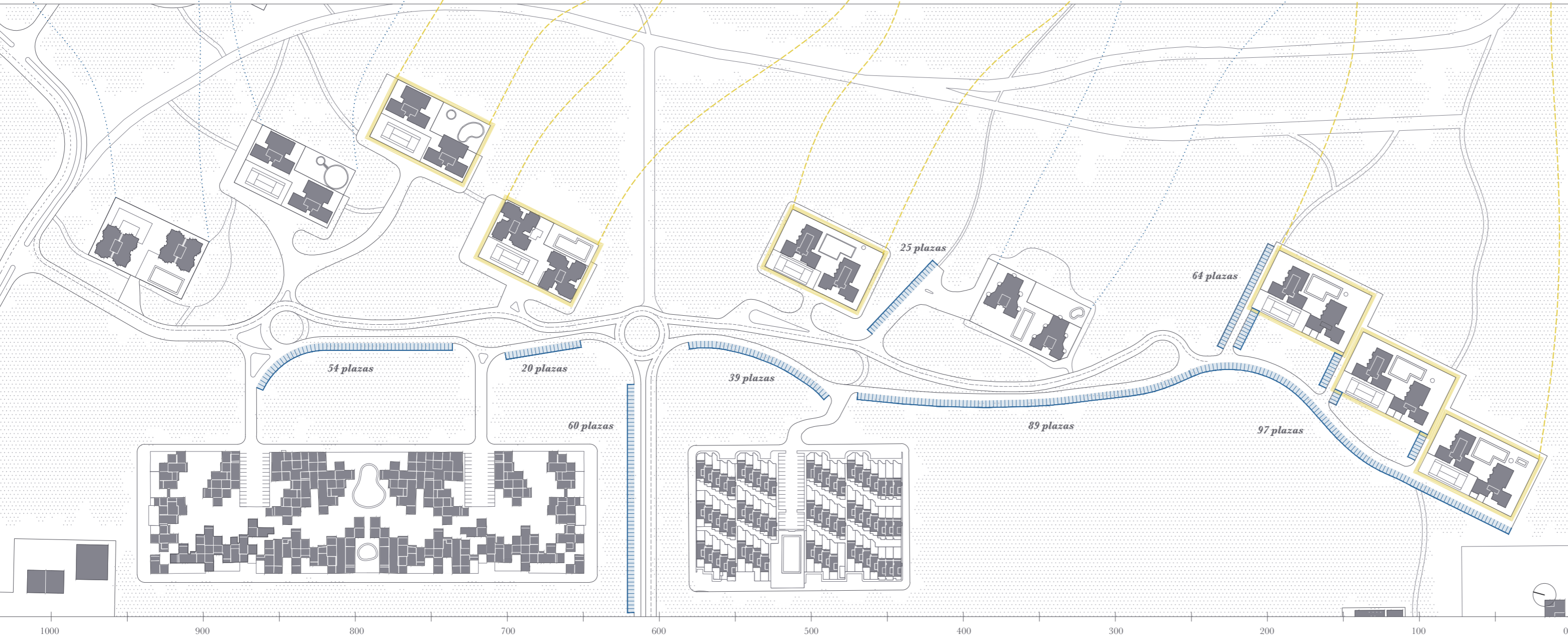
Es el caso del resto de torres. Estos zócalos también albergan mayormente vehículos.

Para la ubicación de las nuevas dotaciones, se eligen las torres con el zócalo abierto y las torres Seahouse, puesto que pueden albergar mucho más servicios de los que contienen.

Tras estudiar una de las torres de forma más detenida, se concluye que un 30% de los vehículos continuarán ocupando la huella de los edificios, mientras que el 70% restante aparcará en el viario, en los espacios destinados para ello.

propuesta urbanística

Siena	Torres Blancas	Seahouse	Collvert	Proval 7-8	Building	Proval 1-2, 3-4, 5-6
PB, aparcamiento cerrado P1, terrazas y piscina	PS, aparcamiento PB, comercios y piscina P1, terrazas y tenis	PS, aparcamiento PB, comercio, aparcamiento cerrado y piscina	PS, aparcamiento PB, aparcamiento abierto y piscina	PB, aparcamiento abierto P1, terrazas, zonas comunes, tenis y piscina	PB, aparcamiento cerrado y zonas comunes P1, terrazas, zonas comunes y piscina	PB, aparcamiento abierto y tenis P1, terrazas, zonas comunes y piscina
Viviendas: 72 Los coches aparcan dentro	Viviendas: 72 Los coches aparcan dentro	Viviendas: 72 51 coches aparcan fuera	Viviendas: 112 79 coches aparcan fuera	Viviendas: 112 79 coches aparcan fuera	Viviendas: 112 Los coches aparcan dentro	Viviendas: 88 x 3 = 264 185 coches aparcan fuera



Dotaciones

Estudio previo

1. Cálculo de habitantes

- Siena: 72 viviendas
- Torres Blancas: 72 viviendas
- Seahouse: 72 viviendas
- Collvert: 112 viviendas
- Proval 1-2: 88 viviendas
- Proval 3-4: 88 viviendas
- Proval 5-6: 88 viviendas
- Proval 7-8: 112 viviendas
- Building: 112 viviendas
- Gavines: 140 viviendas
- La Murta: 72 viviendas
- Aparejadores: 216 viviendas
- Casbah: 80 viviendas
- Aparwaks: 240 viviendas

Total viviendas: 1564 * 2.5 = 3910 habitantes

Población Gavines: 4000 habitantes.

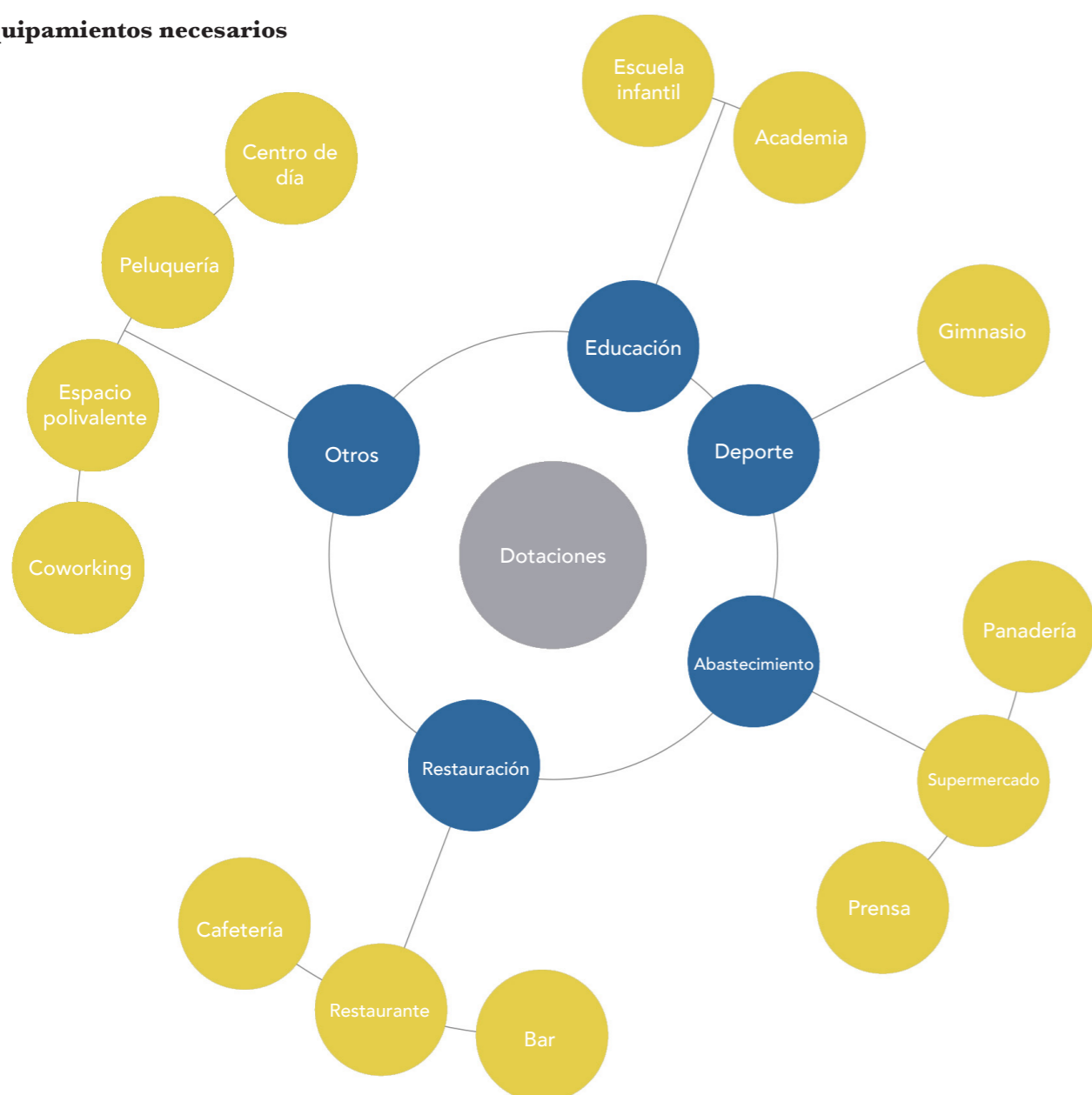
2. Estudio de casos similares

Para el estudio de casos se escogen 3 poblaciones con un número de habitantes similar a les Gavines. A continuación se muestra una tabla en la que se cuantifican los equipamientos de cada uno de los pueblos.

D: Dalías, Almería; 4006 habitantes
C: Carnota, a Coruña; 3957 habitantes
A: Albalat del Sorells, Valencia; 3977 habitantes
G: Gavines, Valencia; 4000 habitantes

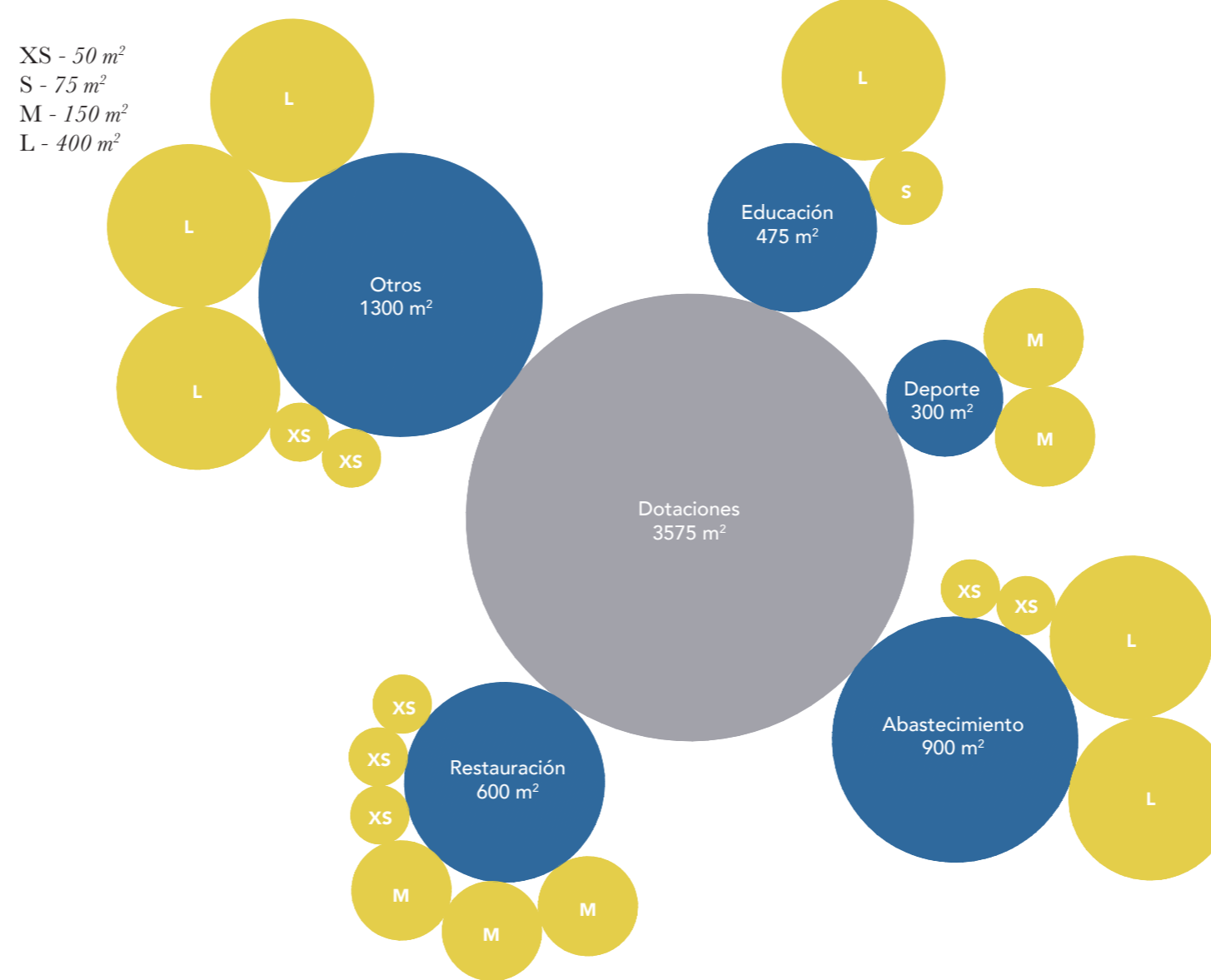
	D	C	A	media	G
Abastecimiento					
Supermercado	1	3	2	3	1
Panadería	5	-	2	2.3	1
Carnicería	1	-	2	1	-
Pescadería	-	-	1	0.3	-
Tienda ropa	2	-	-	0.6	1
Banco	1	1	2	1.3	-
Restauración					
Restaurante	3	5	5	4.3	1
Bar	3	2	6	3.6	1
Cafetería	3	-	3	2	1
Educación					
Escuela infantil	1	2	1	1.3	-
Centro E. Primaria	1	1	1	1	-
Centro E. Secundaria	1	1	-	0.6	-
Deporte					
Gimnasio	1	-	4	1.6	-
Religión					
Parroquia	1	1	1	1	-
Salud					
Consultorio médico	-	-	1	0.3	-
Farmacia	1	2	1	1.3	1
Otros					
Peluquería	-	2	5	2.3	-

3. Equipamientos necesarios

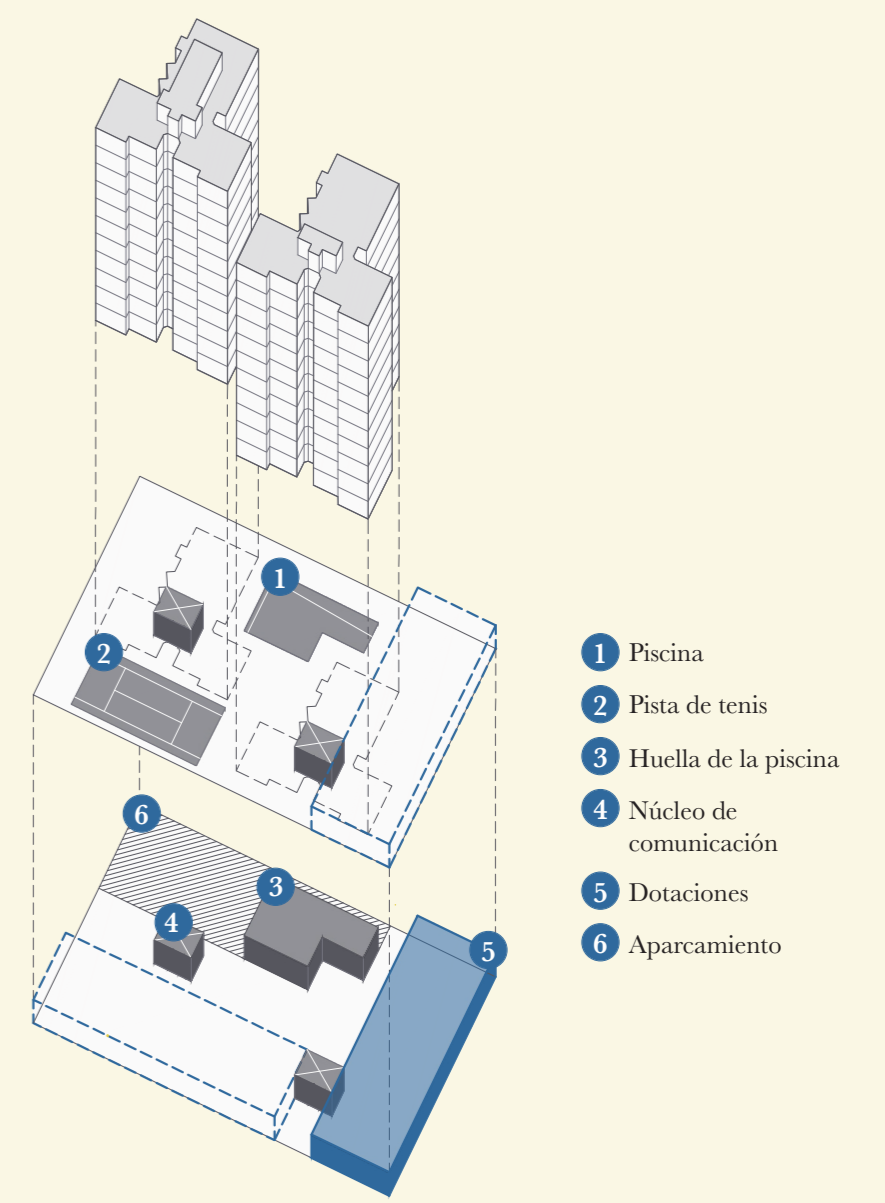


4. Cálculo de superficies

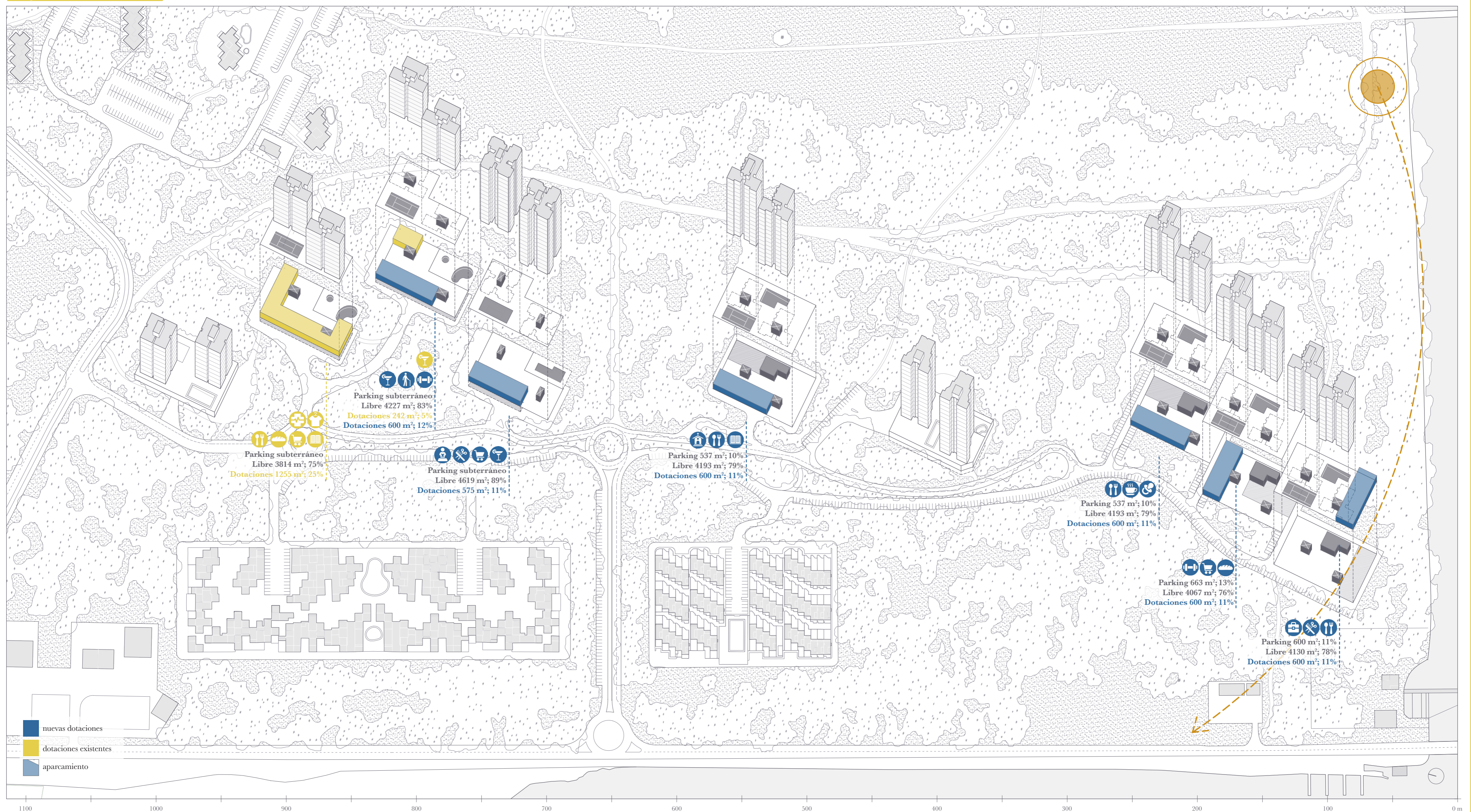
XS - 50 m²
S - 75 m²
M - 150 m²
L - 400 m²



5. Ubicación en el edificio

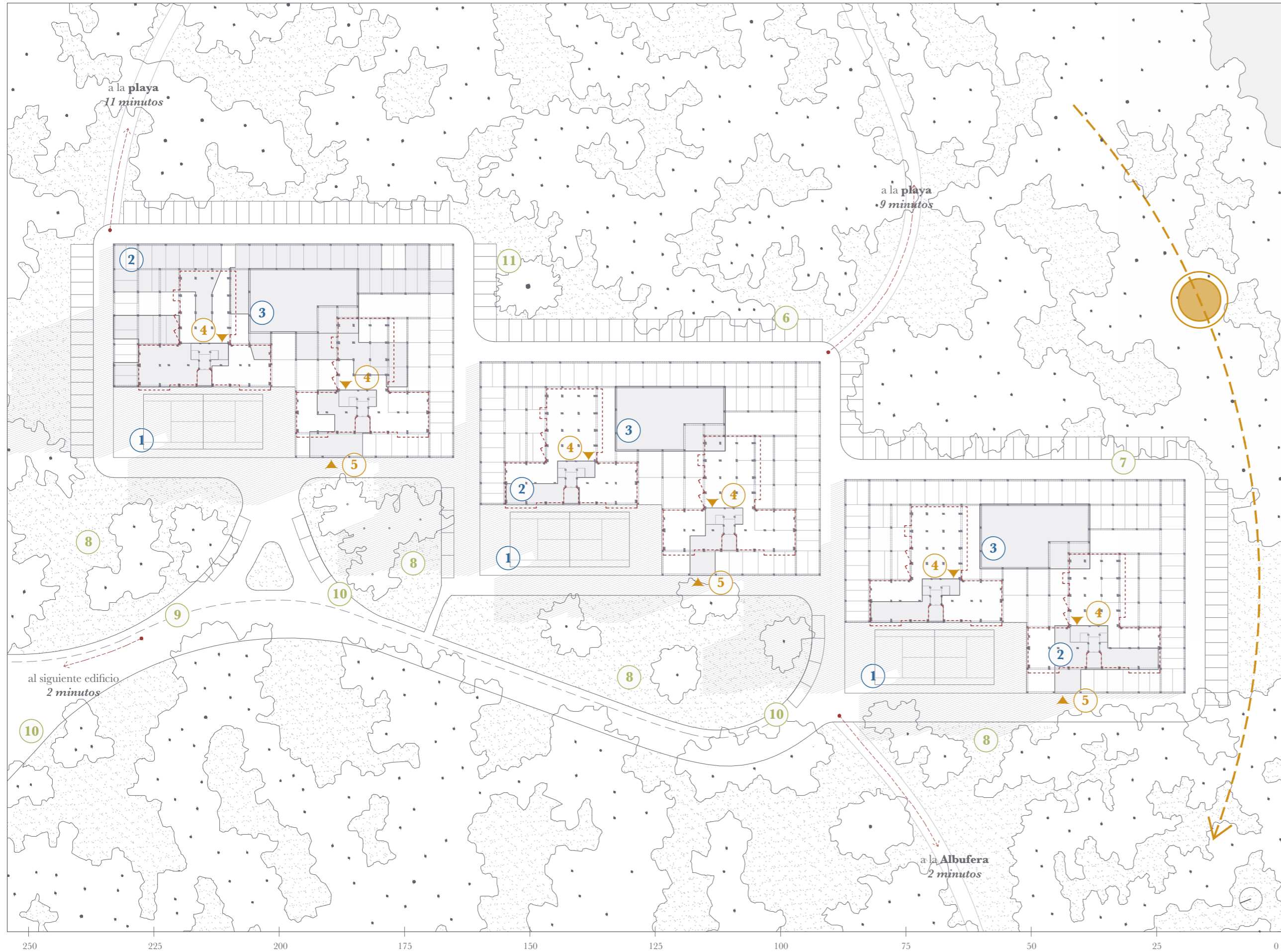


Esquema de dotaciones



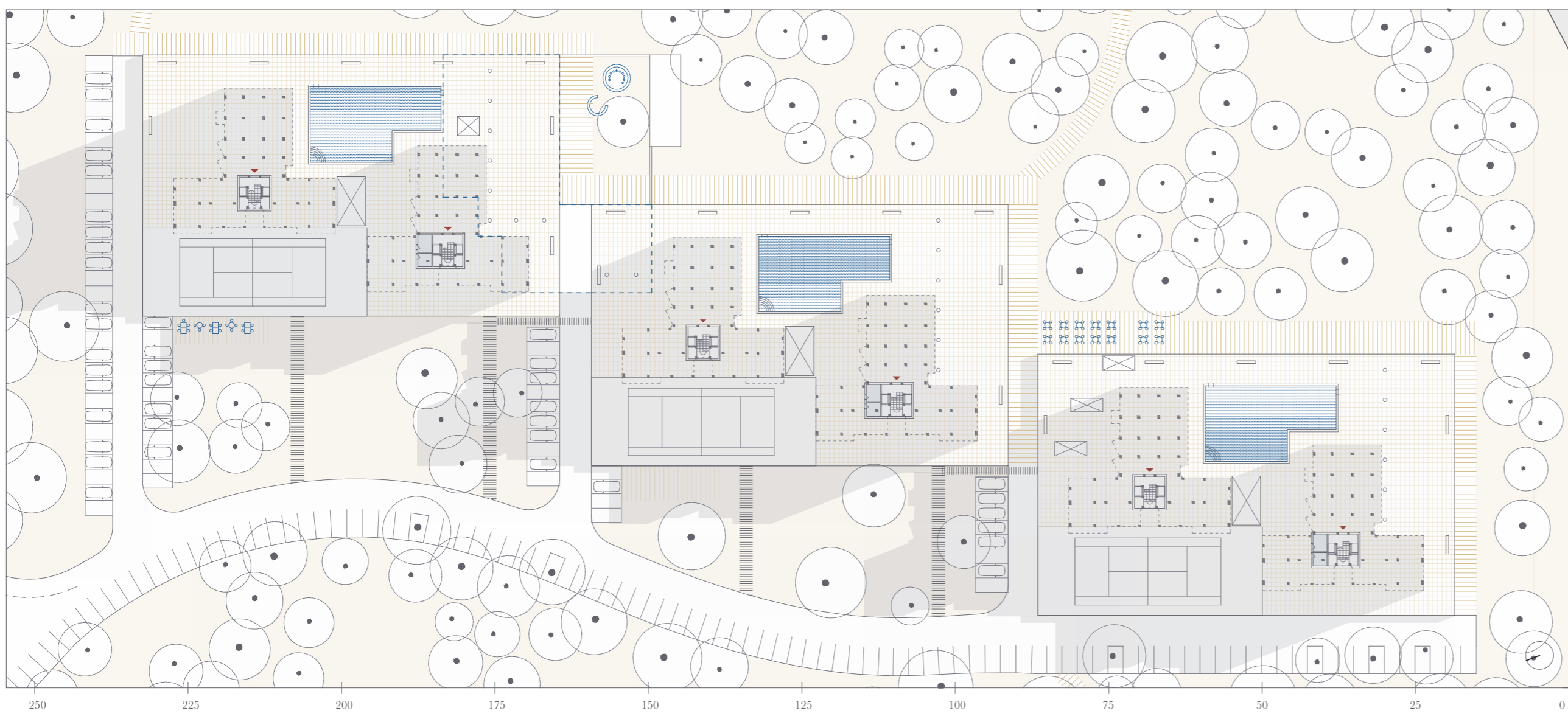
Zócalo

Estado actual

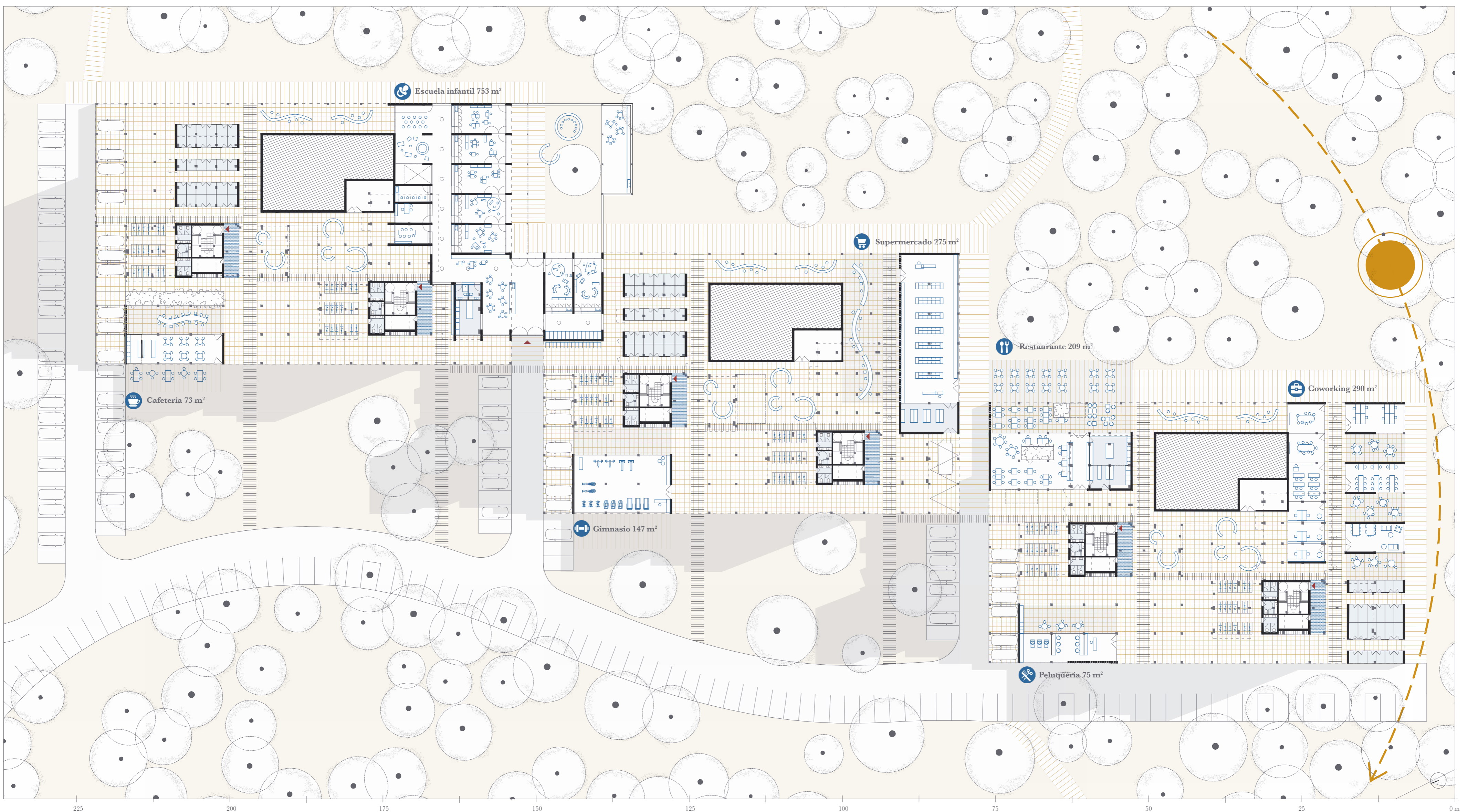


- 1 Pista de tenis en planta baja
- 2 Zonas cerradas para aparcamientos, trasteros...
- 3 Huella de la piscina de planta primera
- 4 Entrada a las torres. Accesible
- 5 Subida a planta primera. No accesible
- 6 Coches aparcados a este y a sur
- 7 Via rodada que rodea el conjunto de torres
- 8 Jardín semi-privado
- 9 Camino peatonal de 1,5 metros
- 10 Contenedores de basura
- 11 Higuera

Propuesta planta primera



Propuesta planta baja



Principios de actuación

1

LA PLANTA PRIMERA ES PRIVADA Y LA PLANTA BAJA ES DE TODOS

En planta primera se celebran verbenas, el cine de verano, la cena de sobaquillo, el bingo... En planta baja se ubicarán las nuevas dotaciones para el barrio.

2

LOS COCHES APARCAN DELANTE

Los coches se colocan en bandas y a la llegada, liberando la conexión sur-este entre las torres y el bosque y minimizando los recorridos rodados.

3

LOS NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN Y LA PISCINA SE QUEDAN DONDE ESTÁN

Tanto los núcleos de comunicación de las torres como la piscina se mantienen en su sitio. La pista de tenis, que se ubicaba en planta baja, se sube a planta primera para aumentar el espacio disponible en planta baja.

4

ACCESOS CLAROS Y PASANTES Y RECORRIDOS EN DIRECCIONES

Además, se elimina la escalera delantera de acceso a la planta 1, y se abre un gran agujero central que ilumina los accesos a ambas torres.

5

LA ORIENTACIÓN DETERMINA LA UBICACIÓN DE LAS DOTACIONES

El sol y la sombra determinan la ubicación de los servicios de planta baja. Se prioriza la orientación sur y este para ubicar las dotaciones más grandes.

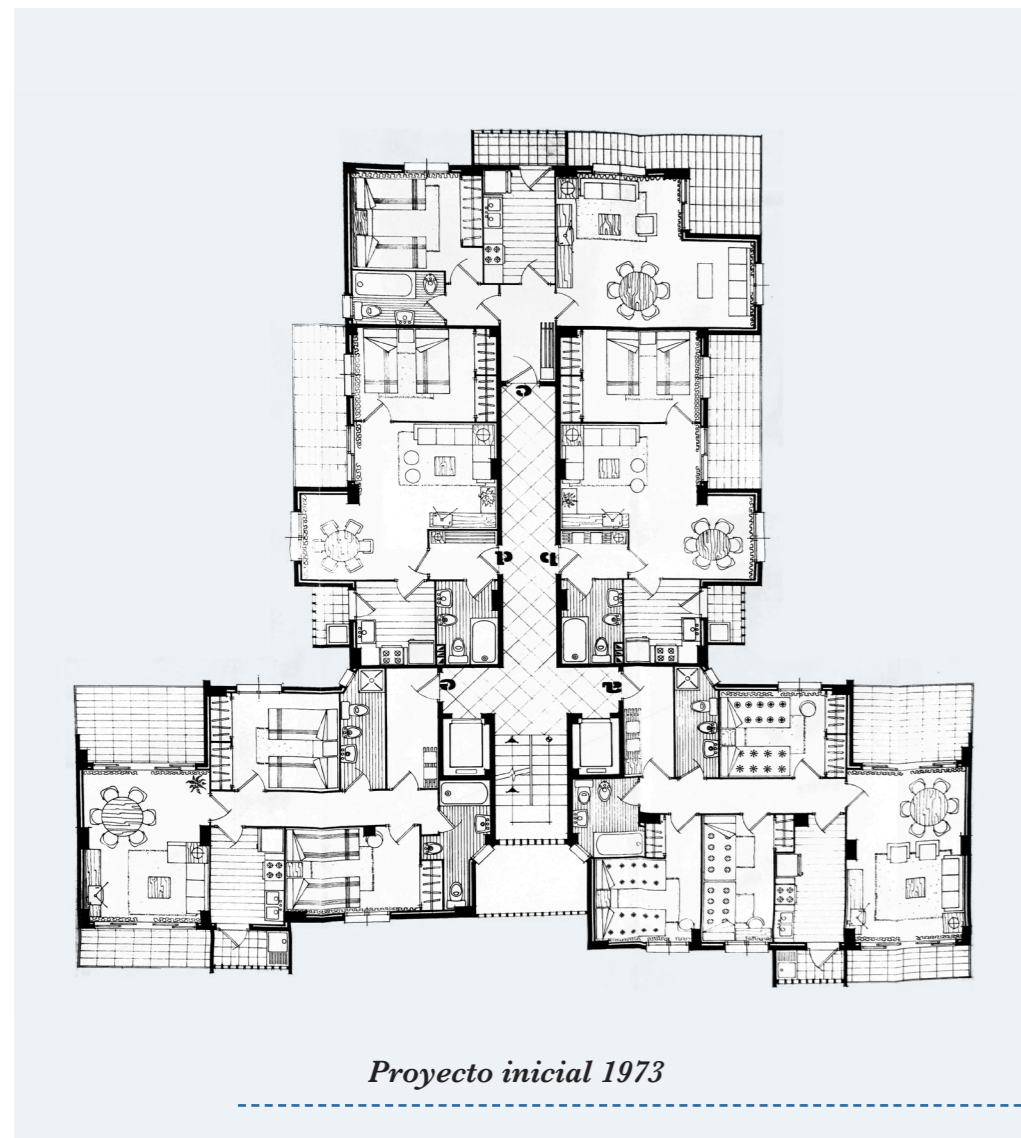
6

APARECEN ELEMENTOS QUE ORDENAN

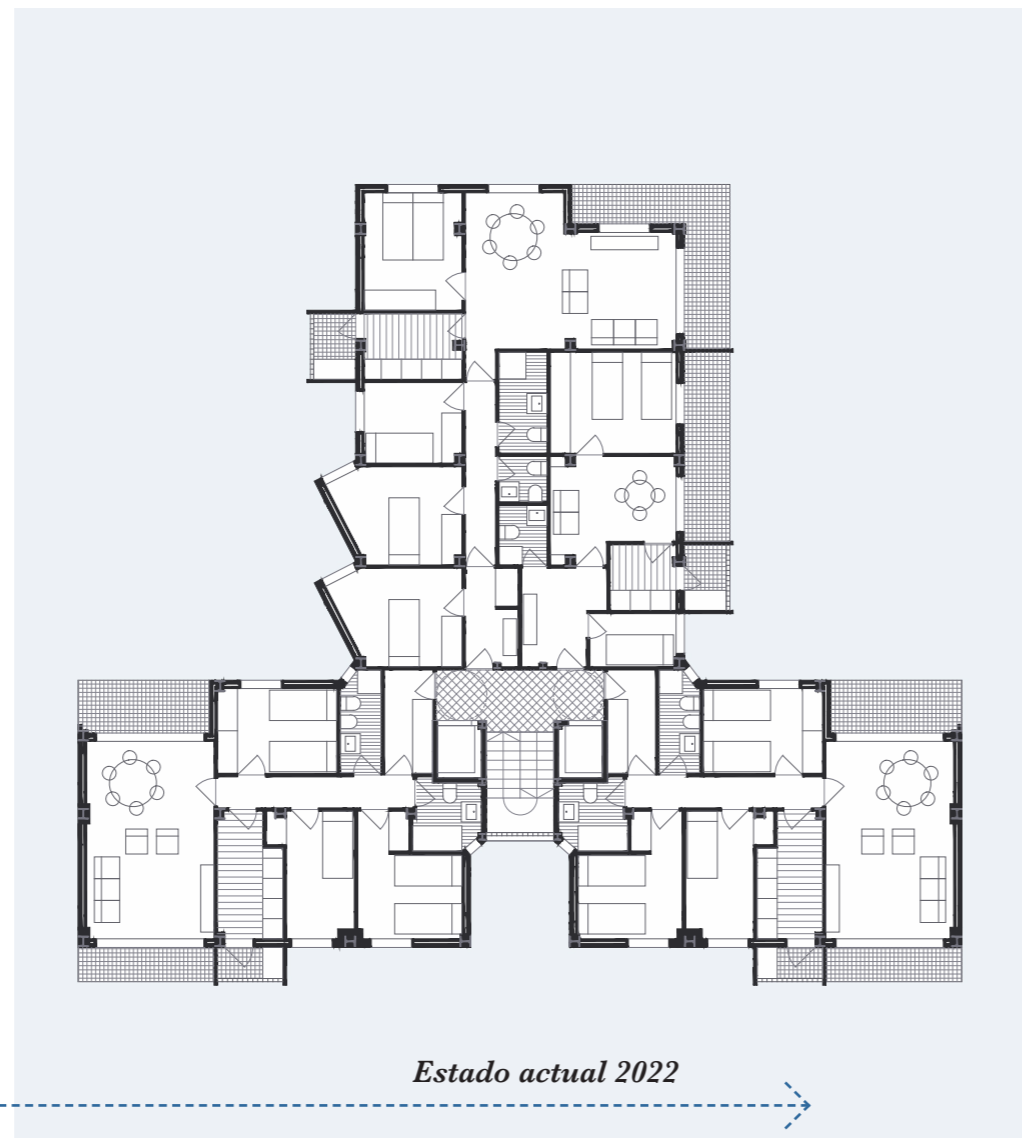
Se proyectan elementos que se repiten en las tres urbanizaciones; trasteros, aparcamientos de bicicletas, aseos y zonas para sentarse a la sombra. Estos elementos ayudan a dar unidad al conjunto.

Torres

Estado actual

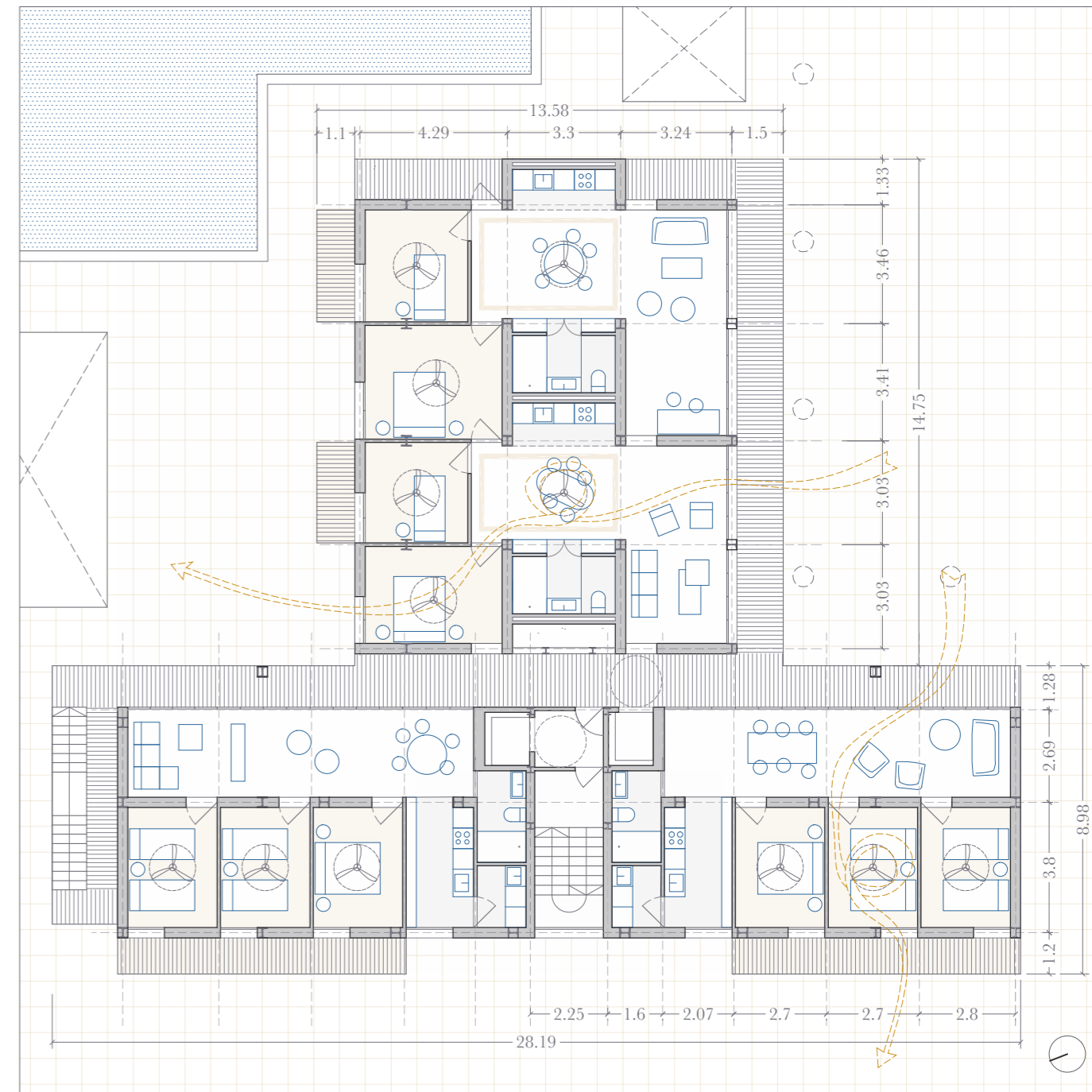
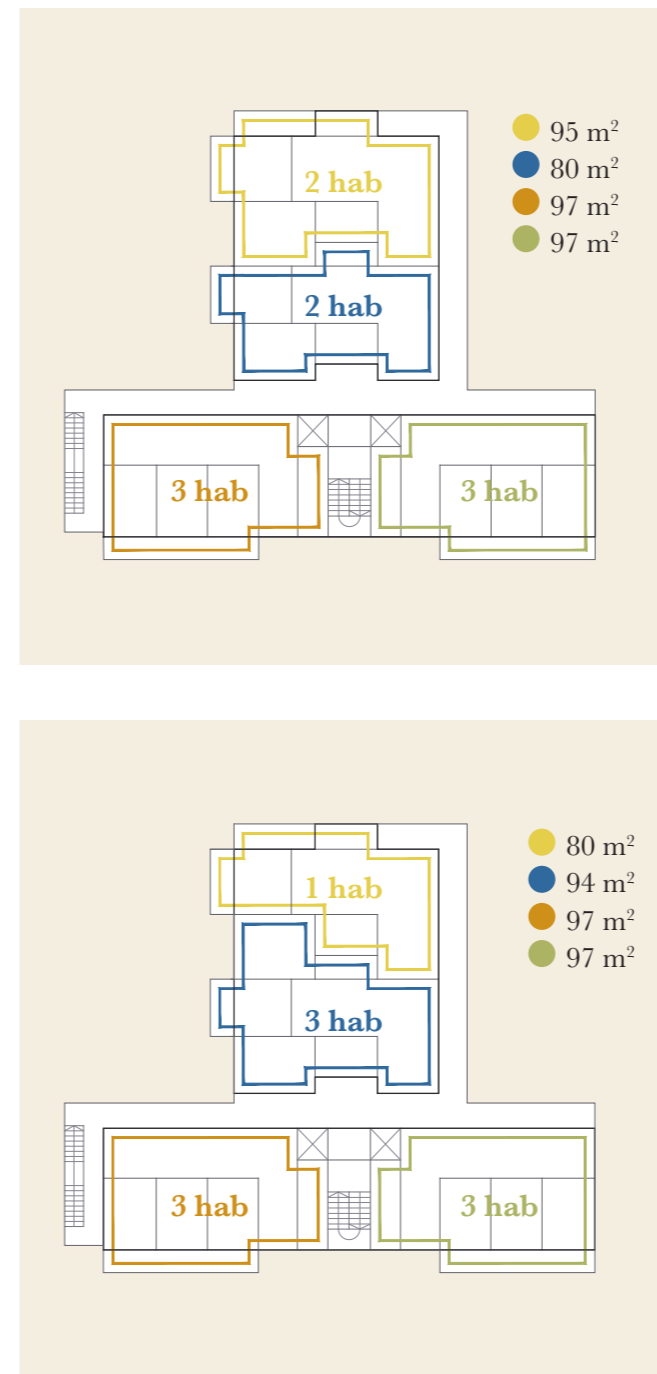


Proyecto inicial 1973



Estado actual 2022

Propuesta viviendas

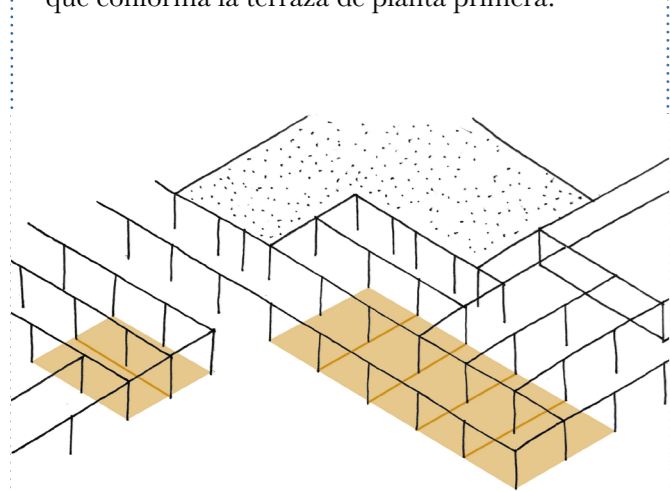


Escuela infantil

Principios de actuación

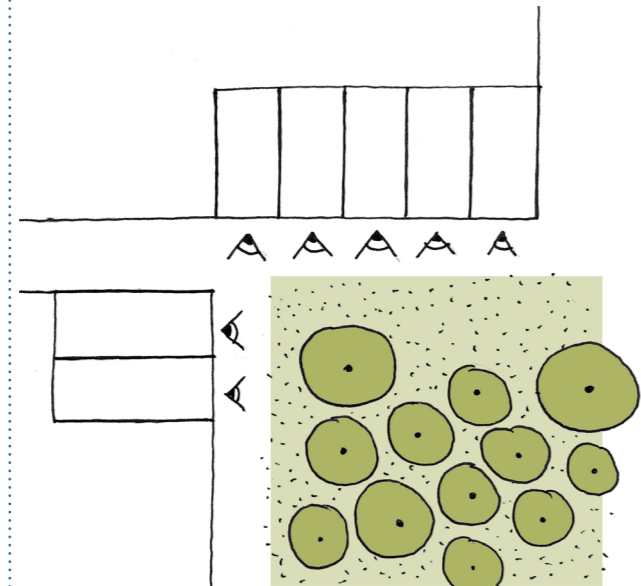
1 MANTENER LA ESTRUCTURA EXISTENTE

El proyecto nace con la intención de utilizar lo que ya existe. Una vez estudiada la huella de los edificios, la escuela infantil se ubica en la intersección entre dos de ellos, en un punto clave que no está condicionado por la estructura de la torre, solo por los pilares que sostienen el forjado que conforma la terraza de planta primera.



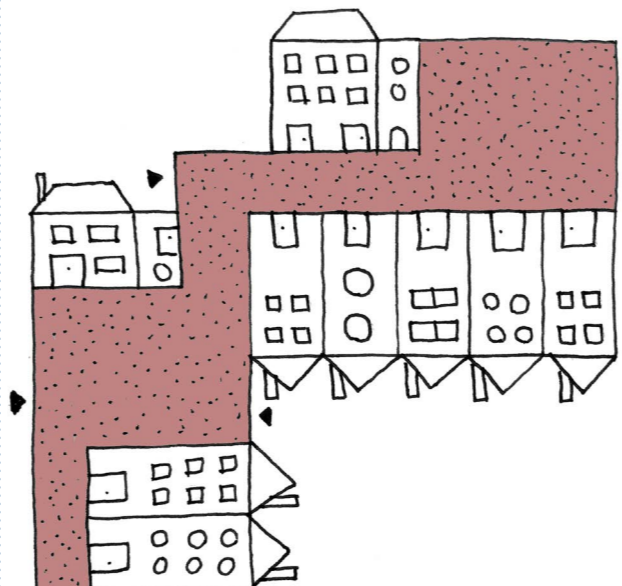
2 LAS AULAS MIRAN AL BOSQUE

Aprovechar las vistas existentes y disfrutar de un trozo de la pinada es uno de los requisitos básicos para el proyecto. Las aulas se ubican a sur y a este, mirando el bosque y disfrutando de la brisa del mar.



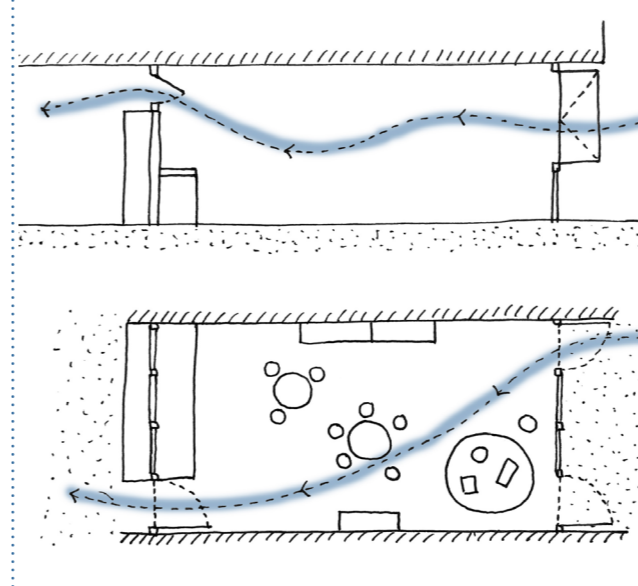
3 LA ESCUELA COMO UNA CIUDAD

Los espacios de circulación no son pasillos. La escuela se entiende como una calle amplia, con ensanchamientos que son las plazas y casas que son las aulas. Las aulas son el espacio privado, donde se agrupan los niños por edades, mientras que el resto es el espacio público, donde todos juegan con todos.



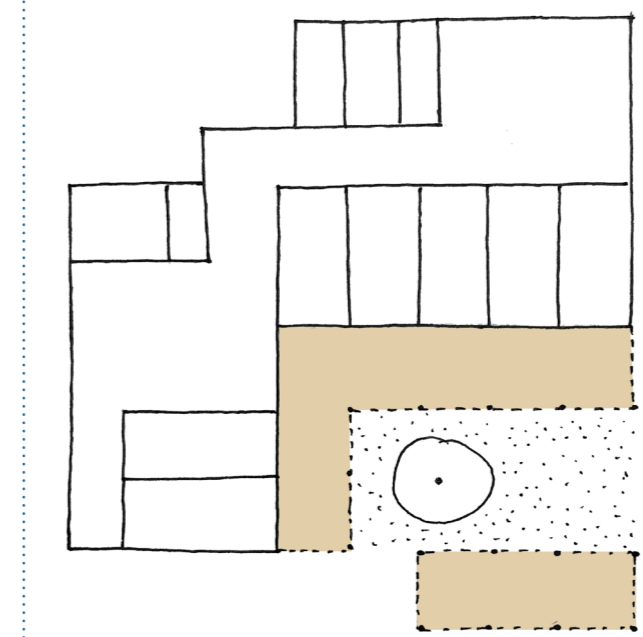
4 VENTILACIÓN CRUZADA EN TODAS LAS ESTANCIAS

Los espacios de circulación tienen grandes ventanales y un patio, son espacios casi exteriores. Las aulas se abren a la pinada y también a los corredores y plazas, de esta forma se garantiza una ventilación constante.



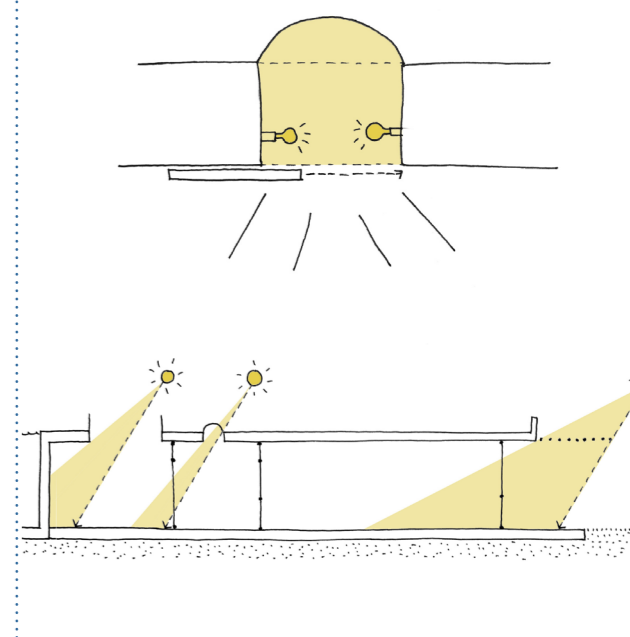
5 ESPACIOS EXTERIORES EN SOMBRA

El clima en Les Gavines obliga a protegerse del sol la mayoría del año. Por ello surge este porche, que sirve de filtro a las aulas. Además, se proyecta una segunda pérgola exenta que cierra el patio y sirve para hacer talleres y como aula exterior en verano.

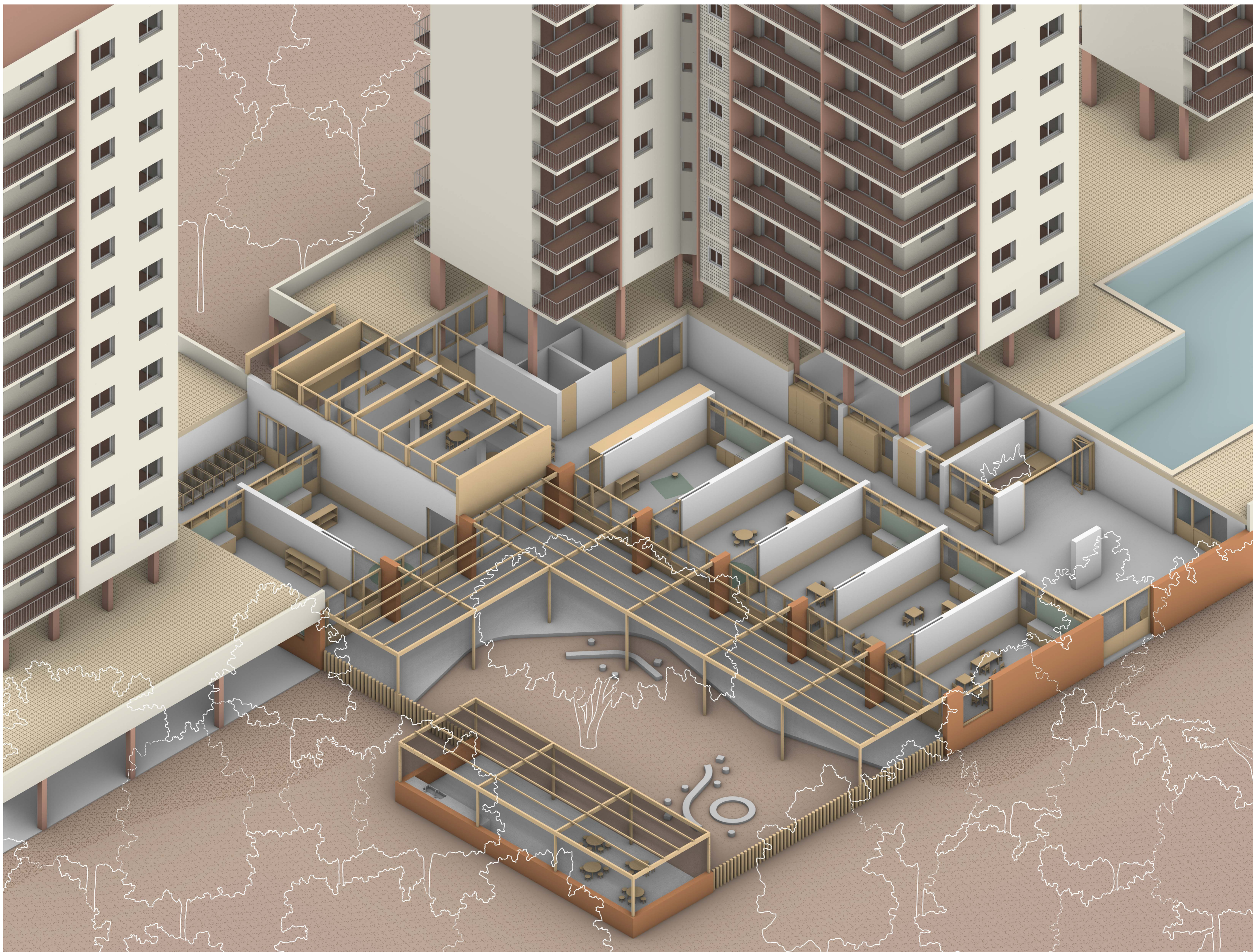


6 ILUMINACIÓN POR LUCERNARIOS Y UN PATIO

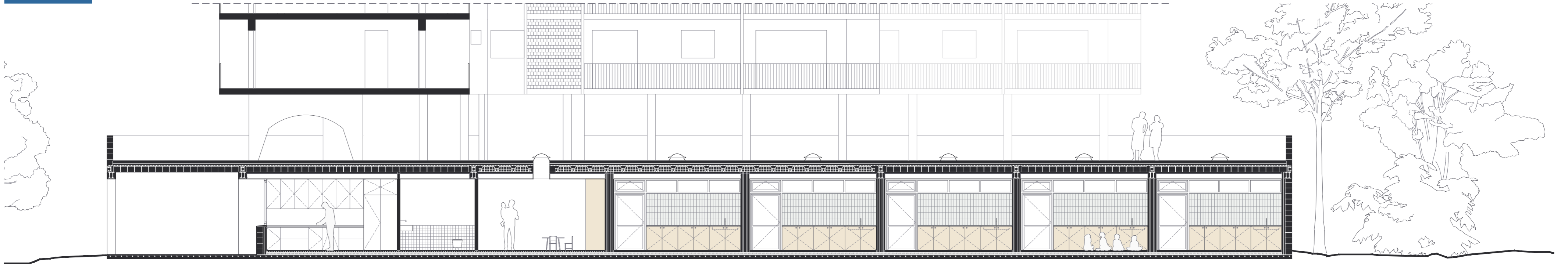
Puesto que el zócalo actual es muy profundo, la iluminación corre a cargo de lucernarios en los espacios de circulación y un patio trasero.



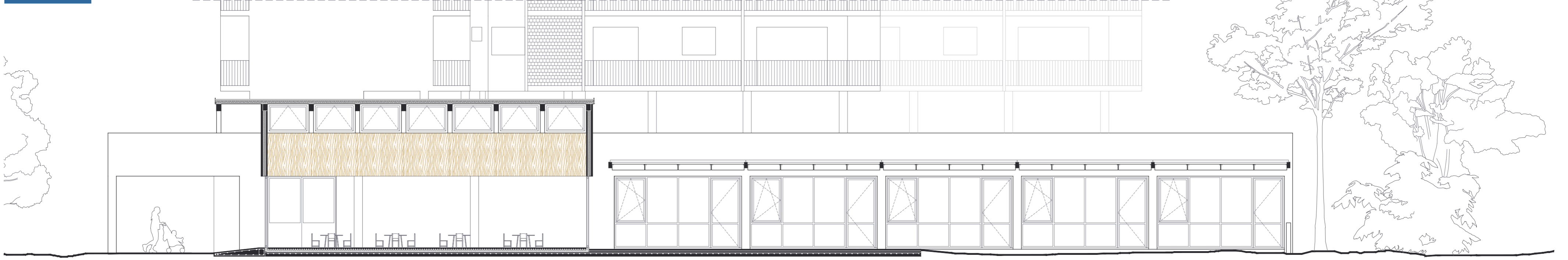
Axonometría



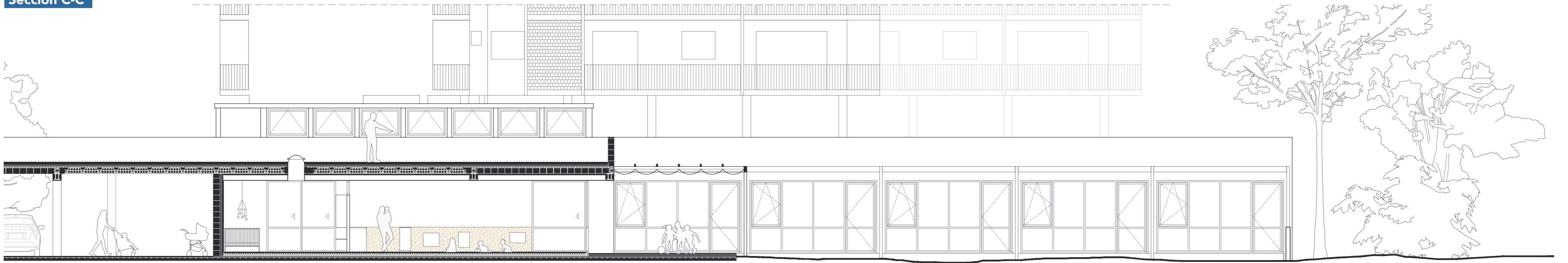
Sección A-A'



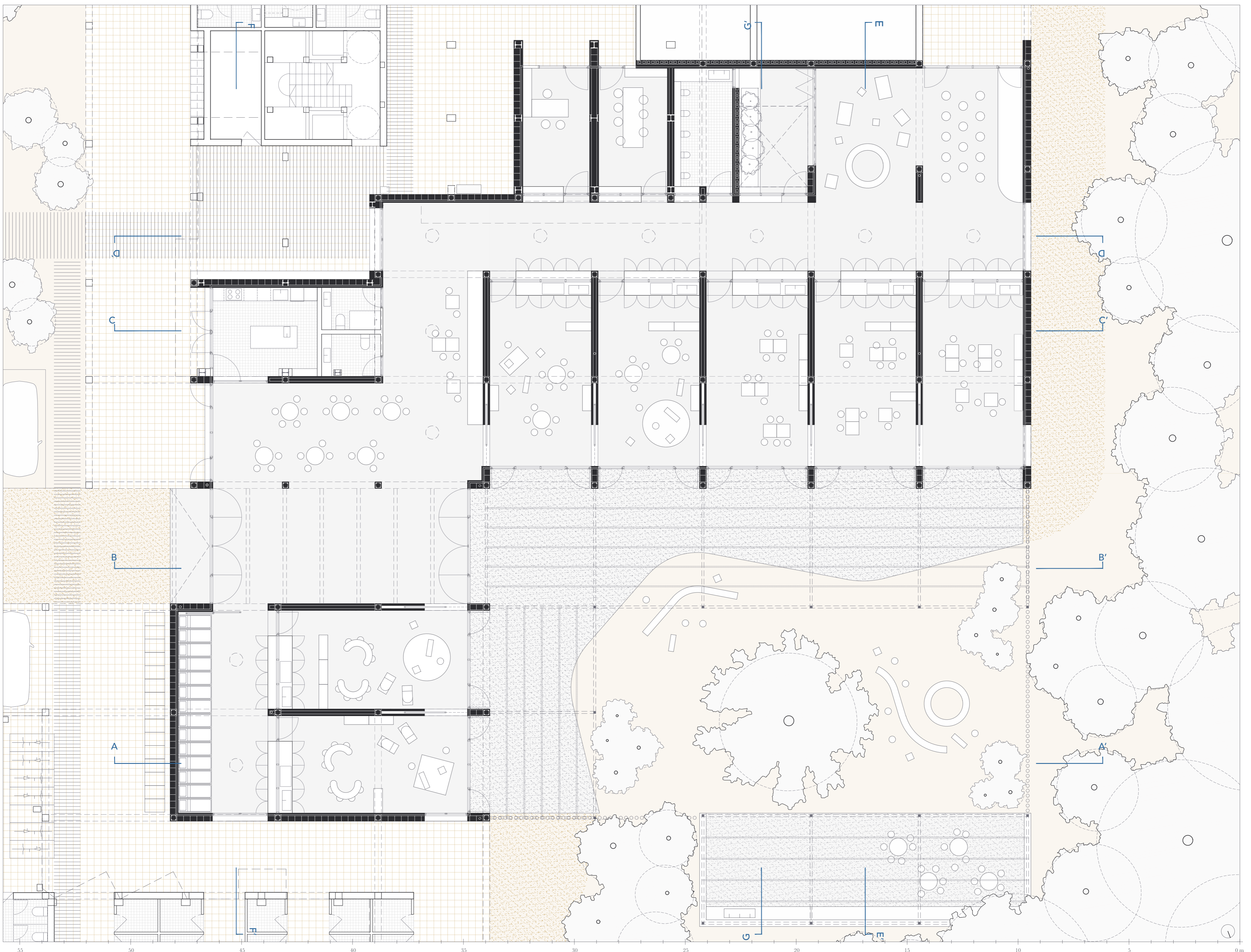
Sección B-B'



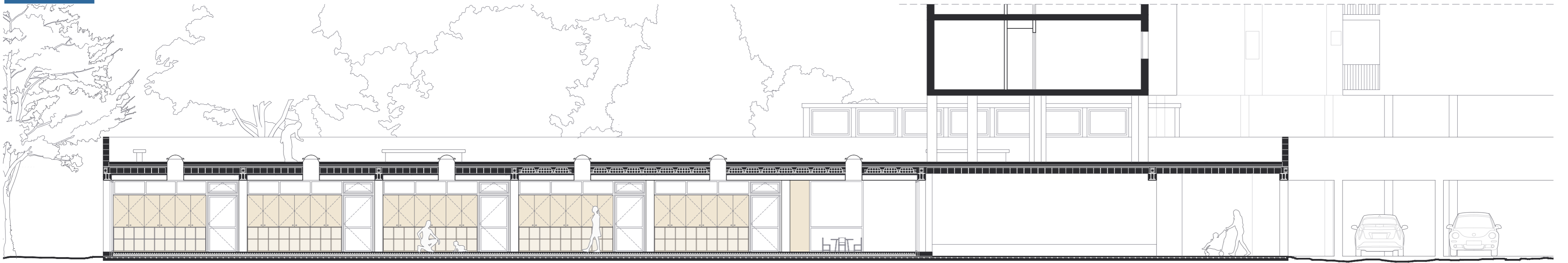
Sección C-C'



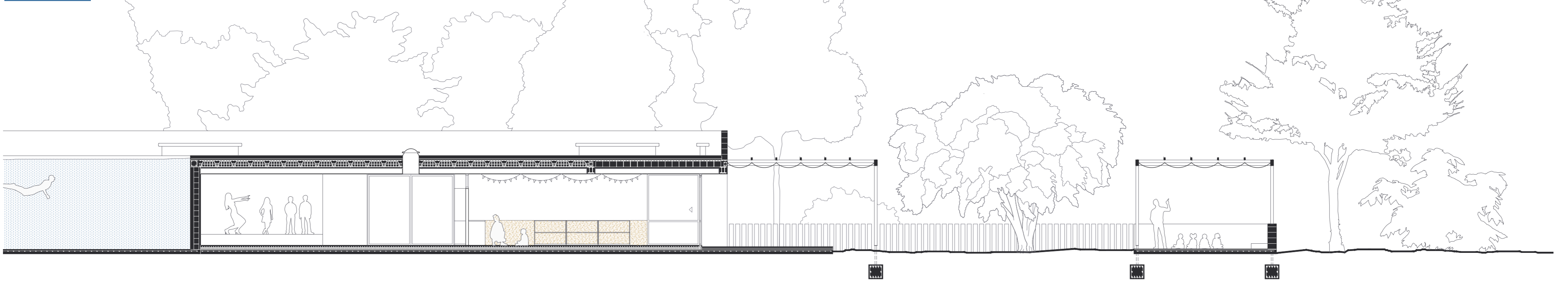
Planta de distribución



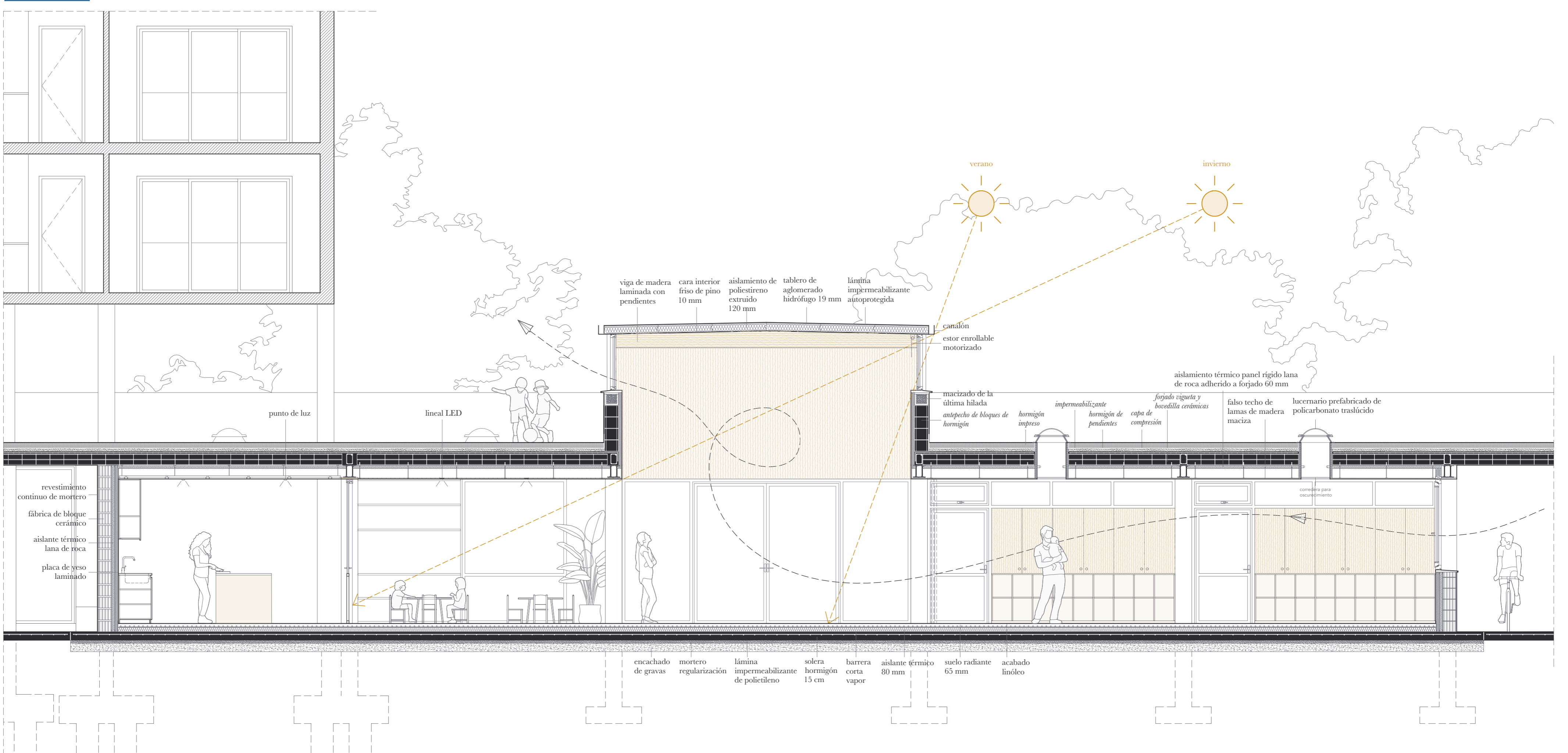
Sección D-D'



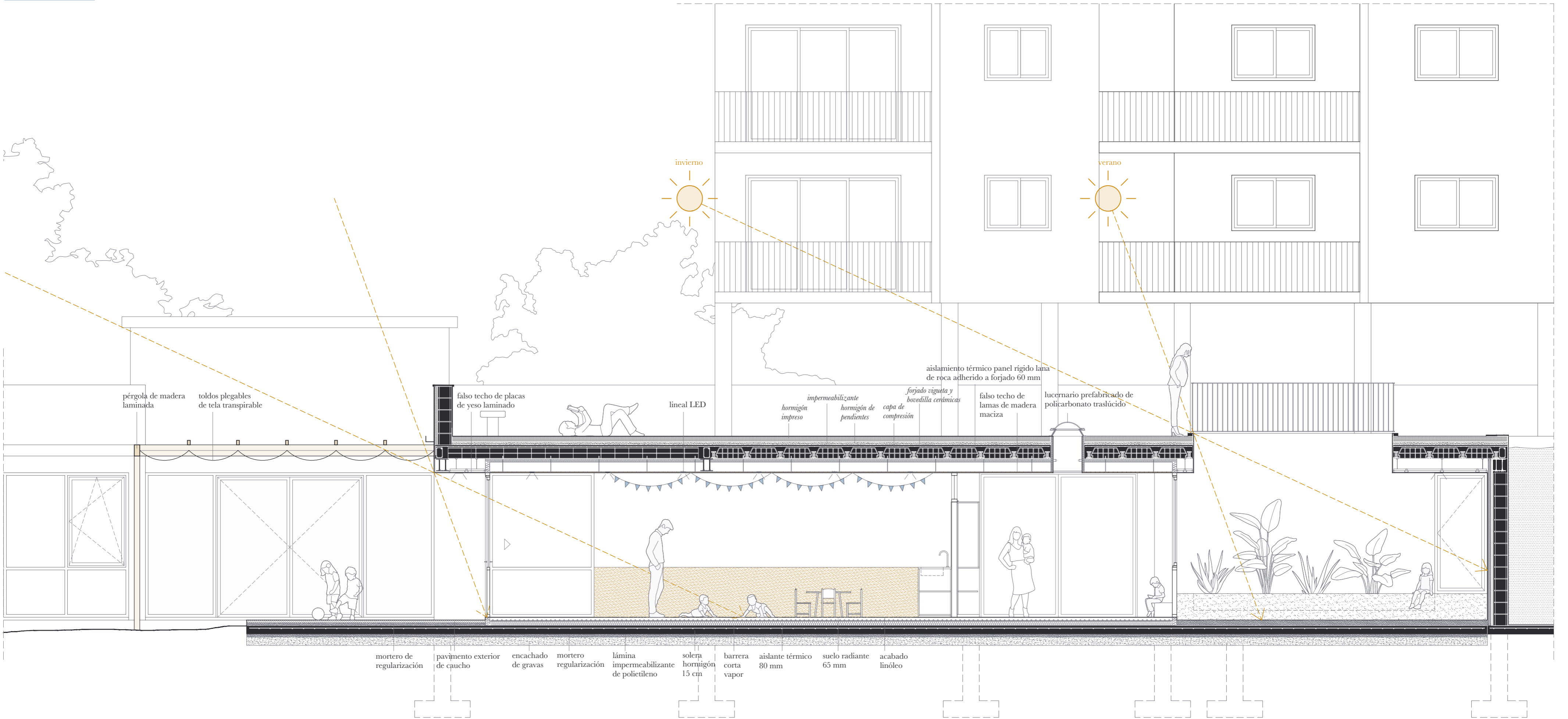
Sección E-E'

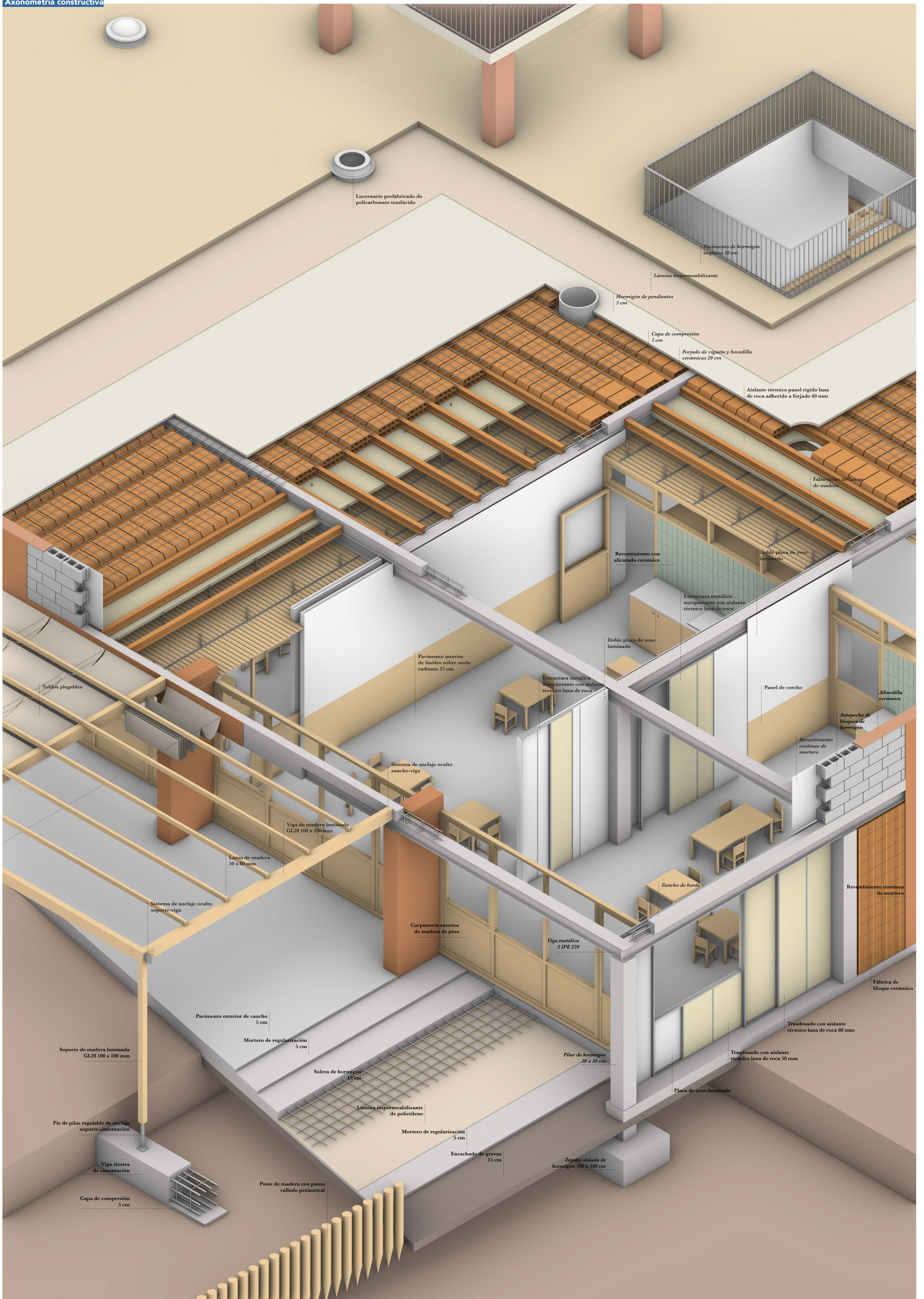


Sección F-F'



Sección G-G'





propuesta arquitectónica

Vistas exteriores



Vistas interiores

