



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escuela Técnica Superior de Arquitectura

Transformaciones urbanas en el grupo Vicente Mortes:  
Una cooperativa de viviendas en cesión de uso como  
herramienta de regeneración y reciclaje de infraestructuras  
existentes

Trabajo Fin de Máster

Máster Universitario en Arquitectura

AUTOR/A: Revert Esteve, Teresa

Tutor/a: Mejía Vallejo, Clara Elena

Cotutor/a: Guardiola VÍllora, Arianna Paola

CURSO ACADÉMICO: 2021/2022



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escuela Técnica Superior de Arquitectura

Transformaciones urbanas en el grupo Vicente Mortes:  
Una cooperativa de viviendas en cesión de uso como  
herramienta de regeneración y reciclaje de infraestructuras  
existentes

Trabajo Fin de Máster

Máster Universitario en Arquitectura

AUTOR/A: Revert Esteve, Teresa

Tutor/a: Mejía Vallejo, Clara Elena

Cotutor/a: Guardiola VÍllora, Arianna Paola

CURSO ACADÉMICO: 2021/2022

# Transformaciones urbanas en el grupo Vicente Mortes

*Una cooperativa de viviendas en cesión de uso como herramienta de regeneración y  
reciclaje de infraestructuras existentes*

*Trabajo final de Máster*

*Autora: Teresa Revert Esteve*

*Tutora: Clara Mejía Vallejo*

*Cotutora: Arianna Guardiola Vállola*

*Universitat Politècnica de València  
Escuela Técnica Superior de Arquitectura  
Máster Universitario en Arquitectura*

*Taller 5*

*Septiembre 2022*



ESCOLA TÈCNICA  
SUPERIOR  
D'ARQUITECTURA



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA

## RESUMEN

El grupo Vicente Mortes es un conjunto de viviendas promovidas por la Obra Sindical del Hogar construidas en los años 70 dentro del Plan Parcial del Polígono de la Fuente de San Luis. Esta operación urbanística preveía construir una unidad residencial autónoma que pudiera absorber un crecimiento demográfico de la ciudad de Valencia. El conjunto residencial está formado por 23 torres de entre 11 y 15 plantas y 5 bloques lineales de 4 plantas que se ubican desde el Parque del Turia hasta la Avenida Ausiàs March. El barrio construido respondía a unos estándares arquitectónicos modernos de edificación abierta y dispersa que contrastan con los tejidos urbanos más compactos de los barrios colindantes.

Tras casi 50 años desde su construcción, el grupo Vicente Mortes no ha experimentado ninguna transformación sustancial, sus edificios de viviendas han quedado desactualizados a las exigencias constructivas y habitacionales y el espacio urbano carece de domesticidad. Atendiendo también a su dimensión social, es un barrio con baja densidad poblacional y con altos índices de vulnerabilidad. Es un barrio que, por todo lo analizado, se encuentra en una situación de degradación urbana, lo cual motiva una intervención a través de un programa transformador de cooperativa de viviendas que aumente su resiliencia urbana y social.

Una primera fase del proyecto fue elaborar un masterplan para el conjunto que fijó algunos acuerdos de actuación como la necesidad de redensificar con infraestructura residencial, reducir la presencia del automóvil a cambio de establecer un recorrido peatonal por el eje central del barrio y controlar la vegetación preexistente para contribuir a la mejora del espacio urbano. Dentro de todo el polígono, el lugar en el que se centrará la intervención del proyecto será en una de las dos torres que se encuentran exentas con fachada a la avenida de la Plata. Junto a la torre hay una serie de edificaciones de uso terciario y dotacional (zócalos comerciales sin uso, un colegio abandonado y un centro de salud) que no contribuyen a una mixticidad de usos equilibrada con el uso residencial y que generan un espacio urbano sin actividad.

Uno de los potenciales del modelo cooperativo es la creación de ciudad desde dentro de la cooperativa hacia afuera, por lo que el proyecto tendrá un papel motor no solo en la transformación del conjunto de viviendas, sino también en el desarrollo local de relaciones para formar una comunidad. Por esta razón, la intervención se estructura en dos escalas. Por un lado, la reconversión del colegio en un lugar de encuentro para el barrio y para las cooperativas, retirando la valla y dignificando sus fachadas, una hacia la avenida de la Plata con una gran plaza, y la otra hacía el recorrido peatonal planteado en el masterplan. Por otro lado, a escala del programa habitacional de la cooperativa, se rehabilita la torre de viviendas para reconvertir su modelo habitacional tradicional en un modelo cooperativo, apoyándose en una ampliación que consiste en un volumen anexo, y se construye un nuevo bloque lineal que también forma parte de la cooperativa.

El conjunto de elementos del proyecto consigue reconstruir una unidad urbana reconocible y acotar un espacio interior para la cooperativa que le permite expandir sus usos en planta baja, generar actividad, y apropiarse de algunos espacios. De esta forma, el proyecto interviene en la realidad actual desde un enfoque urbano de construcción comunitaria, dotando al barrio de puntos de encuentro tanto en el espacio público como en infraestructuras cerradas; de sostenibilidad ambiental, puesto que uno de los pilares fundamentales de la intervención es el reciclaje arquitectónico y la integración de la vegetación para renaturalizar los espacios; y de diversidad e inclusión social, pues se trabaja sobre un programa residencial que, por su naturaleza, pone a las personas en el centro.

*Palabras clave\_ Cooperativa de viviendas en cesión de uso, regeneración urbana, reciclaje arquitectónico, espacio público, edificación residencial, construcción comunitaria, sostenibilidad ambiental, diversidad, inclusión, Na Rovella, Fuente de San Luis.*

**ABSTRACT**

The Vicente Mortes group is a complex of housing units promoted by the Obra Sindical del Hogar, built in the 1970s within the Partial Plan of the Polígono de la Fuente de San Luis. This urban development operation was intended to build an autonomous residential unit that could absorb the demographic growth of the city of Valencia. The residential complex is made up of 23 towers of between 11 and 15 floors and 5 linear blocks of 4 floors located from the Turia River Park to almost the Ausiàs March Avenue. The neighborhood was built according to modern architectural standards of open and dispersed construction that contrasts with the more compact urban tissue of the surrounding neighborhoods.

After almost 50 years since its construction, the Vicente Mortes group has not undergone any substantial transformation, its residential buildings have become outdated to the construction and housing requirements and the urban space lacks domesticity. In terms of its social dimension, it is a neighborhood with low population density and high vulnerability indexes. It is a neighborhood that, for all that has been analyzed, is in a situation of urban degradation, which motivates an intervention through a transforming housing cooperative program to increase its urban and social resilience.

A first phase of the project was to elaborate a master plan for the complex that established some action agreements such as the need to redensify with residential infrastructure, reduce the presence of automobiles and their parking lot in exchange for establishing a pedestrian route through the central axis of the neighborhood and control the pre-existing vegetation to contribute to the improvement of the urban space. Within the entire area, the project will focus on one of the two free-standing towers facing the Avenida de la Plata. Next to the tower there are a series of buildings for commercial and public service use (unused commercial plinths, an abandoned school and a health center) that do not contribute to a balanced mix of uses with the residential use and generate an urban space without activity.

One of the potentials of the cooperative model is the creation of the city from inside the cooperative outwards, so the project will have a driving role not only in the transformation of the housing complex, but also in the local development of relationships to form a community. For this reason, the intervention is structured on two scales. On the one hand, the reconversion of the school into a meeting place for the neighborhood and for the cooperatives, removing the fence and dignifying its two facades, one facing the Avenida de la Plata with a large square, and the other facing the pedestrian route proposed in the master plan. On the other hand, on the scale of the housing program of the cooperative, the housing tower is rehabilitated to convert its traditional housing model into a cooperative model, leaning on an extension consisting of an annex volume, and a new linear block is built, which is also part of the cooperative.

The set of elements of the project manages to recreate a recognizable urban unit and delimit an interior space for the cooperative that allows it to expand its uses on the first floor, generate activity, and appropriate some spaces. In this way, the project addresses the current reality from an urban approach of community building, providing the neighborhood with meeting points both in the public space and in closed infrastructures; of environmental sustainability, since one of the fundamental bases of the intervention is architectural recycling and the integration of vegetation to renaturalize the spaces; and of diversity and social inclusion, since it works on a residential program that, by its nature, puts people at the center.

*Paraules clau\_ Cooperativa d'habitatges en cessió d'ús, regeneració urbana, reciclatge arquitectònic, espai públic, edificació residencial, construcció comunitària, sostenibilitat ambiental, diversitat, inclusió, Na Rovella, Font de Sant Luís*

*Key words\_ Cooperative housing, urban regeneration, architectural recycling, public space, residential building, community development, environmental sustainability, diversity, inclusion, Na Rovella, San Luis Fountain.*

**RESUM**

El grup Vicente Mortes és un conjunt d'habitatges promoguts per l'Obra Sindical de la Llar construïdes en els anys setanta dins del Pla Parcial del Polígon de la Font de Sant Lluís. Aquesta operació urbanística preveia construir una unitat residencial autònoma que poguera absorbir un creixement demogràfic de la ciutat de València. El conjunt residencial està format per 23 torres d'entre 11 i 15 plantes i 5 blocs lineals de 4 plantes que se situen des del Parc del riu Túria fins a gairebé l'Avinguda Ausiàs March. El barri construït responia a uns estàndards arquitectònics moderns d'edificació oberta i dispersa que contrasten amb els teixits urbans més compactes dels barris confrontants.

Després de quasi 50 anys des de la seua construcció, el grup Vicente Mortes no ha experimentat cap transformació substancial, els seus edificis d'habitatges han quedat desactualitzats a les exigències constructives i residencials i l'espai urbà manca de domesticitat. Atenent també la seua dimensió social, és un barri amb baixa densitat poblacional i amb alts índexs de vulnerabilitat. És un barri que, per tot l'analitzat, es troba en una situació de degradació urbana, la qual cosa motiva una intervenció a través d'un programa transformador de cooperativa d'habitatges que augmente la seua resiliència urbana i social.

Una primera fase del projecte va ser elaborar un màster pla per al conjunt que va fixar alguns acords d'actuació com la necessitat de redensificar amb infraestructura residencial, reduir la presència de l'automòbil i el seu estacionament a canvi d'establir un recorregut per als vianants per l'eix central del barri i controlar la vegetació preexistent per a contribuir a la millora de l'espai urbà. Dins de tot el polígon, el lloc en el qual se centrarà la intervenció del projecte serà en una de les dues torres que es troben exemptes amb façana a l'avinguda de la Plata. Al costat de la torre hi ha una sèrie d'edificacions d'ús terciari i dotacional (sòcols comercials sense ús, un col·legi abandonat i un centre de salut) que no contribueixen a una mescla d'usos equilibrada amb l'ús residencial, i que generen un espai urbà sense activitat.

Un dels potencials del model cooperatiu és la creació de ciutat des de dins de la cooperativa cap a fora, per la qual cosa el projecte tindrà un paper motor no sols en la transformació del conjunt d'habitatges, sinó també en el desenvolupament local de relacions per a formar una comunitat. Per aquesta raó, la intervenció s'estructura en dues escales. D'una banda, la reconversió del col·legi en un lloc de trobada per al barri i per a les cooperatives, retirant la tanca i dignificant les seues dues façanes, una cap a l'avinguda de la Plata amb una gran plaça, i l'altra feia el recorregut per als vianants plantejat en el màster pla. D'altra banda, a escala del programa residencial de la cooperativa, es rehabilita la torre d'habitatges per a reconvertir el seu model residencial tradicional en un model cooperatiu, recoltzant-se en una ampliació que consisteix en un volum annex, i es construeix un nou bloc lineal que també forma part de la cooperativa.

El conjunt d'elements del projecte aconsegueix reconstruir una unitat urbana identificable i delimitar un espai interior per a la cooperativa que li permet expandir els seus usos en planta baixa, generar activitat, i apropiarse d'alguns espais. D'aquesta manera, el projecte intervé en la realitat actual des d'un enfocament urbà de construcció comunitària, dotant al barri de punts de trobada tant en l'espai públic com en infraestructures tancades; de sostenibilitat ambiental, ja que un dels pilars fonamentals de la intervenció és el reciclatge arquitectònic i la integració de la vegetació per a renaturalitzar els espais; i de diversitat i inclusió social, perquè es treballa sobre un programa residencial que, per la seua naturalesa, posa a les persones en el centre.

# *cooperativa, de viviendas en cesión de uso*

*la vivienda como sujeto político*

- 1. Un interés personal*
- 2. Cuestiones del modelo*

# un interés personal

## antecedentes

La primera vez que oí hablar de una cooperativa de viviendas en cesión de uso fue allá por 2019 durante las primeras jornadas de 'Habitar es cuidar' de la Catedra d'Habitatge. Carles Baiges, de Lacol, habló sobre el movimiento cooperativo de viviendas en el marco internacional y el modelo sobre el que ellos estaban basando sus cooperativas, el modelo Andel. El **derecho de uso, la soberanía de los habitantes y la ruptura con los esquemas individualistas** de la sociedad son algunas de las claves que dio para que entendiéramos qué era aquello de lo que nos estaba hablando. Sin duda lo que de verdad llamó mi atención fue descubrir que estaba ante un modelo de promoción de vivienda que realmente conseguía **poner a las personas en el centro**, a diferencia de las promociones de promotoras privadas que ponen en el centro el beneficio económico.

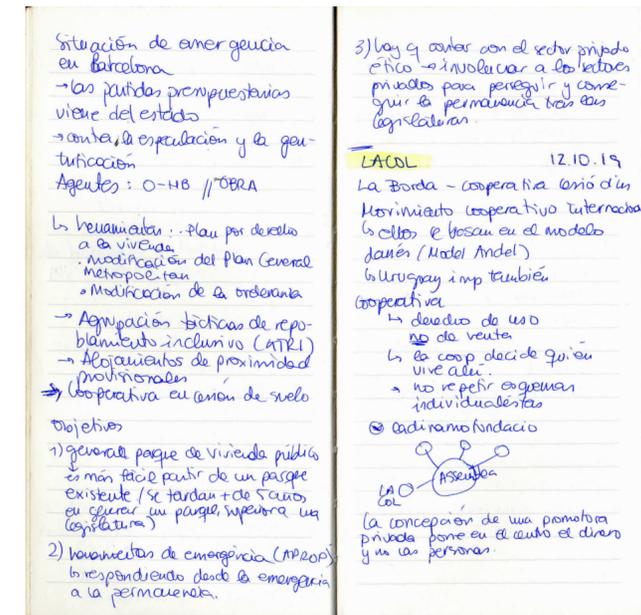
Tras este primer contacto me empecé a interesar más y más en las cooperativas de vivienda en cesión de uso, que simultáneamente estaban empezando a 'despegar' en el territorio español y más concretamente en Catalunya.

La diferencia principal entre este 'nuevo' modelo de cooperativa de viviendas que se estaba planteando y el modelo de cooperativa 'clásica' en España, como el caso de Espai Verd en Valencia, radica en el tiempo de vida de la cooperativa. Hasta ahora, las cooperativas se formaban con el fin de llevar a cabo la promoción de unas viviendas, para abaratar los costes durante su construcción. Una vez el

edificio estaba acabado, la cooperativa se disolvía y se repartía en propiedades individuales. En una cooperativa de viviendas en cesión de uso, sólo existe una propiedad colectiva y un derecho de uso de la vivienda, de tal forma que se garantiza la continuidad de la cooperativa en el tiempo. Las decisiones sobre la cooperativa siempre las toman sus miembros, los habitantes, velando por sus intereses y por consiguiente manteniéndose **fuera de las dinámicas especulativas de la vivienda**. Me pareció totalmente revolucionario.

Más adelante, gracias a un encuentro promovido por la fundación LADINAMO conocí a un vecino de Laborda, la cooperativa de viviendas construida por Lacol, Ferran Aguiló. Hacía un año sólo que vivían en el edificio, pero ya pudo anticiparnos que la convivencia valía la pena. Donde hay roce, hay cariño.

A raíz de este interés personal por las maneras de habitar en comunidad y por el modelo de cooperativa en cesión de uso, viajé a Uruguay, donde existe una larga tradición de políticas públicas de vivienda cooperativa que han resultado ser exitosas para facilitar el acceso a la vivienda de los ciudadanos. Allí las cooperativas tenían **un papel social**, tanto en su extensión física puesto que incorporaban equipamientos y servicios abiertos al barrio, como en su implicación con la justicia y las luchas sociales.



Libreta personal, primeros apuntes sobre cooperativas de vivienda, 2019. Fuente: Elaboración propia.



Imagen del vídeo promocional de cooperativas de vivienda, LADINAMO. Fuente: <https://ladinamofundacio.org/>



Pancartas con motivo del 8M en las fachadas de dos cooperativas del centro de Montevideo, Uruguay. Fuente: Elaboración propia, 2021.

# el modelo

## autopromoción

Un aspecto clave de las cooperativas de vivienda, que va ligado con la participación ciudadana y el derecho a la ciudad, es el rol activo ejercido por los habitantes-cooperativistas desde la creación del grupo motor. Ellos son los promotores del proyecto desde los inicios y los responsables de cada una de sus etapas<sup>1</sup>. La participación directa se puede dar en todas las fases del proyecto, junto con equipos técnicos de acompañamiento.

La autopromoción ha permitido que ocurran innovaciones en vivienda, como el caso de la construcción en madera del edificio de viviendas de Laborda en Barcelona, que no tienen cabida en un contexto empresarial que escoge según los beneficios propios y no según el impacto medioambiental o el ahorro futuro de sus habitantes. Los cooperativistas también pueden formar parte de la fase de construcción, esta situación se da muy habitualmente en las cooperativas de Uruguay donde así consiguen financiar una parte del proceso de construcción. En España, aún no se han dado este tipo de experiencias tan profundas, pero sí ha habido participación en la construcción de la cooperativa de manera simbólica o en tareas que no necesitaban cualificación, para fomentar un sentido de pertenencia.

## organización social y creación de comunidad

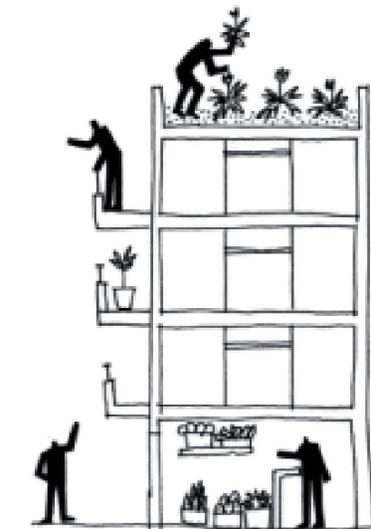
La autopromoción también supone una autogestión de los individuos de la cooperativa. Esta tarea conlleva trabajar en la comunicación, la gestión

de conflictos, el cuidado mutuo y la empatía, es decir, un trabajo en equipo intenso y continuo. La cooperativa cohesiona a la porción de la sociedad que acoge, lo hace más resistente y resiliente. Existe un entramado organizativo dentro de cada proyecto que se autogestiona a través de asambleas generales periódicas, grupos de trabajo, comisiones, etc. El modelo espacial de la cooperativa debe contemplar esta dimensión ‘invisible’ a la hora de crear los espacios de la comunidad. Además, la vida en comunidad de la cooperativa permite no sólo autoorganizarse para gestionar el conjunto, también para crear grupos de cuidado, de intercambio, de consumo, etc. y para mancomunar gastos.

## propiedad colectiva y derecho de uso

Como se ha comentado anteriormente, la característica principal de este modelo es la propiedad colectiva de la cooperativa que en ningún momento podrá ser segregada individualmente. El inmueble es un patrimonio común del que un individuo no puede obtener beneficio económico. Las virtudes de la propiedad colectiva de la cooperativa son ensalzadas puesto que generan un sentimiento de lo nuestro y actúa como un vigoroso lazo de unión<sup>2</sup>. El individuo puede hacer uso de cada vivienda a través de una cesión de uso que concede la cooperativa, de esta forma no es ‘su’ vivienda, es la vivienda que habita y a cambio de la cual paga una cuota mensual a modo de ‘alquiler’.

1. Lacol y La Ciutat Invisible. (2020). *Habitar en comunidad*, 44.  
2. Nahoum, Benjamin. (2013). *Algunas claves: reflexiones sobre aspectos esenciales de la vivienda cooperativa de ayuda mutua*, Montevideo, 48.



Ilustraciones sobre la construcción de una cooperativa.  
Fuente: Com crear un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús?, LADINAMO.

# *índice*

## **NA ROVELLA**

1. El análisis: de un terreno agrícola al polígono de la edificación abierta
  - 1.1. Perspectiva temporal
  - 1.2. Perspectiva urbana y espacial
  - 1.3. Perspectiva social
2. El masterplan: una actuación conjunta
  - 2.1. El proceso
  - 2.2. Los acuerdos de actuación

## **EL PROYECTO**

3. Un diagnóstico propio: recapitulación y propuestas sobre Na Rovella
  - 3.1. El enfoque personal
  - 3.2. Intervención a dos escalas
4. El proyecto: creación de una cooperativa en cesión de uso a partir de infraestructuras existentes

### *Aproximaciones al lugar*

- 4.1. El lugar concreto
- 4.2. Su espacio tridimensional
- 4.3. El arte de relación
- 4.4. El punto de partida

### *La propuesta*

- 4.5. Desglose y programa de la intervención
- 4.6. Red de espacios abiertos
- 4.7. Cooperativa 13
- 4.8. Centro vecinal de cooperativas
- 4.9. El modelo habitacional
- 4.10. Materialización de la propuesta

5. Bibliografía y anexos

# *1. El análisis*

*de un terreno agrícola al polígono de edificación  
abierto*

*1.1 Perspectiva temporal*

*1.2 Perspectiva urbana y espacial*

*1.3 Perspectiva social*

## 1.1. Perspectiva temporal

### 1.1.1. Na Rovella y su historia

El origen del nombre Na Rovella proviene del nombre de una de las ocho acequias principales de Valencia que distribuyen el agua del río Túria para regar la huerta sur, y pasa por el lado noreste del actual barrio<sup>3</sup>.

El terreno donde hoy se asienta Na Rovella constituyó un extenso enclave agrícola, poco poblado, que pertenecía a la población de Russafa, más tarde anexionada a la ciudad de Valencia en 1877. A falta de un núcleo central definido, el paisaje estaba compuesto por campos de cultivo, huertos de naranjos y pequeñas alquerías.

Na rovella comenzó a experimentar cambios a raíz de la industrialización, con la construcción de fábricas y viviendas para la población que migraba a la ciudad en busca de trabajo. A partir de ese momento, el barrio empezó a formar parte del tejido urbano periférico de la ciudad de Valencia y la huerta fue perdiendo terreno. Se urbanizaron grandes vías como La Avenida de los Hermanos Maristas y la Avenida de la Plata, que hoy en día da nombre al apelativo coloquial del barrio, 'la Plata'.

El barrio ha sido resultado de un proceso de planificación urbanística para dar respuesta a las demandas de vivienda y no a un proceso orgánico de siglos. De hecho, son pocos los vestigios que quedan de épocas pasadas, algunas alquerías, la Iglesia del colegio de Salesianos y la acequia Na rovella<sup>4</sup>. Así pues, no existe un sentimiento o 'identidad' de barrio tradicional, más bien una confluencia cultural propia de un barrio que se ha creado en un corto periodo de tiempo y en su mayoría con población migrante.

Actualmente, el barrio pertenece al distrito de Quatre Carreres junto a los barrios próximos de Monteolivete, En Corts, Malilla, Fuente de San Luís, La punta y La ciudad de las artes y las ciencias. Se encuentra por lo tanto, dentro de los límites de la ciudad de Valencia, separado de la huerta por la calle Antonio Ferrandis.

3. <https://tribunalde lasaguas.org/es/rovella>

4. Ayuntamiento de Valencia. (2021). Estudio del barrio de Na Rovella.



Conjunto de fábricas e Iglesia de Maria Auxiliadora, Avenida de la Plata, 1959  
Fuente: Emi Pérez



Montelivete, Quatre Carreres, 1985  
Fuente: Elaboración propia



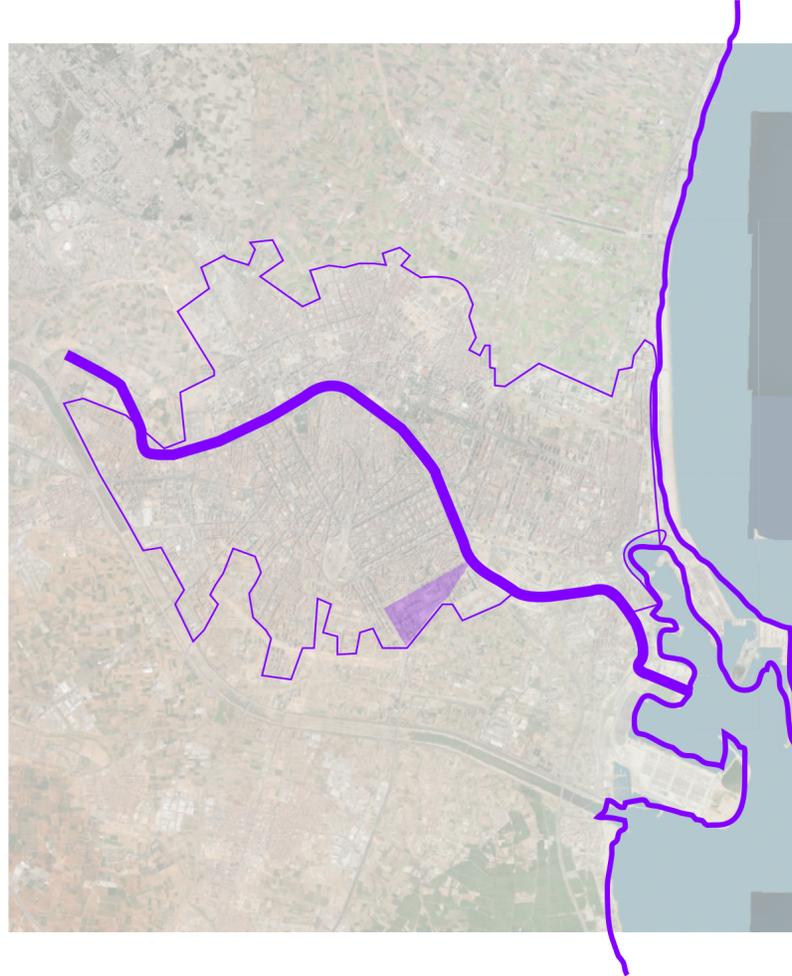
Acequia de Rovella en la huerta sur, al fondo el conjunto Vicente Mortes, 2021  
Fuente: Isabel Balensiya

*De la periferia al casco urbano*

1956



2000



2022



### 1.1.2. Actuaciones urbanísticas sobre el polígono de la Fuente de San Luís

En el Plan general de ordenación de Valencia de 1946 se plantea que la ciudad sea un núcleo centralizado, conectando una serie de núcleos residenciales de la comarca, entre los que se propone incluir una zona rectangular junto a Monteolivete en la zona sureste del término municipal. Para esta zona se prevé construir aproximándose a una tipología de ‘ciudad-jardín’ y edificación abierta conocidas por su densidad baja.

En 1959, el Ayuntamiento de Valencia convocó un concurso para la redacción del Plan parcial de este polígono, junto a otros tres proyectos. Estos planes se enmarcaron en el Plan Sur de 1958 cuyo objetivo fue, además de evitar futuras inundaciones del río Túria como la de 1957, dotar a la ciudad de infraestructuras que pudieran dar servicio al doble de la población de ese momento. Hubo una voluntad de proyección a largo plazo y de imaginar un ‘nueva ciudad’ de Valencia que pudiera absorber un crecimiento demográfico y urbanístico sin verse limitado por el nuevo cauce del río Túria. De esta forma, en 1960 se comenzó a desarrollar el Plan parcial del Polígono Fuente de San Luis, conocido anteriormente como Polígono de Monteolivete

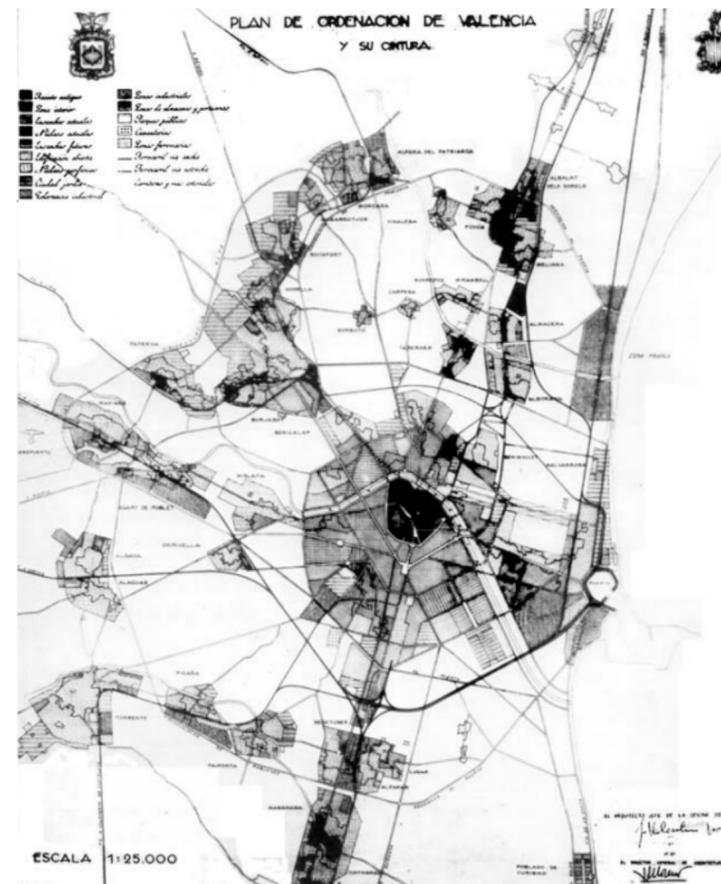
Posteriormente el plan de 1960 es sustituido por el Plan Parcial Reformado del Polígono Fuente de San Luis de 1969, que más que ser una leve reforma, proponía un cambio fuerte en cuanto a la relación entre edificación y espacio público. Este cambio es propiciado por la introducción y popularización incipiente del vehículo motorizado, para lo que se incluyen en este plan amplias zonas de aparcamiento y una gran donación de viales para vehículos. El nuevo plan se presenta como una unidad residencial autónoma para una población de 15.000 personas, 13.000 menos que en el plan anterior<sup>5</sup>.

5. Pérez Igualada, J y Benlloch Tur, L. (2015) Paisajes periféricos: del bloque a la torre. El polígono de Monteolivete - Fuente de San Luis 1960-1969. Historia de la ciudad, VII: el paisaje cultural, 218.

El polígono ha pasado por tres fases de diseño diferentes hasta el momento de su construcción. La primera organización del polígono de 1955-1956 se estructuró mediante bloques lineales, más tarde, en los años 60, aparece el movimiento del urbanismo moderno de ciudad-jardín, donde se hace presente una ordenación mediante torres implantadas en espacio de huertas existentes en el momento, y finalmente 10 años más tarde se diseña el que será el proyecto definitivo, de 1969.

El polígono de la Fuente de San Luis es dividido en dos partes por la Avenida Hermanos Maristas. En la parte Sur se construirán torres de once y quince plantas y bloques de cuatro y seis plantas, cuyo proyecto es promovido por el Instituto Nacional de la Vivienda en 1973; y en la parte norte, formando una franja paralela a la Avenida de la Plata, se construirán torres de once y quince plantas y bloques de cuatro alturas, promovido por la Obra Sindical del Hogar en 1971, y recibe el nombre de grupo de viviendas ‘Vicente Mortes’, el cual es el lugar de actuación de este trabajo final de master.

Si entramos en una comparación con el anterior Plan de Monteolivete, podremos observar en un esquema de figura y fondo donde se aprecia que de las 6.000 viviendas que había se transforman en 3.800, casi la mitad. La imagen del plano anterior se presenta como algo lleno similar a la de Ensanche pasando a ser un tejido urbano disperso con edificios separados entre sí, y las superficies pasan a un crecimiento desmesurado del sistema viario para generar aparcamiento y las zonas verdes aparentemente se reducen pero lo que realmente pasa es que los espacios verdes intersticiales no son contabilizadas como espacio verde dotacional al contrario del Plan anterior. Dando como resultado la imagen invertida de la proporción de mancha negra edificada con mancha blanca de espacio abierto en la adaptación.



Plan de Ordenación Urbana de Valencia y su cintura, 1946. Germán Valentín Gamazo, 1946. Fuente: Pérez Igualada, J. (2006). La ciudad de la edificación abierta: Valencia, 1946-1988. Universitat Politècnica de València



Adaptación del Plan de Ordenación de Valencia y su Comarca a la Solución Sur. M. Lleó, V. Bueso y A. Gómez Llopis, 1966. Fuente: Pérez Igualada, J. (2006). La ciudad de la edificación abierta: Valencia, 1946-1988. Universitat Politècnica de València

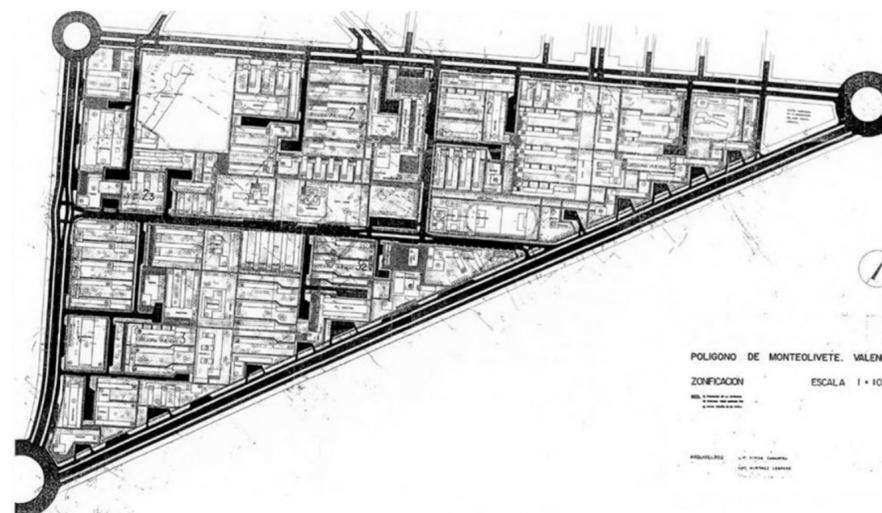
### 1.1.3. Creación del Grupo Vicente Mortes

Fue el primer conjunto residencial edificado en el Polígono de Monteolivete, entre el año 1972 y el 1976. Los arquitectos encargados de redactar el proyecto fueron Vicente Valls Abad, Joaquín García Sanz y Francisco Mensua Fernández en el año 71.

Ellos mismos fueron muy críticos con la relación entre edificación y espacios públicos y en la memoria lo constataron, argumentando que la escala que proponía el Plan no era adecuada para una creación de espacios urbanos agradables para la relación entre personas. De igual forma, recogieron en la memoria su opinión acerca de las tipologías de torres propuestas, que a su entender eran rígidas y poco variadas<sup>3</sup>.

Como se ha comentado en el párrafo anterior, la tipología fijada en el Plan de 1969 fijaba el volumen y la alineación de los tres tipos de edificios. Estos edificios se disponían de forma que se creaban una especie de manzanas abiertas acotadas parcialmente por dos conjuntos de edificios, dos torres en H y un bloque lineal de baja altura, en la zona del conjunto que va desde el antiguo cauce del río *Túria* hasta el límite con el parque de Bomberos. Dentro de esta zona, también había otro sistema de composición formado por tres torres en T enlazados por un cuerpo bajo comercial. El tercer sistema se componía de torres en T alineadas en dos bandas una de ellas con zócalo comercial continuo<sup>4</sup>.

Por último, las tipologías de las torres del conjunto contemplaban la utilización de las plantas bajas para uso comercial pero finalmente se dejaron abiertas, exentas de una envolvente.



Plan Parcial del Polígono de Monteolivete (1960). Plano de zonificación (Versión definitiva)  
Fuente: Pérez Igualada, Javier; Benlloch, Laura (2015). Paisajes periféricos: del bloque a la torre.



Grupo Vicente Mortes sobre el Plan Parcial Reformado del Polígono Fuente de San Luis (1969). Plano de ordenación general.  
Fuente: Pérez Igualada, Javier; Benlloch, Laura (2015). Paisajes periféricos: del bloque a la torre. Y elaboración propia.

Conjunto Vicente Mortes, año 1977.



Conjunto Vicente Mortes, año 2020.



#### 1.1.4. Entonces y ahora: el (no) paso del tiempo

Los paisajes residenciales urbanos suelen ser dinámicos, están en continuo cambio. En el caso del grupo de viviendas de Vicente Mortes, parece que se quedó estancado en el tiempo, congelado e inmóvil frente a cualquier tipo de transformación hasta día de hoy. Al mirar el conjunto, vemos el mismo que se construyó hace casi 50 años, con una vegetación más frondosa.

Fotografías de grupo Vicente Mortes. Hogar y Arquitectura, 121, Madrid, 1977.  
Fuente: Pérez Igualada, J y Benlloch Tur, L. (2015) Paisajes periféricos: del bloque a la torre. El polígono de Monteolivete - Fuente de San Luis 1960-1969.

Fotografías del grupo Vicente Mortes  
Fuente: Elaboración propia. 2020.





### 1.2.2. Modelo de movilidad

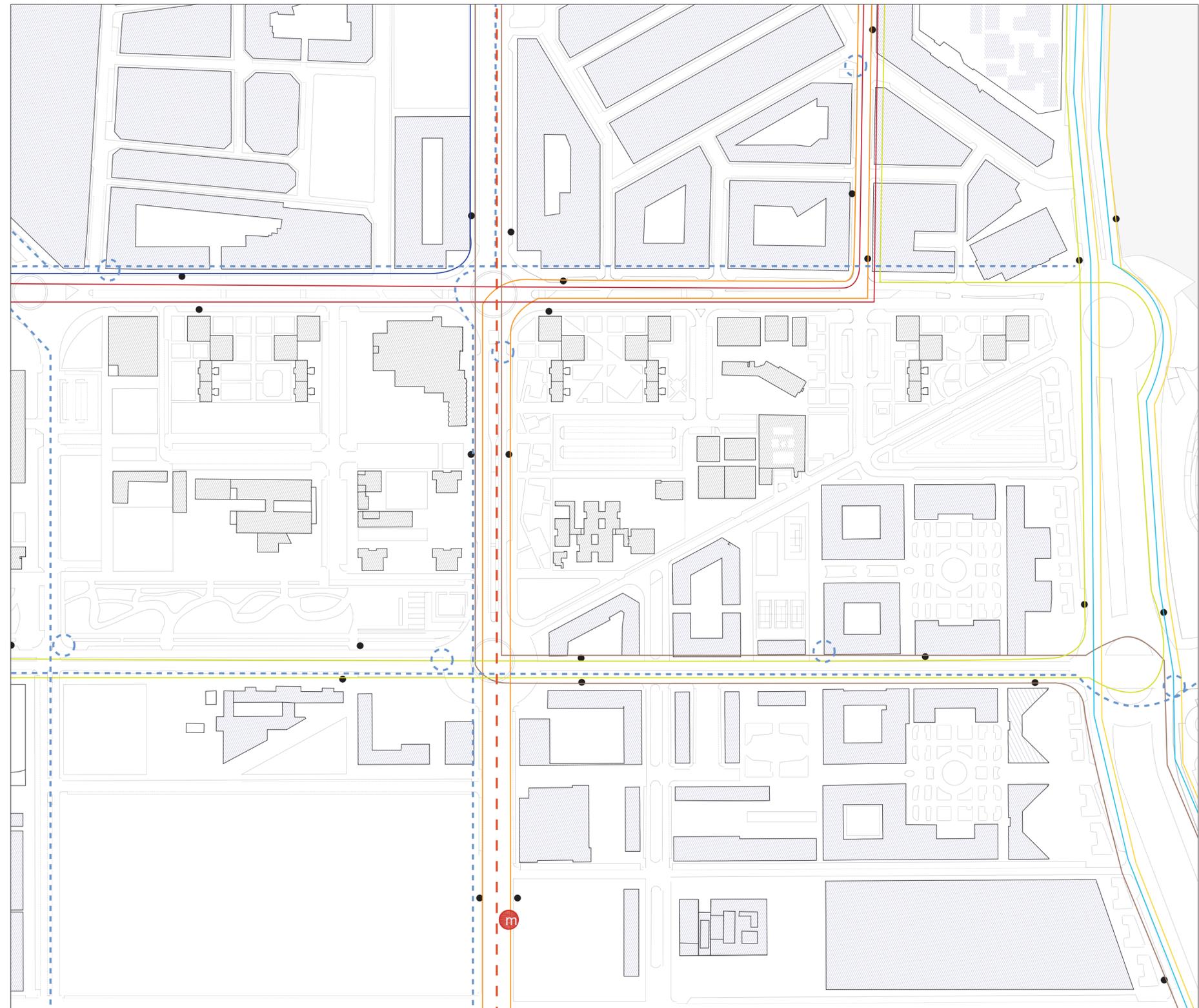
El barrio de Na Rovella y sus alrededores cuentan con tres tipos de transporte público: **línea de bus**, el sistema de préstamo de bicicletas públicas, **valenbici**, y la **línea del metro y tranvía**.

Aunque este último aún está en obras, se ha incluido por su próxima puesta en funcionamiento. La red de metro Valencia ampliará su red de metro y tranvía en esta zona. Previsiblemente en Abril del 2022 se inaugurará la línea 10 del metro que conectará Na Rovella con el centro por un extremo, y con el barrio de Nazaret y el puerto en el otro.

El Grupo Vicente Mortes posee una red de movilidad perimetral que pincha transversalmente el conjunto en la Av. Amadeo Granell. En su interior no se han establecido recorridos peatonales o una red de movilidad que permita conectar y cohesionar el conjunto, más bien se han utilizado todos los espacios libres para ubicar playas de aparcamientos que sirven a la red perimetral de movilidad.

#### Leyenda

- Parada de bus
- **m** Parada de metro
- - - Línea 10 de metro
- Parada de Valenbici
- - - Carril bici
- Bus
- Linea 14
- Linea 18
- Linea 6
- Linea 35
- Linea 13
- Linea 95
- Linea 24
- Linea 25



### 1.2.3. Edad edificatoria

El barrio de Na Rovella se construye simultáneamente en la década de 1970, por tanto la mayoría de edificios tienen una edad de 50 años aproximadamente.

En el plano se identifica el crecimiento de la ciudad hacia el Sur, absorbiendo el tejido urbano de En Corts, con preexistencias de 1920 -30, la creación del barrio de Monteolivete en 1970, y la consolidación del barrio de la Ciudad de las Artes y las Ciencias en la primera década de los 2000 hasta la actualidad.

Considerando que un edificio se considera obsoleto a partir de los 60-70 años, los barrios de Monteolivete y Na Rovella son **susceptibles de mejoras a nivel constructivo, energético y tecnológico** en las próximas décadas.

Existe una **brecha temporal** en cuanto a la construcción de 30-40 años entre el barrio de Monteolivete-Na Rovella y el barrio de la Ciudad de las Artes y las Ciencias.

Los barrios de Monteolivete y Na Rovella son susceptibles de quedar absorbidos por el "mercado inmobiliario" y la especulación, por su potencial en cuanto a localización y su precio reducido, causado por el desgaste material y mantenimiento de los edificios.



## 1.2.4. Infraestructura preexistente

### Sistema de asociación

Las diferentes tipologías de torre existentes favorecen la existencia de grandes espacios abiertos y verdes en planta baja. También se observa que ninguna de las tres tipologías presenta una diversidad habitacional que responda a las necesidades de la sociedad actual.

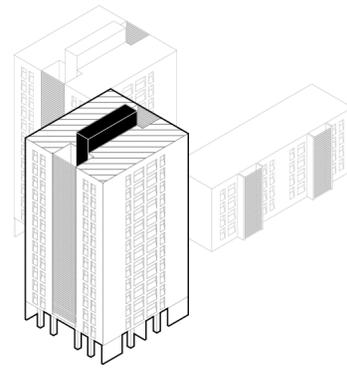
El acceso a las viviendas se realiza a través de un núcleo cerrado de comunicación vertical.

### Orientación, ventilación y zonificación

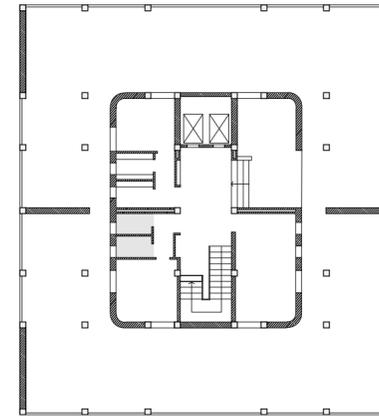
Las viviendas con mejor orientación se encuentran en los bloques I y las torres H, en los que la mayoría de las viviendas se agrupan en las orientaciones favorecedoras, mientras que las torres T tienen más viviendas orientadas hacia el norte.

Los bloques I consiguen una ventilación cruzada más efectiva en sus viviendas que en las torres. Esto se debe a la agrupación de las viviendas en el bloque que impiden el cruce de corrientes directo.

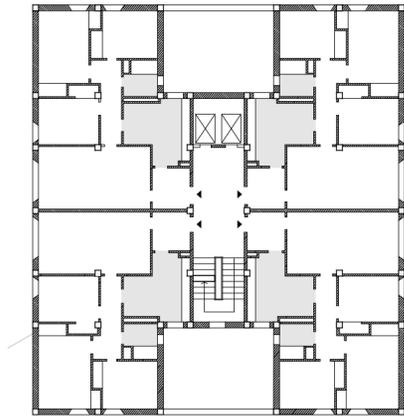
Las fachadas agrupan los huecos de tamaños reducidos por simetría generando fachadas ciegas completamente. Por la configuración sería posible rediseñarlas para su optimización tanto a nivel energético como de calidad espacial en el interior de las viviendas.



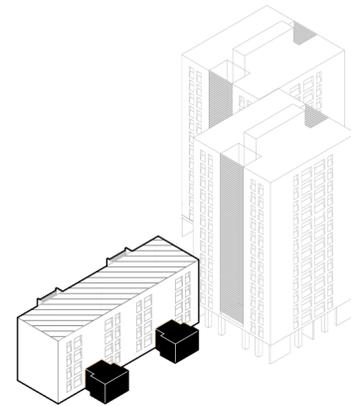
**Torre en H**  
4 viviendas por planta



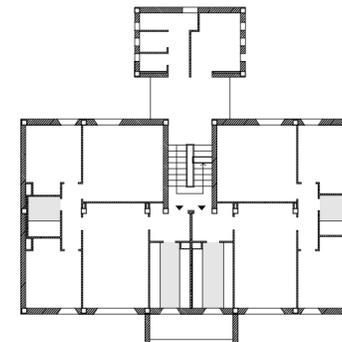
**Planta baja**



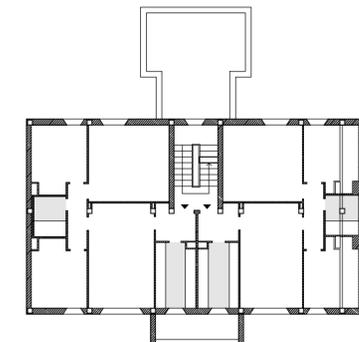
**Planta tipo**



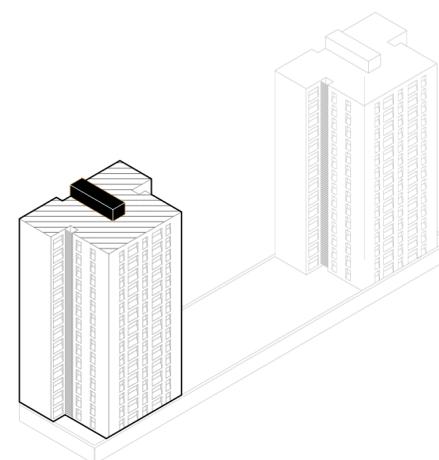
**Bloque en I**  
2 viviendas por bloque



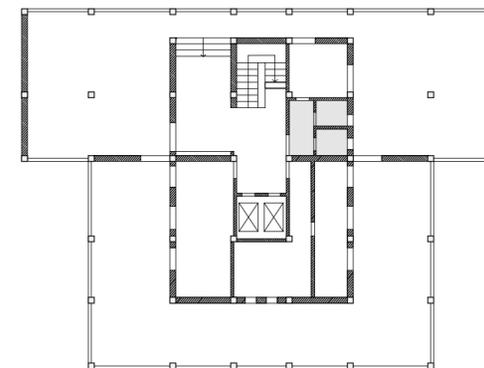
**Planta baja**



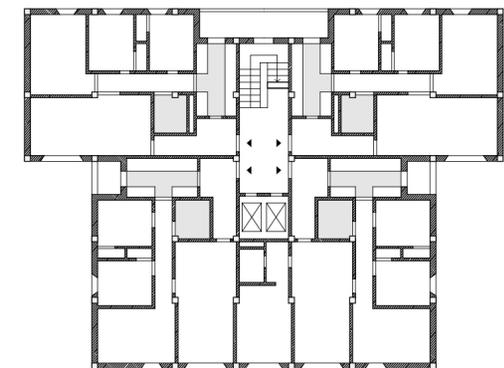
**Planta tipo**



**Torre en T**  
4 viviendas por planta



**Planta baja**



**Planta tipo**

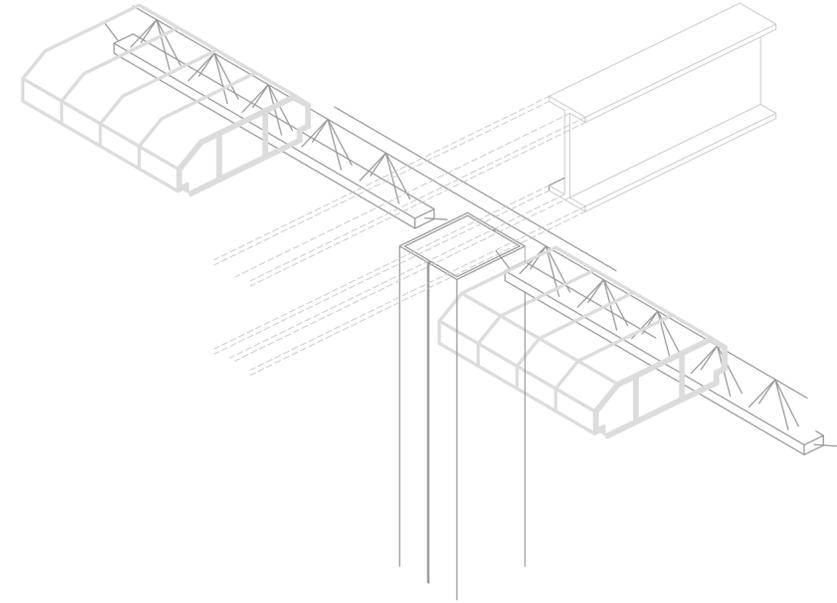
## 1.2.4. Infraestructura preexistente

### Sistemas constructivos

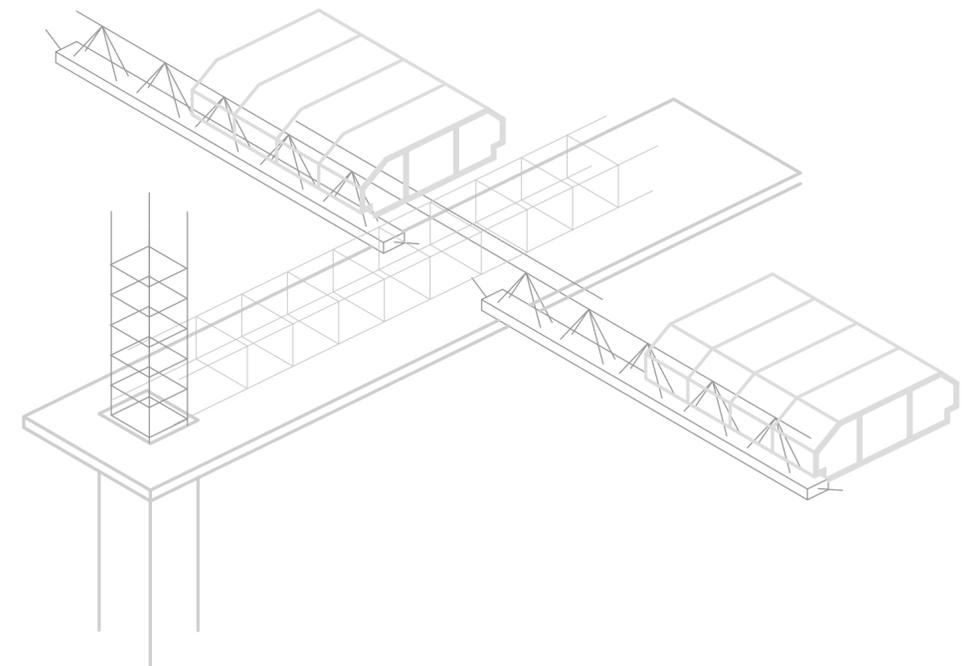
Las torres se construyen mediante una estructura porticada de acero que consiste en pilares compuestos por dos perfiles UPN 2880 en cajón sobre los que apoyan directamente vigas IPN 200. Sobre el entramado portante se disponen forjados de tipo DC, es decir formados por viguetas semirresistentes y bovedillas aligeradas de hormigón. El canto total del forjado resultante es de 20 cm.

Por el contrario, la estructura en los bloques se ha realizado en hormigón armado y se compone de pilares de 25x25 cm hormigonados in situ y vigas de 20x30 cm. El forjado empleado es el mismo que el comentado anteriormente con viguetas semirresistentes, bovedillas aligeradas de hormigón y canto total de 20 cm.

Estructura torres



Estructura bloques



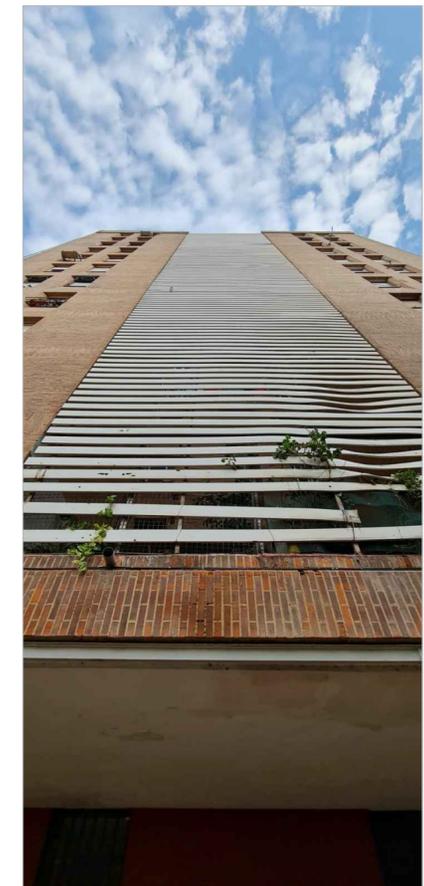
#### 1.2.4. Infraestructura preexistente

##### Deterioros y patologías

Las **fachadas** de los edificios no presentan deterioros preocupantes. Por un lado, tienen las lamas que están deterioradas o faltan algunas. Por otro lado, el cerramiento no presenta muchas patologías. Se observan grietas cercanas a las esquinas por falta de juntas y en los huecos han sido reforzados con silicona en los encentros para garantizar la estanqueidad.

Respecto a la **estructura**, no se ha podido comprobar directamente, pero se entiende que los forjados tienen una sección excesivamente pequeña.

Por último, no existen **aislamientos** térmicos ni acústicos en fachada y cubierta, sólo una cámara de aire que no es suficiente para las exigencias actuales.



### 1.2.4. Infraestructura preexistente

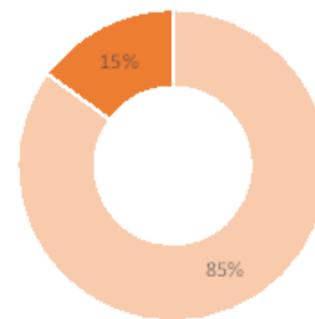
#### Superficies y repartos edificatorios

A continuación se adjunta un resumen del análisis cuantitativo que se ha llevado a cabo sobre las tres tipologías y sus superficies y usos, con tal de identificar la situación actual de las viviendas y sus carencias.

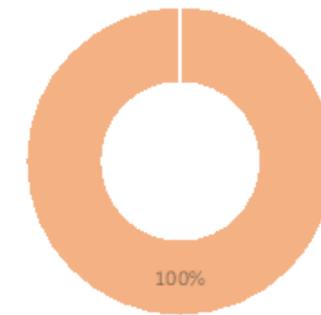
Se observa una carencia evidente de **variedad tipológica**, tanto en el reparto de bloques como en el reparto de viviendas en las edificaciones. En cuanto a la proporción de **espacios comunes** con respecto a la superficie total de viviendas se puede ver como el máximo alcanzado es el 15% y corresponde a los bloques de mayor altura, relacionándolo con la repetición de rellanos por planta, lo que sitúa la necesidad de ampliar los espacios de uso común para los residentes.



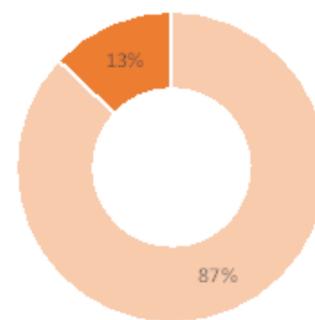
**Torre en H**  
Reparto viviendas y espacios comunes



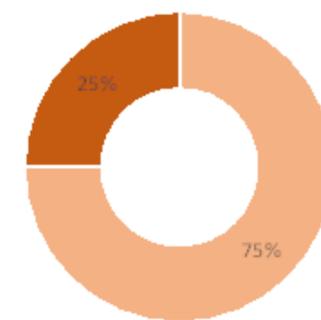
**Torre en H**  
Reparto viviendas tipo



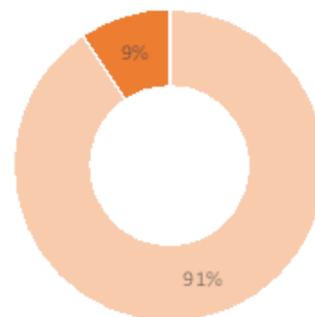
**Torre en T**  
Reparto viviendas y espacios comunes



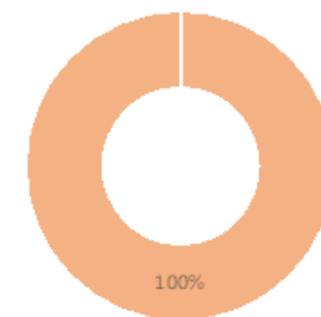
**Torre en T**  
Reparto viviendas tipo



**Bloque en I**  
Reparto viviendas y espacios comunes



**Bloque en I**  
Reparto viviendas tipo



### 1.3. Perspectiva social

#### 1.3.1. Vulnerabilidad urbana

Desde un punto de vista urbano y humano, el conjunto residencial del barrio de Na Rovella se encuentra catalogado como un lugar con alto índice de vulnerabilidad urbana, según el visor VEUS, Visor de Espacios Urbanos Sensibles que analiza la situación de los barrios de la Comunitat Valenciana.

Como se muestra en los dos informes de la derecha, el barrio se ha dividido en secciones censales de las que se ha adjuntado únicamente la información concreta del grupo Vicente Mortes. En ellos se recogen variables de tipo residencial, económico y socio-demográfico. Estos criterios han permitido catalogar a las dos zonas con **vulnerabilidad Integral y polivulnerabilidad media**.

Este análisis indica una situación de degradación urbana en el barrio y sirve de motivación para intervenir en este lugar teniendo en cuenta su contexto social, algo muy importante, por otro lado, para que la implantación de la Cooperativa de viviendas pueda tener un poder transformador en el barrio.

#### 1.3.2. Visión sociodemográfica

Como se ha observado en el visor VEUS, Na Rovella tiene una situación de vulnerabilidad más acentuada que los barrios de su alrededor. Para entender esto y poder hablar del lugar con propiedad, es necesario reflexionar sobre quienes habitan el barrio y cómo son.

Según los datos del CIS para 2018, la renta media per cápita del barrio se establecía en 10.966 euros, muy por debajo de la renta de las zonas colindantes.

Los datos también revelan que el barrio está sufriendo **un proceso de decrecimiento**, desde el año 1991 ha bajado alrededor de 3.500 habitantes.

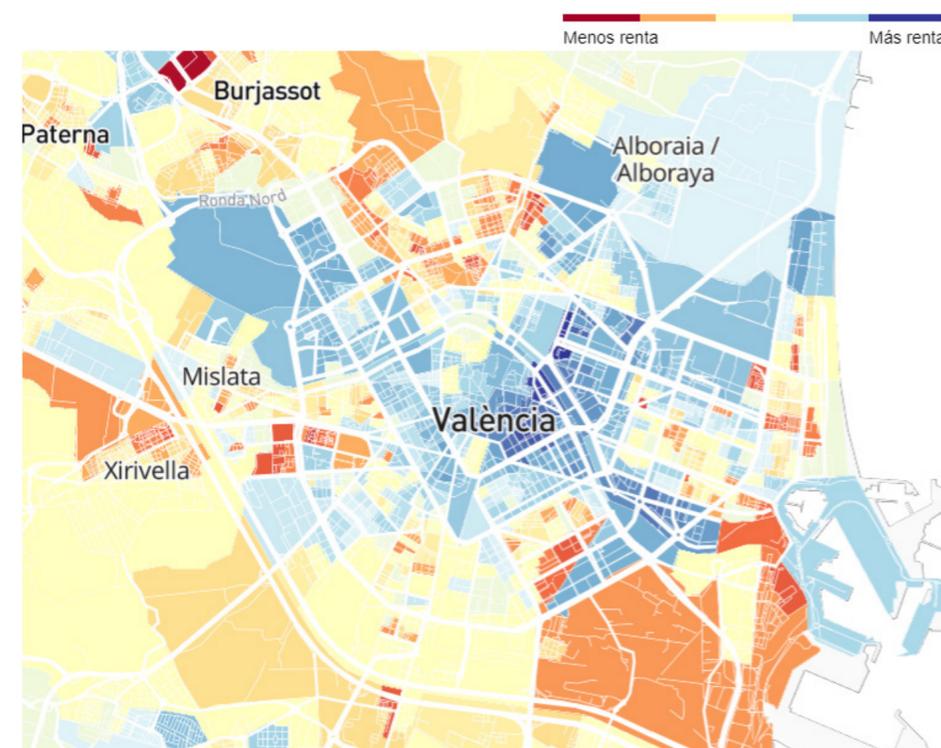
Actualmente, la densidad de población en Na Rovella está en 144,5 habitantes por ha, un número por debajo de las densidades del contexto pero que respondería a su estructura de ciudad jardín con grandes superficies vacías.

El análisis demográfico del barrio revela que allí habitan más mujeres que hombres. Dentro del desglose por edad, se puede observar que esta relación entre hombre y mujeres está muy acotada en el rango de los 65 a 100 años. Para el resto de edades, es mayoritario el sexo masculino.

Nos encontramos ante un barrio en el que el grueso de la población está entre los 16 y 64 años, en edad de trabajar, y aún así tiene unas **tasas de desocupación del 39%**.

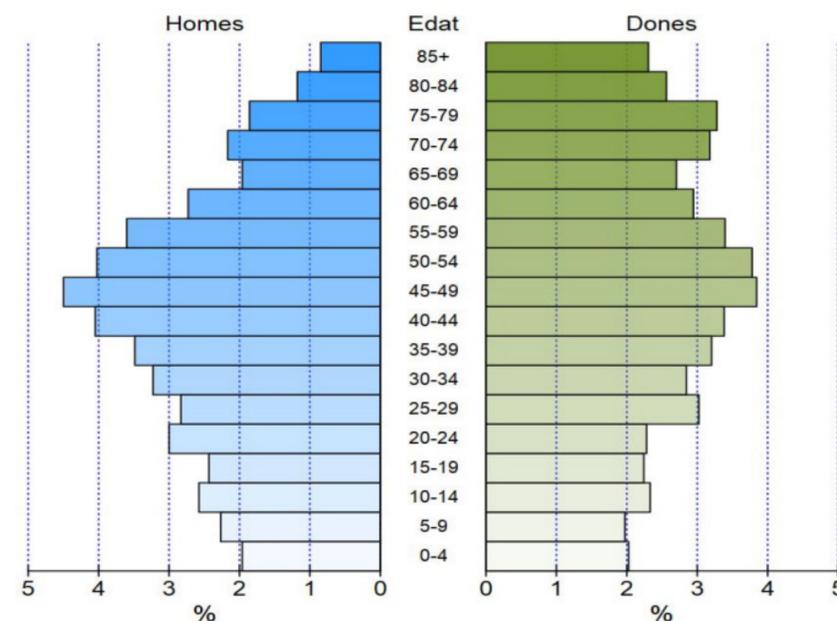
Es importante destacar la multiculturalidad del lugar, un **22% de la población es extranjera**, de la cual su mayoría es de América del Sur, Asia y de la Unión Europea.

Estas dimensiones analizadas tendrán una repercusión a la hora de diseñar los usos de los locales de la cooperativa, así como los posibles tipos de unidades de convivencia para los que se diseñaran las viviendas.



Mapa de renta de los ciudadanos/as.  
Fuente: <https://elpais.com/economia/2021-04-29/el-mapa-de-la-renta-de-los-espanoles-calle-a-calle.html>

#### Estructura d'edat i sexe



Clasificación de la población según edad y sexo en Na Rovella.  
Fuente: CIS 2020

# RESUMEN DE DATOS DE VEUS

Abril, 2020

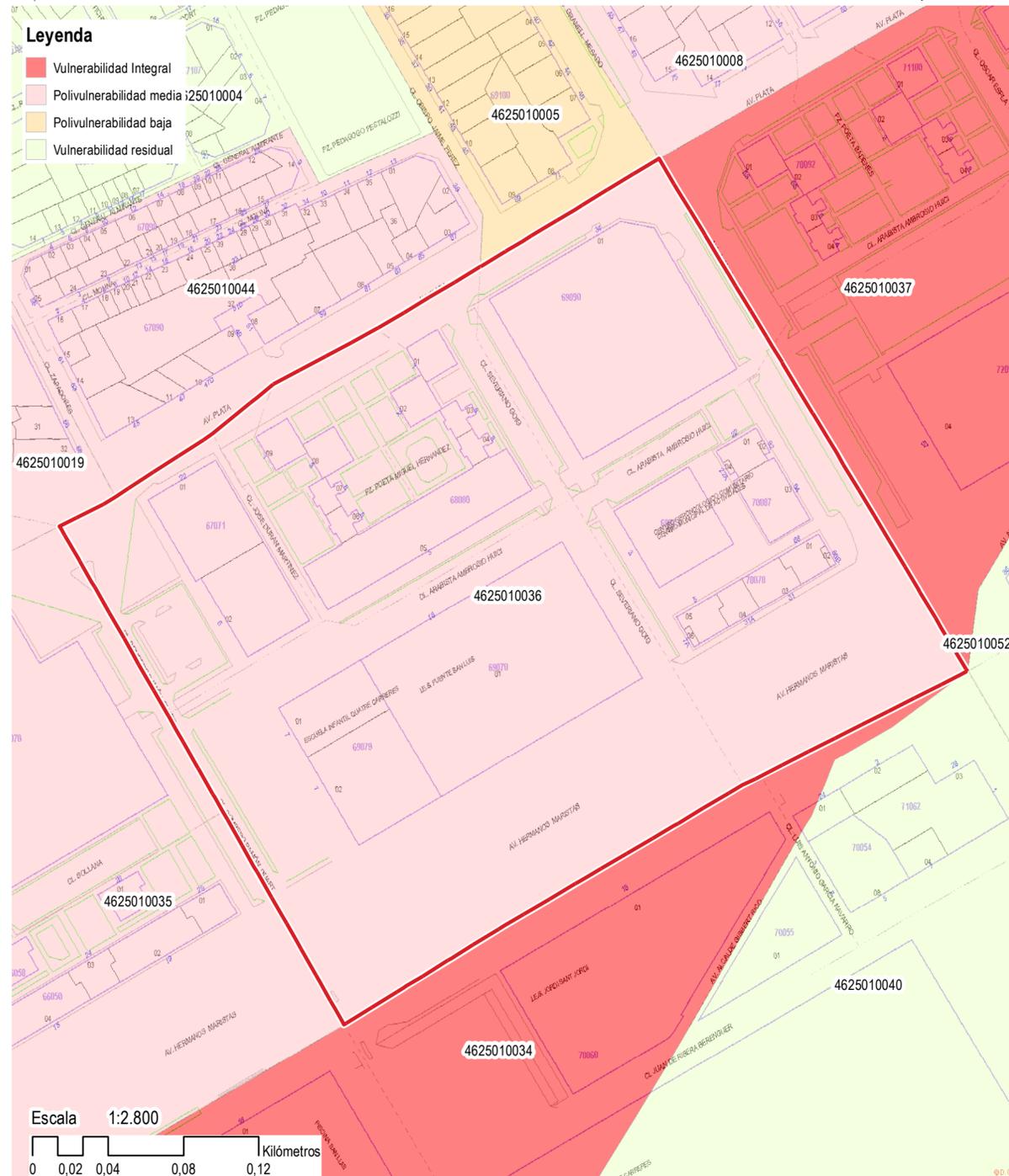


Sección Censal: **4625010036**  
 Municipio: València  
 Comarca: València  
 Provincia: València/València

Ficha **3190**

## Leyenda

- Vulnerabilidad Integral
- Polivulnerabilidad media (25010004)
- Polivulnerabilidad baja
- Vulnerabilidad residual



Factores (F)	Variable Normalizada 100 Ip x v3 Ip	Factores (F)	Variable Normalizada 100 Ip x v3 Ip	Factores (F)	Variable Normalizada 100 Ip x v3 Ip
R1	SUPERFICIE MEDIA POR HABITANTE DE LOS INMUEBLES RESIDENCIALES: 2,025	E1	POBLACION SIN ESTUDIOS: 2,138	D1	INDICE DE DEPENDENCIA CON PERSPECTIVA DE GÉNERO: 1,933
R2	ACCESIBILIDAD: 1,932	E2	NIVEL DE RENTA MEDIO 2019: 2,226	D2	INDICE DE PRIVACION: 2,287
R3	VALOR CATASTRAL: 1,485	E3	TASA DE PARO REGISTRADO ESTIMADO CON PERSPECTIVA DE GÉNERO: 1,763	D3	POBLACION INMIGRANTE CON PERSPECTIVA DE GÉNERO: 1,251
<b>60,468</b>		<b>56,748</b>		<b>49,108</b>	

Populación Censo 2019: 979  
 Pertenencia a un EUS: SI  
 TIPOLOGÍA DE VULNERABILIDAD: **POLIVULNERABILIDAD MEDIA**  
 IV. Puntuación total por sección censal: **52,071**



# RESUMEN DE DATOS DE VEUS

Abril, 2020

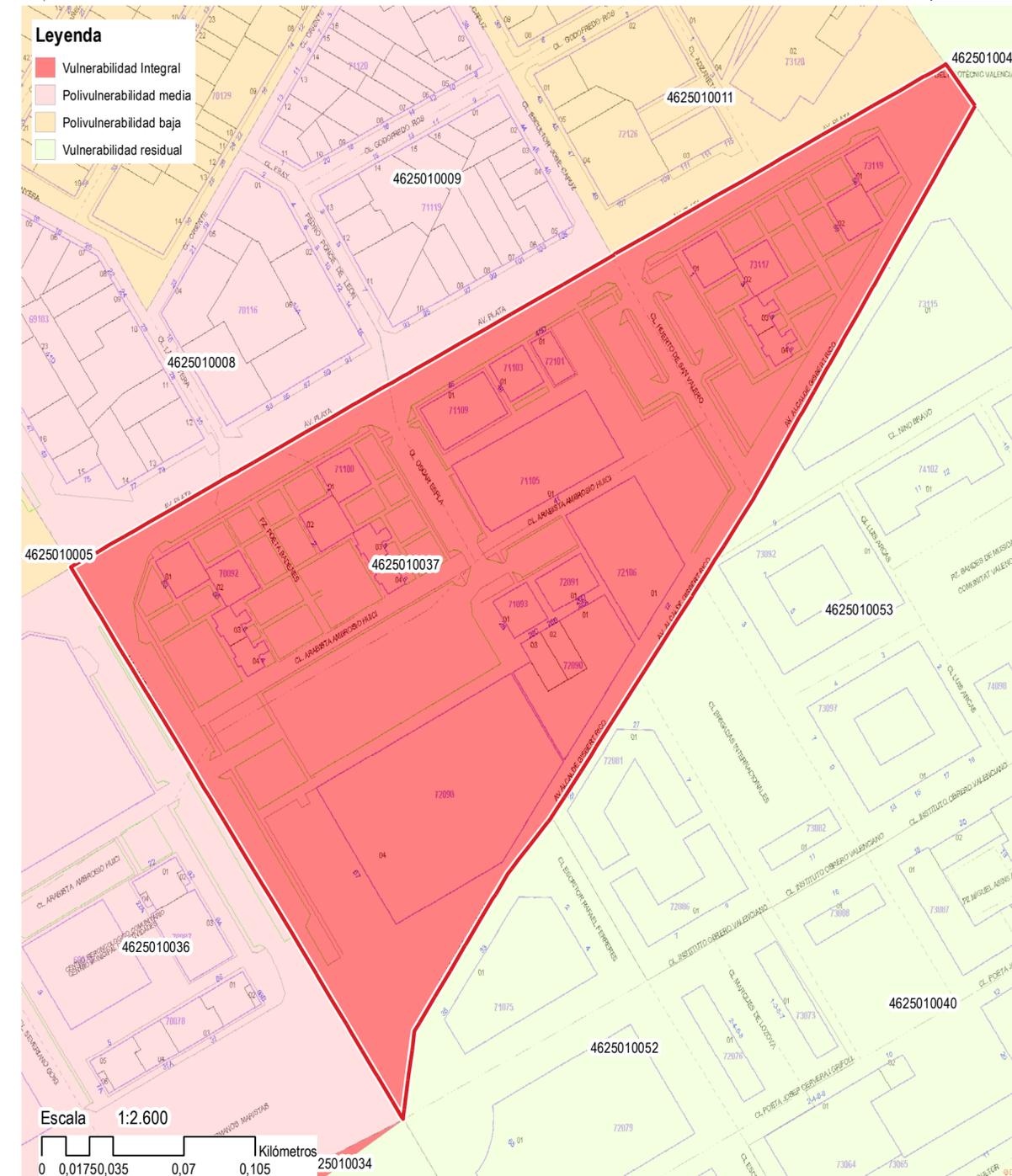


Sección Censal: **4625010037**  
 Municipio: València  
 Comarca: València  
 Provincia: València/València

Ficha **3191**

## Leyenda

- Vulnerabilidad Integral
- Polivulnerabilidad media
- Polivulnerabilidad baja
- Vulnerabilidad residual



Factores (F)	Variable Normalizada 100 Ip x v3 Ip	Factores (F)	Variable Normalizada 100 Ip x v3 Ip	Factores (F)	Variable Normalizada 100 Ip x v3 Ip
R1	SUPERFICIE MEDIA POR HABITANTE DE LOS INMUEBLES RESIDENCIALES: 2,025	E1	POBLACION SIN ESTUDIOS: 1,262	D1	INDICE DE DEPENDENCIA CON PERSPECTIVA DE GÉNERO: 2,106
R2	ACCESIBILIDAD: 2,595	E2	NIVEL DE RENTA MEDIO 2019: 1,981	D2	INDICE DE PRIVACION: 2,004
R3	VALOR CATASTRAL: 1,485	E3	TASA DE PARO REGISTRADO ESTIMADO CON PERSPECTIVA DE GÉNERO: 1,763	D3	POBLACION INMIGRANTE CON PERSPECTIVA DE GÉNERO: 1,203
<b>67,837</b>		<b>48,628</b>		<b>48,486</b>	

Populación Censo 2019: 1.099  
 Pertenencia a un EUS: SI  
 TIPOLOGÍA DE VULNERABILIDAD: **VULNERABILIDAD INTEGRAL**  
 IV. Puntuación total por sección censal: **50,713**



## ***2. El masterplan*** *una actuación conjunta*

*2.1 El proceso*

*2.2 Los acuerdos de actuación*

## 2.1. El proceso

Durante un cuatrimestre, Marta, Ignacio, Laura, Liz, Estefi, Paula, Kike, Pablo, Jacobo, Natalia, Nacho, Mari Carmen, Ana, Irene, Juanjo, Raquel y yo, estuvimos trabajando como si formáramos parte de una misma cooperativa. Hemos experimentado en primera persona como eso de trabajar 'codo con codo' cohesiona el grupo y crea vínculos.

La primera parte del trabajo consistió en distribuirnos el análisis del lugar, el cual se ha mostrado al inicio de esta memoria. En segundo lugar, realizamos un diagnóstico que fue nutrido por algunas clases teóricas de urbanismo y por el workshop que impartió el colectivo de Domèstiques.

Una vez pasada esta etapa, se nos pidió establecer un masterplan conjunto sobre el polígono de Monteolivete que serviría como marco común de actuación en los trabajos individuales de cada uno. El objetivo era llegar a fijar unos principios rectores básicos, como los del proyecto de Mehr als Wohnen, mediante la comunicación y la empatía, simulando el proceso que seguiría el grupo motor de una cooperativa real. Trabajamos conjuntamente durante un mes para alcanzar una propuesta consensuada. Fue la fase más complicada, pero a la vez fue la que más nos unió.

¡A 18 de noviembre ya teníamos nuestro masterplan!



Figura 17. Trabajo conjunto sobre el Masterplan.

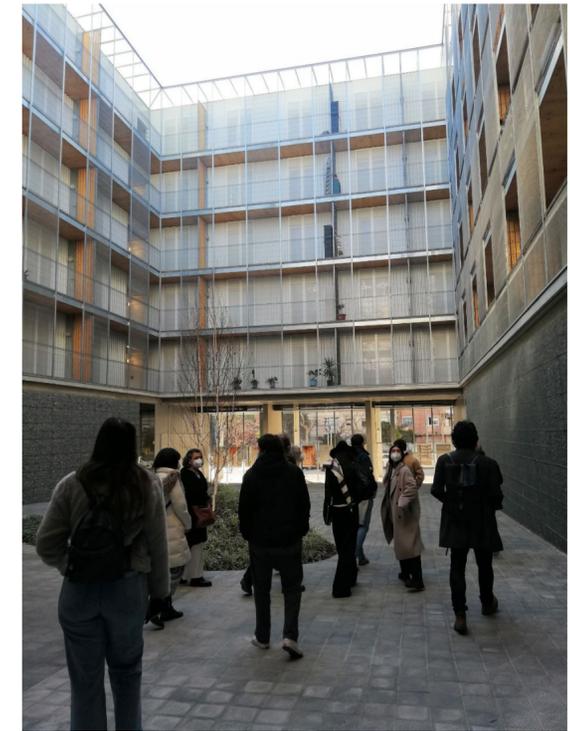


Figura 18. Viaje del taller a Barcelona.

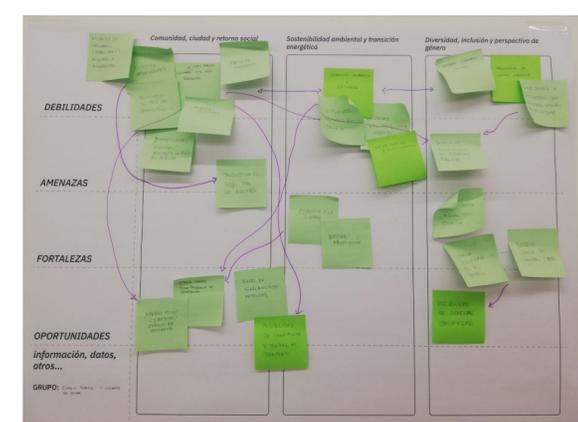
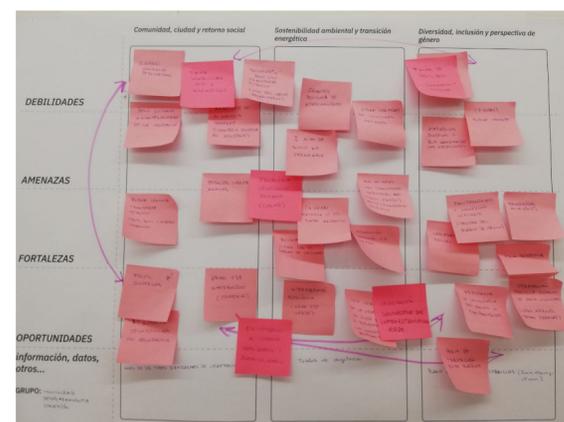
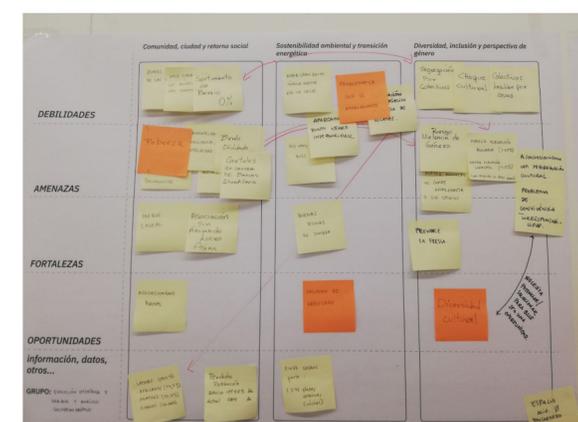
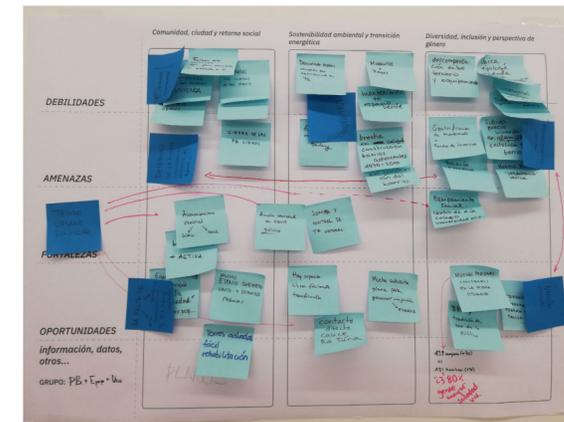


Figura 18. DAFOs realizadas por cada uno de los cuatro grupos de trabajo durante las sesiones de Domèstiques.

## 2.1. Los acuerdos de actuación



## 2.1.1. Sistema de espacios públicos

### 2.1.1.1. Estrategia de movilidad

#### *El lugar del vehículo motorizado*

Se propone la creación de aparcamientos subterráneos con **un ratio de 0,5 coche/habitante** para liberar la cota 0 de las playas de aparcamiento. Su ubicación se vincula a la edificación nueva que dará a las vías principales rodadas. Se pretende también que estos aparcamientos tengan una cierta relación con el exterior y no se limiten a ser espacios totalmente cerrados sin ventilación natural. Permitiendo así que puedan ser reutilizados en un futuro albergando otros usos. Su uso será mixto, es decir, se plantea que sea utilizado tanto por la edificación residencial como por los equipamientos públicos



**El espacio para nosotros,  
los peatones**

Se propone la creación de un **recorrido "lineal"** en el sentido noreste-suroeste por el eje central del polígono que cosa toda la intervención.

Se generan **una serie de plazas** que recorren el espacio, el lugar; relacionando y conectando el espacio público. Estas plazas se diferencian según el tipo de conexión que establecen en el entorno urbano. Pueden encontrarse entre dos equipamientos, entre equipamientos y uso residencial o en contacto con el viario principal, son las plazas que actúan de límite.



### 2.1.1.1. Infraestructura verde

Se pretende mantener el carácter particular del barrio, interviniendo en la frondosidad de la masa arbórea existente y eliminando los setos.

Se incorpora **una continuidad vegetal** que recorrer desde la avenida Ausias March, que se vegetalizará en un futuro próximo, incorporando el parque lineal de la Avenida de Hermanos Maristas y finalmente conectando con el río. La finalización del recorrido concluirá en un ensanchamiento de la masa vegetal en la antigua playa de aparcamientos en frente de la Ciudad de las Artes y las Ciencias.



## 2.1.2. Parcelación y edificación

### 2.1.2.1. Densidad baja

Se propone una altura máxima de PB+ 4.

No se permite hacer unifamiliares al uso.

La separación entre edificios debe de ser mínimo de 8m en el espacio público. Este factor tendrá que ir relacionado con la altura. Además, esto puede variar si se decide proponer un edificio doble, y por lo tanto será considerado como una única unidad, no como dos edificios.

Deberá haber una profundidad máxima edificatoria de 32 m, si este es el caso, es imprescindible contemplar aspectos para que en las viviendas esté garantizada una correcta ventilación y exposición solar.

En los encuentros con la edificación existente de mayor altura, será posible aumentar el número de plantas.

Cabe la posibilidad de sobreelevar los bloques en I para aquellas intervenciones que contemplen su transformación.

Si se generan una serie de plazas con la ordenación de los edificios, las entradas a estos no podrán volcar directamente al espacio común de los bloques.

Las fachadas que recaigan a estas plazas deberán tener un carácter diferente a aquellas fachadas que recaigan en las calles.

Proponer equipamientos comerciales vinculados al espacio de calle, y equipamientos de la cooperativa vinculados hacia el espacio público residencial.

En el caso de que se plantee vivienda en planta baja, esta deberá estar relacionada con el interior del espacio público residencial.

Se plantea la posibilidad de tener planta baja abierta, no obstante, en esta se deberá proponer algo, por ejemplo, para la comunidad.

Los bloques no deberán tener una parte trasera en la que no haya actividad. Ambas fachadas deben de tener igual importancia.

En la medida de lo posible se intentará mantener el arbolado existente, pero en aquellos casos en los que estos espacios carezcan de cuidado deberán ser mejorados. Por ejemplo, en las zonas sombrías deberá promoverse la poda.

### 2.1.2.2. Densidad media

Comprende alturas entre PB+ 3 y de PB+ 7.

Deberá haber una profundidad máxima edificatoria de 30 m, y un mínimo de 10 m.

La longitud mínima de los bloques será de 30 m y el máximo de 80 m.

Se permiten los retranqueos en fachada según las siguientes condiciones: un retranqueo máximo de 5 m en la vía principal o en el paseo; un retranqueo máximo de 20 m en el resto de fachadas; y es necesario contruir más del 50% de la fachada.

La cara de fachada con longitud mayor del bloque deberá volcar a la vía peatonal con el fin de mantener el carácter lineal del recorrido.

La distancia mínima entre bloques será de 10 m.

Se propone la sustracción como una estrategia para mejorar el asoleo en las zonas más bajas entre bloques.

Debe existir un acceso doble a cada bloque, uno en cada fachada para garantizar la actividad en sus dos caras.

El uso de las plantas bajas queda regulado según su ubicación dentro del conjunto. Si la PB da al paseo o vía principal, al menos el 70% de la superficie será de uso terciario. Las caras restantes serán susceptibles de albergar terciario, espacios comunes e incluso residencial en las zonas en contacto a las edificaciones de baja densidad.

### 2.1.2.3. Densidad alta

#### Zonas 1 y 2:

Altura: 10-15 plantas.

Aparcamiento: Sí, vinculado a la edificación.

Tipología en torre, primacía de la verticalidad respecto a la horizontalidad.

Máximo de 3 torres en la zona.

Recomendación de usos mixtos en planta baja y en plantas intermedias de la edificación.

Recomendación de accesos pasantes norte-sur siguiendo la vinculación con la vía rodada, pero sin descuidar la calle trasera.

#### Zonas 5, 9 y 11:

Altura: 10-15 plantas. Posibilidad de sobrecrecer lo existente.

Aparcamiento: No obligatorio.

Sin tipología determinada. Posibilidad de trabajo con las torres existentes, adición de nuevas o trabajo con los basamentos y otros edificios preexistentes.

Recomendación de atención a los usos en plantas bajas y su relación con la vivienda.

Integración o reubicación de los usos existentes en los edificios preexistentes.

Recomendación de accesos vinculados con aquellos de la vivienda preexistente buscando conexiones y espacios de encuentro.

#### Zona 6 y 3:

Altura: 10-15 plantas.

Aparcamiento: Sí, vinculado a la edificación.

Tipología en torre, primacía de la verticalidad respecto a la horizontalidad.

Máximo de 2 torres en la zona.

Recomendación de usos mixtos en planta baja

y en plantas intermedias de la edificación.

Recomendación de accesos vinculados a la edificación de densidad media de la zona, atendiendo a su vez a los dos trazados, verde y central, en los que se apoyan las torres.

#### Zona 12:

Altura: 15-20 plantas.

Aparcamiento: Sí, vinculado a la edificación y con posibilidad de exceder su zona.

Carácter de hito urbano.

Recomendación de tipología en torre, primacía de la verticalidad respecto a la horizontalidad.

Recomendación de usos mixtos en planta baja y en plantas intermedias de la edificación.

Recomendación de accesos vinculados a la zona verde y como “puente” entre esta y el Jardín del Turia en la medida en que esto sea posible.



## ***3. Un diagnóstico propio*** *recapitulación y propuestas sobre Na Rovella*

*3.1 El enfoque personal*

*3.2 Intervención a dos escalas*

### 3.1. El enfoque personal

#### *la ciudad abierta al cambio*

Durante el análisis del barrio, previo al planteamiento del masterplan, se detectaron una serie de problemáticas urbanas que podían asociarse a la edificación abierta. Los consecutivos planes parciales de edificación abierta llevados a cabo en la ciudad de Valencia hasta los años 90, han generado problemas a largo plazo, sobre todo en aquellos en los que la población poseía rentas más bajas.

Dentro de esta problemática, estudiada a través del caso del grupo Vicente Mortes, se identificaron a escala de barrio-ciudad los siguientes problemas: el polígono se concibe y se construye para que se comporte como una unidad autónoma carente de elementos que dialoguen con los tejidos colindantes ni que lo enraícen en su contexto; la creación de edificios en altura como resultado de la liberación del espacio en cota 0 genera una distorsión de la escala humana del conjunto, donde el usuario-a percibe un hábitat desproporcionado para él; el incremento en la dotación de espacio público es acompañado de una falta de definición de los límites con el espacio privado, y como resultado se generan dificultades funcionales en el uso de las plazas y zonas verdes; y por último, la presencia de comercios en planta baja es muy escasa por lo que las personas de otros barrios no tiene razones para desplazarse hasta el barrio y los propios residentes se van a otros lugares con una mayor oferta comercial.

Pese a todos los problemas nombrados, el diseño de la ciudad a partir del modelo de edificación abierta dota de espacios abiertos dentro del barrio gracias al esponjamiento de su tejido urbano. Estos espacios tienen entidad suficiente para dar cabida a plazas, zonas verdes y otras infraestructuras urbanas, lo cual no es posible en un tejido más compacto como el de manzana cerrada donde la única manera de liberar espacio público es a través de interiores de manzana o vaciado de parcelas.

El orden abierto que caracteriza estas edificaciones permite un margen de potencial mejora sobre los proyectos ya construidos, como el que se propone en el masterplan sobre el polígono Vicente Mortes bajo las premisas de redensificación, intensificación de usos y recalificación del espacio urbano.

#### *su espacio urbano bajo una mirada crítica*

Durante el análisis conjunto se utilizó como herramienta de diagnóstico urbano la metodología extraída del libro Situational Urbanism, donde se planteaban propuestas de regeneración urbana para el barrio de Overvecht, creado bajo directrices del urbanismo moderno. El propósito era buscar soluciones que consiguieran adaptar el barrio al escenario actual sin dar la espalda a la herencia histórica del lugar.

Tal y como plantea el libro, en primera instancia se realizó un análisis del contexto histórico, del paisaje urbano, las trazas compositivas y del perfil socio-económico de los residentes a través de dos vías: el urban framework, un análisis general de la estructura urbana en relación con el contexto; y las Layers of public space, según las que se analizaron los usos y características del espacio público del polígono. Las conclusiones extraídas se aplicaron para la concepción del masterplan conjunto y serán rescatadas más adelante para la zona escogida para el proyecto individual.

Tras esta primera capa de análisis, el libro propone un estudio del paisaje urbano, tan importante en el urbanismo moderno, desde un 'enfoque situacional'. Esto consiste en identificar las situaciones típicas que suceden en el barrio, y analizar los elementos que las componen puntuando su repercusión de manera positiva o negativa.

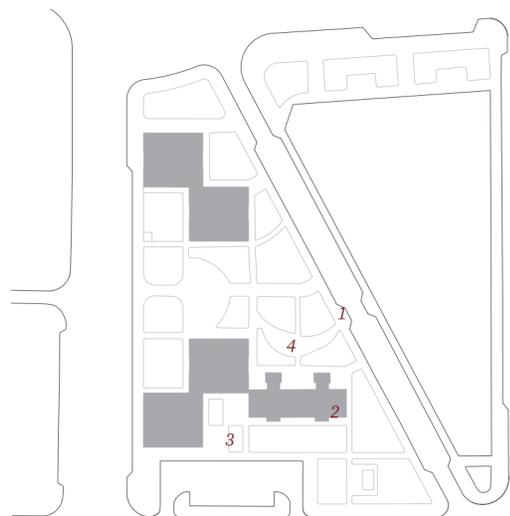
En el caso del conjunto de viviendas Vicente Mortes se clasificaron en las siguientes categorías que engloban las situaciones típicas reconocidas como 'problemáticas':

- \_Relación de los edificios y el espacio público
  - Planta baja abierta
  - Vivienda en planta baja
  - Comercio en planta baja
- \_La materialización del espacio público
  - Mobiliario urbano deficiente o inexistente
  - Espacio para el peatón
  - Aparcamiento
  - Límites
- \_La vegetación
  - Zonas sombrías
  - Indiferenciada

En el anexo de este trabajo se puede consultar el análisis situacional completo del barrio realizado en conjunto. A continuación, se extraen siete páginas del trabajo que ejemplifican cada categoría previamente mencionada junto a su diagnóstico y posibles propuestas de mejora.

## \_ Relación edificios espacio público ●

### Vivienda en planta baja

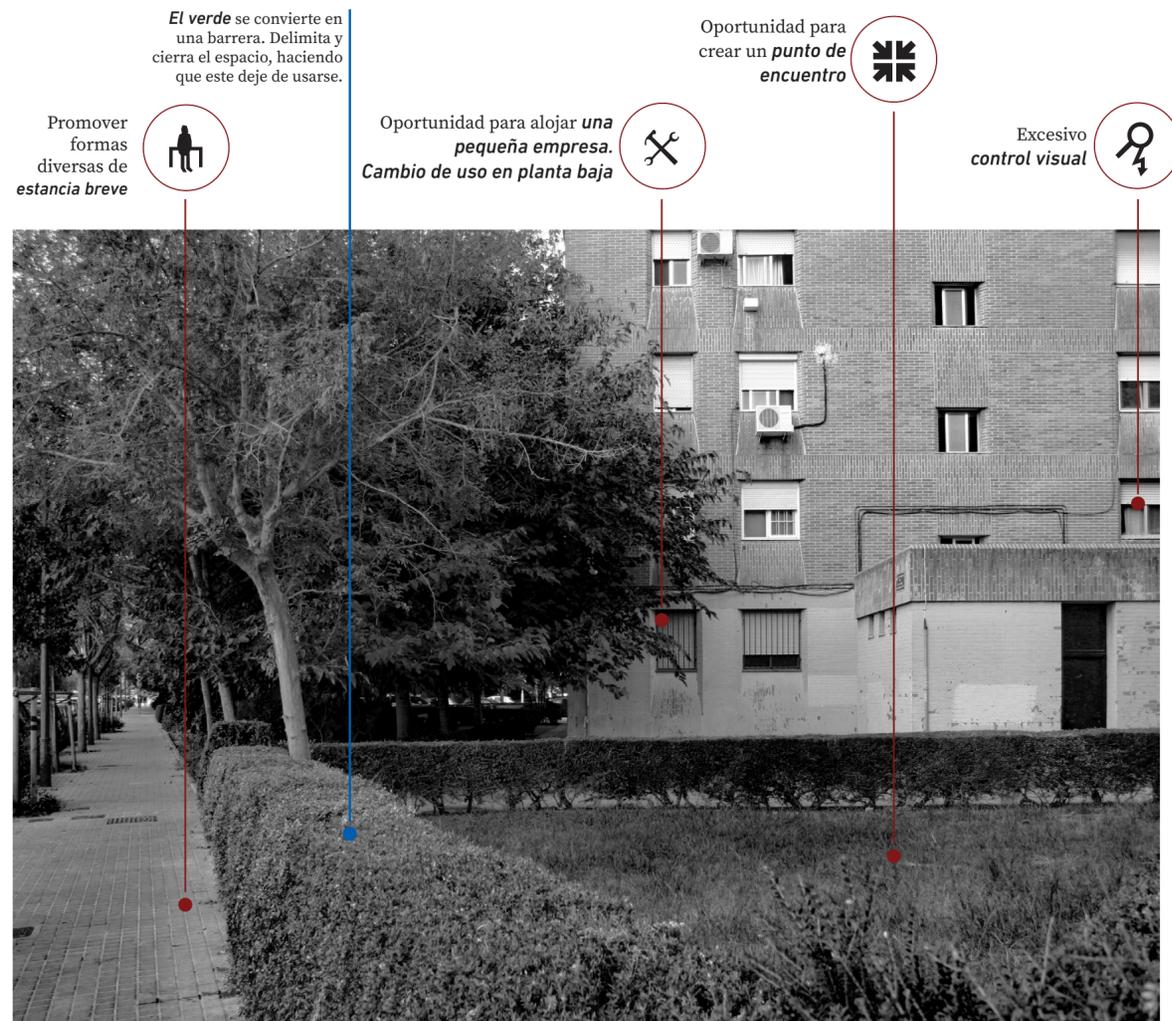


### \_Localización y lugares similares.

Predominan las plantas bajas de uso residencial, siendo además, indiferenciadas del resto de plantas del edificio. Nace la oportunidad de diferenciarlas y dotarlas de mayor calidad, incidiendo además en su relación con el entorno.



1



## \_ La materialización del espacio público ●

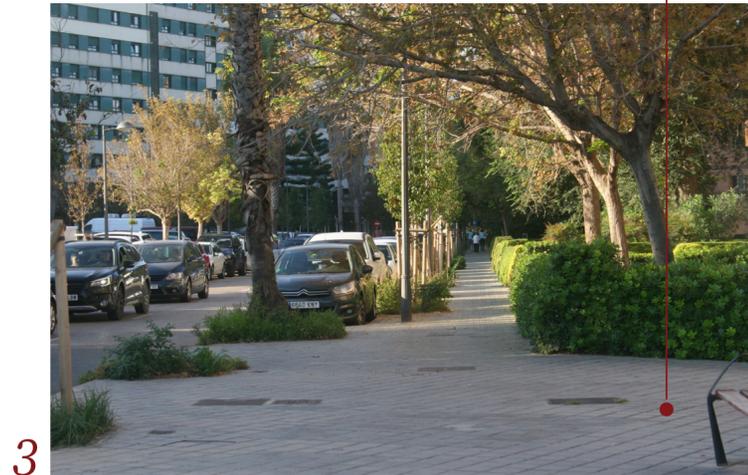
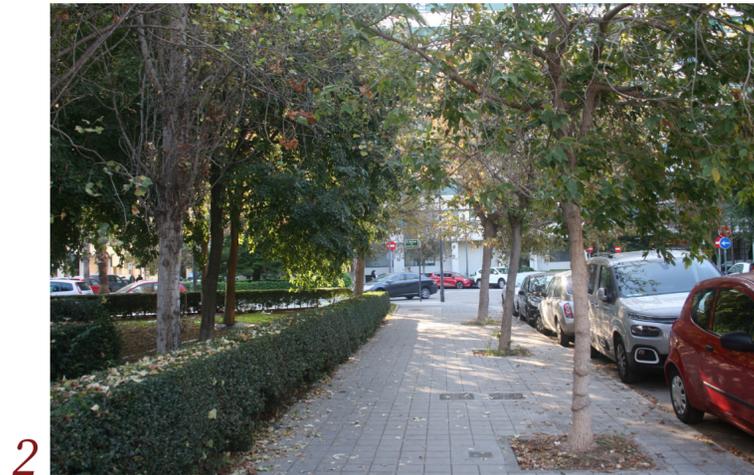
### Aparcamiento



### \_Localización y lugares similares.

Mucha presencia de espacio para el coche y playas de aparcamiento. Aún así, se observa la necesidad de incorporar más lugares de aparcamiento: hay muchas zonas con presencia de vehículos en doble fila. Se necesita por tanto plantear alternativas en cuanto a la disposición del coche en la zona de intervención.

Falta de otros tipos de tráfico: inexistencia del carril bici.



1

Promover formas diversas de estancia breve



Inexistencia de límite, falta trabajo de "fachada"

Necesidad de densificar.

Playa de aparcamiento al lado de una calle de un único sentido con muy poco uso.



Oportunidad para la ocupación



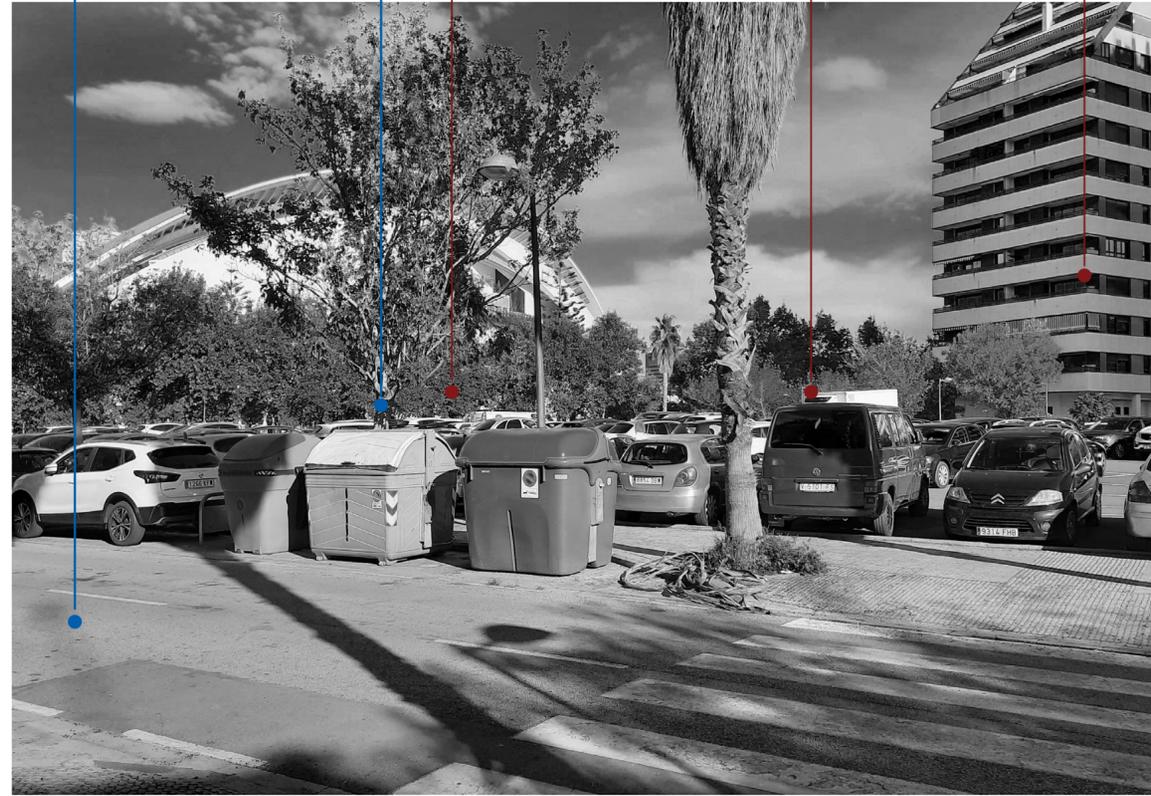
Oportunidad para crear un punto nodal de interacción



Oportunidad para crear un punto de encuentro

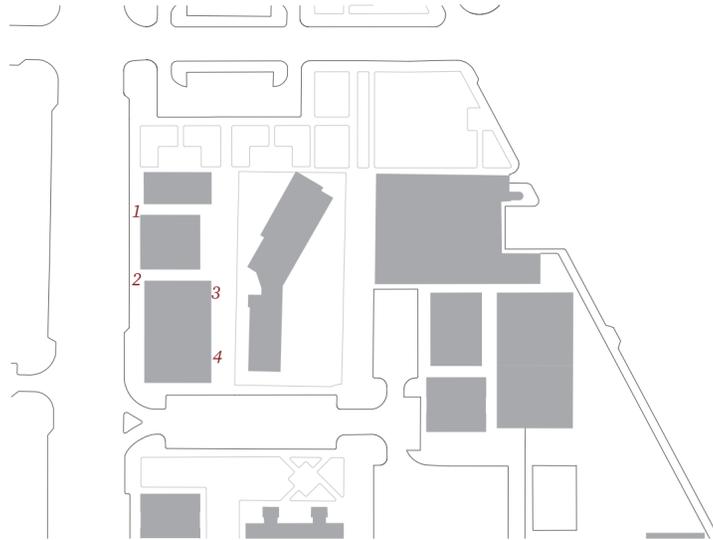


Excesivo control visual



## \_ Relación edificios espacio público ●

### Planta baja abierta



### \_Localización y lugares similares.

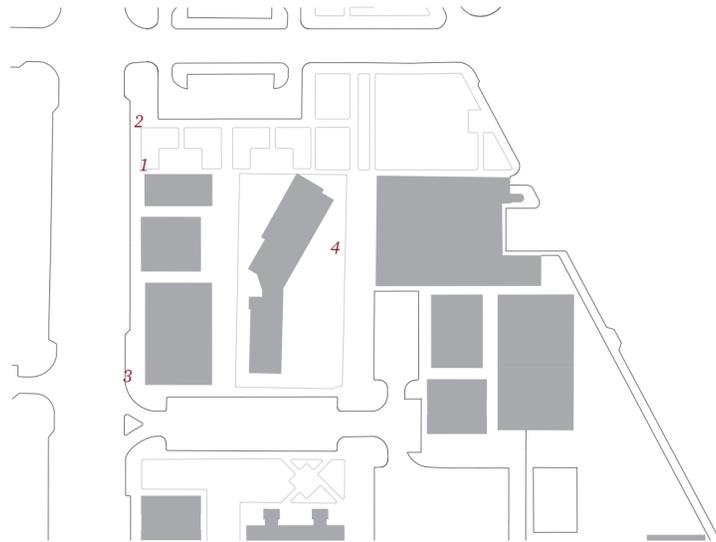
Espacios intersticiales sin uso entre edificios, donde se generan zonas de inseguridad y muy sombrías. Además presentan poco cuidado en sus zonas verdes.

Se necesita crear comercio o pequeñas empresas en las plantas bajas abiertas, y favorecer una interrelación entre el espacio público y el privado.



## \_ La vegetación ●

### Zonas sombrías



### \_Localización y lugares similares.

Aparecen gran cantidad de plantas bajas sin uso o abandonadas. Además de dotarlas de un nuevo uso, se podría plantear la utilización de las cubiertas, y crear así nuevos espacios de socialización o usos diversos para los vecinos.



2



3



4

1



Se crean zonas muy sombrías debido a la densidad arborea y una falta de cuidados del espacio verde

Oportunidad para crear un *punto de encuentro*



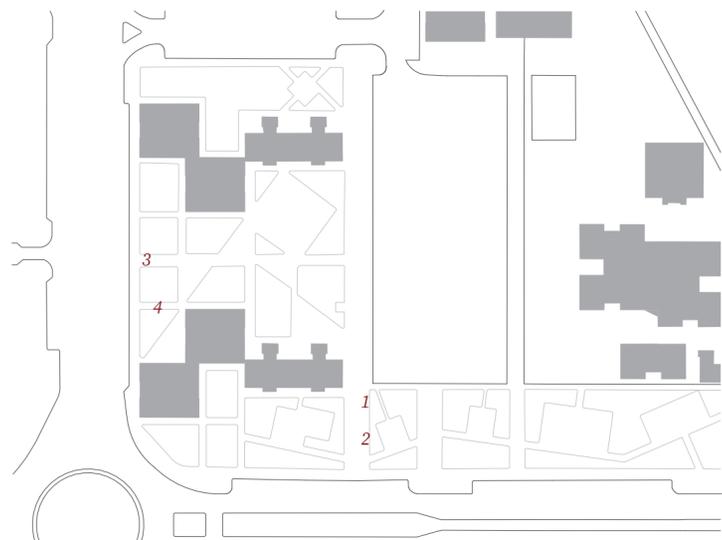
Posible aprovechamiento de las cubiertas.

Oportunidad para alojar una *pequeña empresa*.



## \_ La materialización del espacio público ●

### Espacio para el peatón



### \_Localización y lugares similares.

Todos los recorridos que se pueden realizar en el barrio son mediante pavimentos duros y no permeables, junto a una barrera que impide el paso a otras zonas. En los límites de la zona se pueden apreciar aceras de aproximadamente 8-10 metros.



1



2



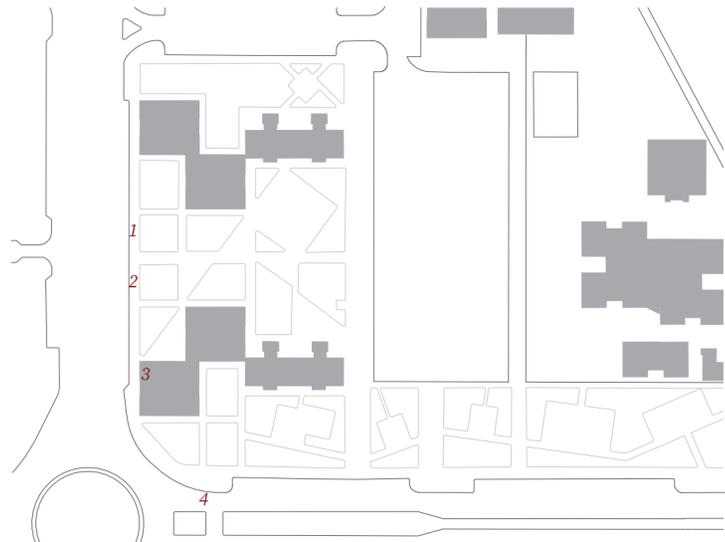
3



4

## \_ La materialización del espacio público ●

### Limites



### \_Localización y lugares similares.

Los límites de la zona de paso son poco transitadas, sin relación con el exterior en plantas bajas. Una vez más los setos se convierten en límite físico. La calle crea un límite repentino y muy marcado entre el grupo Vicente Mortes y el resto de barrios que lo rodean.

Oportunidad para alojar *una pequeña empresa*.  
Cambio de uso en planta baja



*El verde* se convierte en una barrera. Delimita y cierra el espacio, haciendo que este deje de usarse.



1



2



3



4

## \_ La materialización del espacio público ●

### Mobiliario urbano deficiente o inexistente



### \_Localización y lugares similares.

Existe una acera pavimentada relacionada con el acceso a los bloques separada mediante setos de zonas de verdes diferenciadas. Se produce una doble circulación, una vinculada a los accesos y al desplazamiento urbano del peatón, y otra vinculada al parque. La inexistencia de mobiliario urbano hace que no se produzcan estancias breves para el ocio en la zona de parque y se utilice únicamente la acera pavimentada.

1



El verde se convierte en una barrera. Delimita y cierra el espacio, haciendo que este deje de usarse.



Promover formas diversas de estancia breve



Oportunidad para alojar una pequeña empresa (taller)



Oportunidad para crear un punto nodal de interacción

2



3



## Un barrio sin barrio

En Na Rovella, se ha observado y analizado una serie de deficiencias en el paisaje urbano propios de la degradación de la edificación abierta, que en el polígono Vicente Mortes repercuten directamente en la forma en la que los vecinos viven el barrio.

### ¿Cómo se mueven las personas dentro de él?

Se ha observado que en el interior del grupo Vicente Mortes existe poca gente que se apropie de los espacios públicos, hay quien pasa pero no quien se queda. Desde otros barrios se acercan a los límites especialmente por la tarde, a la hora de pasear a los perros, donde coinciden con los habitantes del propio barrio. El perímetro es donde más se desarrolla la actividad, las personas prefieren utilizar los bordes para desplazarse antes que invadir el interior del barrio. En parte por la mala delimitación entre los espacios íntimos y los públicos analizada anteriormente.

### ¿Cómo usan el espacio público?

Las zonas que consiguen concentrar a más personas son aquellas en las que aparece algún parque infantil, en el que se reúnen algunas madres mientras los hijos juegan. La aparición de canchas de deporte, la presencia de la Escuela Oficial de Idiomas colindante al parque lineal de Hermanos Maristas, hacen que esa zona albergue mucho más dinamismo que el interior del barrio. Se trata ahora de fomentar e incrementar el dinamismo y la diversidad y de incorporarlo a las zonas centrales.

### ¿Cómo se relacionan las personas?

Por la configuración dispersa de las unidades residenciales, las personas guardan una estrecha relación con sus vecinos de bloque o torre, pero en pocas ocasiones conocen a las personas que viven más allá de su edificio. Además, existe una brecha sociocultural y socioeconómica entre los habitantes del propio barrio que se ve acentuada por la inexistencia de lugares donde se puedan relacionar. Asimismo, tampoco hay asociaciones culturales ni vecinales, más allá de la asociación de vecinos de la plata que realiza actividades de reparto de alimentos. La organización de eventos culturales o mercados dentro del barrio es totalmente inexistente, pese a tener espacios abiertos suficientes.

La forma de moverse, usar y relacionarse en el barrio desprende una falta de apropiación del espacio público por parte de los vecinos y vecinas. Un barrio sin vida de barrio. La falta de domesticidad de las calles de Na Rovella será una de las cuestiones principales que este trabajo abordará a nivel social. Mediante la introducción de la vivienda cooperativa, este proyecto tratará de generar la cohesión social necesaria para fomentar una vida de barrio



## 3.2. Intervención a dos escalas

Las conclusiones a escala urbana de Na Rovella, extraídas del análisis anterior, indican que el barrio es percibido como una unidad autónoma tanto por como se concibió, como por su funcionamiento actual en relación con su contexto. La propuesta que se desarrolla a continuación combatirá el aislamiento del conjunto mediante una estrategia a nivel urbano y fomentará la vida dentro del barrio a través de una estrategia a nivel local.

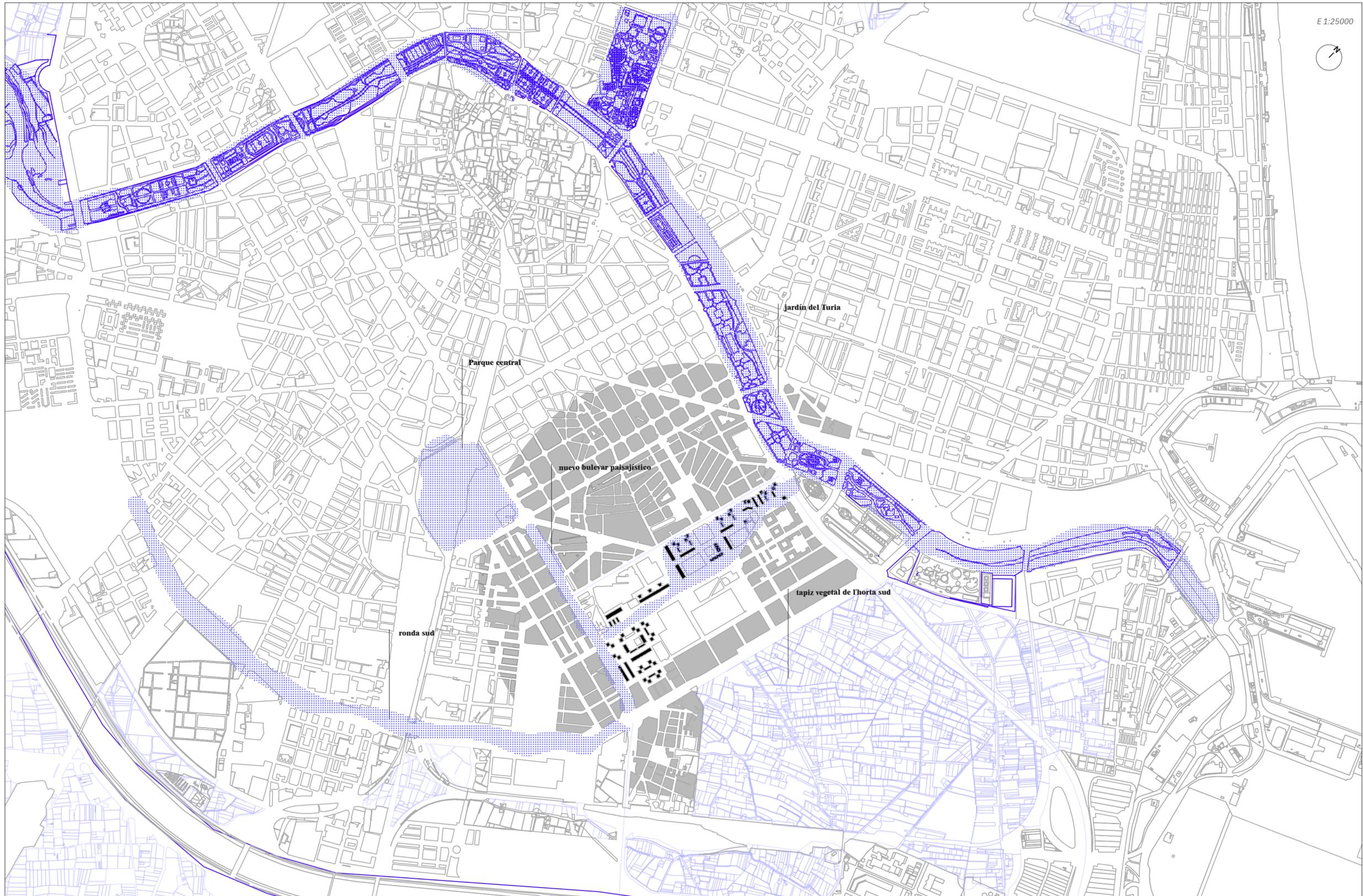
### *Escala ciudad*

El barrio de Na Rovella, como tejido propio de la edificación abierta, cuenta con grandes oportunidades que se centran principalmente en su cantidad de espacios abiertos y vegetación. Por su contraste con los barrios colindantes, se convierte en una zona particular que resalta dentro de su contexto y que enriquecería a la ciudad si pudiera ser **incorporado a la red de espacios verdes como otra infraestructura de uso público.**

Una de las formas de las que se propone recuperar esta zona de oportunidad es mejorando su conexión con las otras infraestructuras verdes próximas. Hacia el noreste, se mejora la conexión con el parque del Turia mediante una **prolongación del parque lineal de Hermanos Maristas que termina al borde del río** en una zona donde se potenciará el verde que sustituye a un descampado. Por el lado suroeste, el barrio se entrelazará con el futuro bulevar paisajístico Ausiàs March.

En su interior, las zonas verdes se equilibran con una redensificación residencial y se mejoran las condiciones de la vegetación de los espacios públicos como plazas y parques para fomentar la permeabilidad transversal. Un **recorrido peatonal**, propuesto en el masterplan, discurre de manera longitudinal desde el río hasta Ausiàs March conectando los extremos del barrio con el exterior.

Esta serie de actuaciones en Na Rovella a nivel urbano **conectarán el barrio con su entorno, lo ubicarán dentro del mapa de Valencia y conseguirán atraer a más personas de fuera que lo paseen, atraviesen y lo vivan**, generando actividad interior más allá de sus bordes.



### Escala barrio

La segunda línea de intervención del diagnóstico propio está enfocada en **cómo se va a vivir el barrio**.

Anteriormente, se han identificado algunos puntos clave respecto al modo habitacional y su impacto en los habitantes a los que se enfrenta este proyecto. El funcionamiento de los edificios como islas, la falta de asociacionismo y cohesión social, la carencia de espacios cerrados de reunión y la falta de apropiación de los espacios públicos abiertos son algunas de las características que reflejan la escasa vitalidad del barrio. Por ello, resulta necesario proponer una respuesta global a todos estos problemas que complemente al masterplan y que en este proyecto se materializa como **una red de cooperativas de vivienda**.

El modelo cooperativo exige hablar, compartir, encontrarse, hacer asambleas, discutir, llegar a acuerdos, compartir cuidados, en definitiva: **crear una comunidad**.

Tradicionalmente, una cooperativa de viviendas se asocia a un edificio independiente, sin embargo, lo que se propone es trasgredir este supuesto y crear una **metacooperativa** que englobe unidades cooperativas interconectadas con espacios compartidos, los centros vecinales de cooperativas.

Esta visión se basa en la experiencia de una cooperativa dispersa en la ciudad de Montevideo, donde se proponían la creación de cooperativas a partir de parcelas o edificios vacíos no consecutivos dentro del centro histórico de la ciudad. La propuesta de redensificación promovía la recuperación de la zona, altamente degradada, para devolver la **actividad y seguridad al barrio**.



## ***4. El proyecto***

*creación de una cooperativa en cesión de uso a partir de infraestructuras existentes*

### ***Aproximaciones al lugar***

- 4.1 El lugar concreto*
- 4.2 Su espacio tridimensional*
- 4.3 El arte de relación*
- 4.4 Punto de partida*

### ***La propuesta***

- 4.5 Desglose y programa de la intervención*
- 4.6 Red de espacios abiertos*
- 4.7 Cooperativa nº13*
- 4.8 Centro vecinal de cooperativas*
- 4.9 Materialización de la propuesta*

## 4.1. El lugar concreto

La elección de esta zona surgió como 'un impulso por ordenar y armonizar un lugar caótico'. Me pareció que éste podía ser el punto donde aplicar un pinchazo de la acupuntura urbana de la que habla Jaime Lerner, intervenir un área de tal forma que pueda hacer que el organismo trabaje de otro modo<sup>7</sup>. En concreto, fueron varios aspectos los que condicionaron la intervención en este punto del polígono de viviendas.

En primer lugar, con un simple vistazo al plano se puede ver la peculiaridad de encontrar dos **torres** de tipo H totalmente **exentas** distribuidas en cada extremo del ancho del polígono. Esta decisión implica una ruptura, por razones desconocidas, con el esquema urbano de organización de dos torres H más un bloque en I. La reducida edificación residencial afecta a la densidad de personas que viven allí, más baja que la del resto de las zonas residenciales del polígono. Desde el Master Plan se aborda la cuestión de la redensificación del tejido urbano, además de ser de interés personal, por lo que este lugar resulta ideal para llevar a cabo una intervención con esta motivación.

En segundo lugar, el exceso de edificaciones de uso terciario y dotacional impide que haya una **mixtidad de usos equilibrada**. Además, varios de estos edificios están actualmente con muy poco uso o abandonados, el colegio y el zócalo entre el ambulatorio y la torre.

En tercer lugar, la posibilidad de llevar a cabo **un reciclaje del colegio abandonado**, el cual se presenta como un elemento singular en la zona, resulta muy atractivo. No sólo para intervenir en la huella del colegio, también en su perímetro que actualmente se define con una valla estanca bastante conflictiva.

Y en último lugar, la desconexión que existe entre los diferentes volúmenes que aunque no es característica únicamente de esta franja, se acentúa por el hecho de presentar más edificación y aún así no estar bien relacionada entre sí.

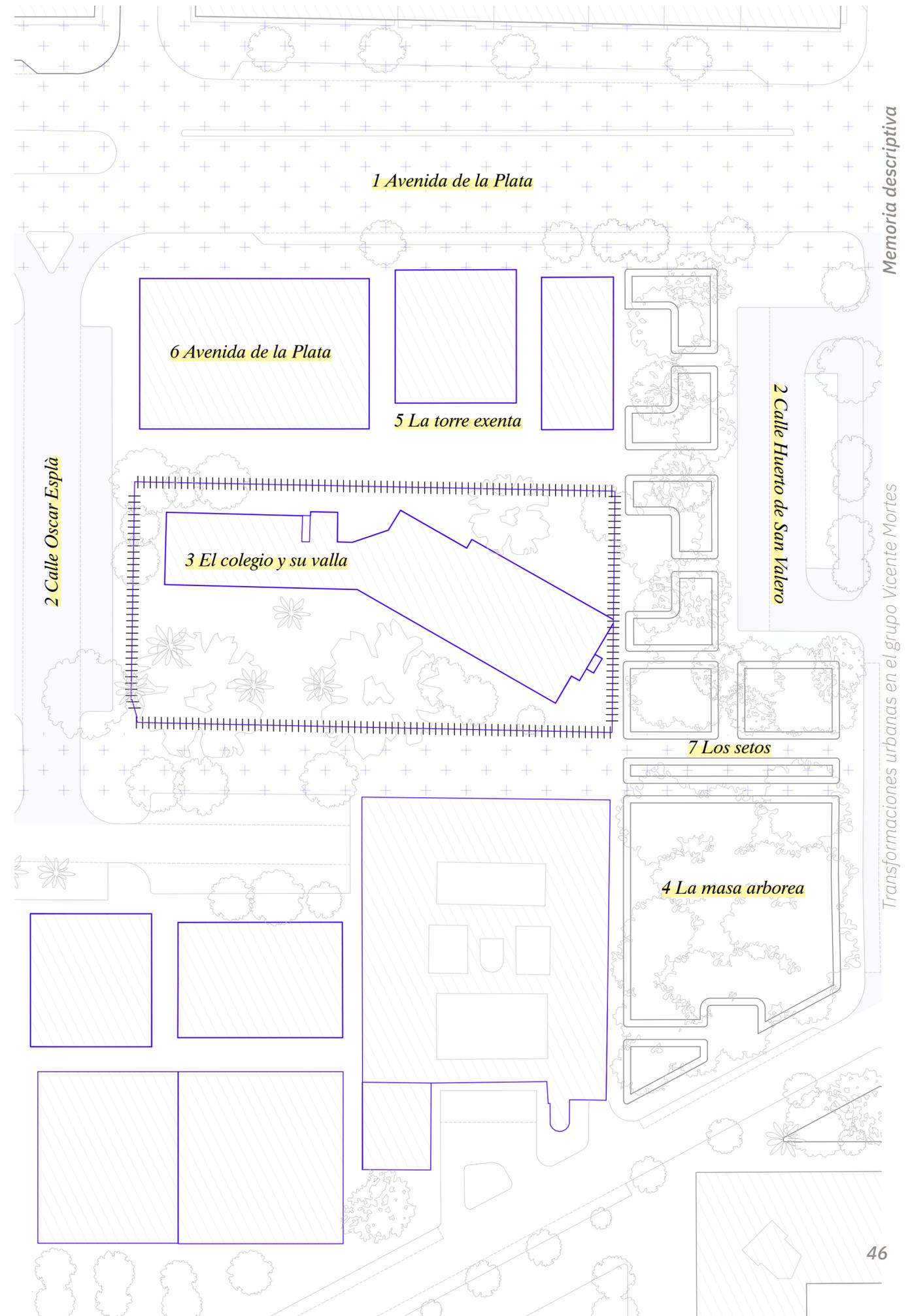
### Los condicionantes identificados

Llegados a este punto, tras el análisis de las capas y la imagen del lugar sumado al análisis grupal del conjunto Vicente Mortes que incluye también su dimensión social, se identificaron unos condicionantes propios para la zona elegida para la definición a mayor escala del proyecto.

Los condicionantes sociales han sido analizados para el conjunto del polígono y se extrapolan a esta zona. Los condicionantes físicos del entorno serán analizados mediante siete 'situaciones' identificadas y se propondrán maneras de intervenir dentro del marco del proyecto a través de lecturas, referencias y reflexiones entorno a las cuestiones a tratar.

En las siguientes páginas se realiza un recorrido por estos condicionantes serán lecturas, referencias y reflexiones entorno a las cuestiones a tratar y algunas propuestas de resolución., los cuales son:

- 1 La Avenida de la Plata
- 2 Las calles secundarias (calle huerto de San Valero y calle Oscar Esplá)
- 3 El colegio abandonado y su valla perimetral
- 4 La masa arbórea
- 5 La torre exenta
- 6 Los zócalos
- 7 Los setos



## La Avenida de la Plata

En alguna gran avenida latinoamericana, alguien espera para cruzar. Plantado al borde de la acera, ante la ráfaga incesante de automóviles, el peatón espera diez minutos, veinte minutos, una hora. Entonces vuelve la cabeza y ve que hay un hombre recostado en la pared fumando. Y le pregunta. - Oiga: ¿cómo hago para pasar al otro lado? – No sé, yo nací en este.<sup>6</sup>

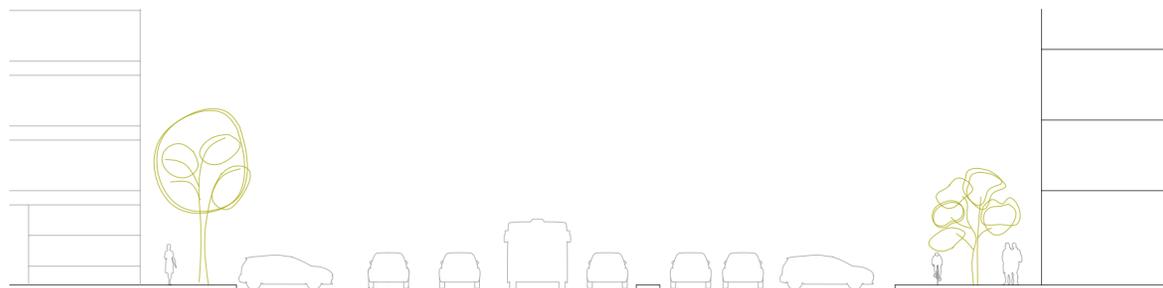
Esta vía se percibe como un **borde**, que separa el barrio de Monteolivete del conjunto Vicente Mortes. Aunque tiene una forma continua permite el movimiento transversal en varios puntos. Existen dos lecturas de este elemento, uno corresponde al diseño de la propia vía, el espacio del peatón y el del vehículo, y el otro a las diferencias entre las dos aceras que delimitan el borde.

### El espacio del peatón y del vehículo

Las aceras de la avenida de la Plata se han estrechado hasta el punto en el que los ciudadanos las identifican como un lugar de tránsito. En Valencia, se han llevado a cabo propuestas para modificar distintas avenidas, como la que se realizó para la Avenida del Puerto cuya intención era restarle espacio al vehículo motorizado y devolvérselo al peatón, a otros modelos de movilidad y al arbolado<sup>7</sup>. O la de la Avenida del Oeste que jugaba con el nombre **calle-salón**, con el fin de domesticar el espacio público y superar la condición única de ‘viandante’ del ciudadano<sup>8</sup>.

Existen algunas herramientas para la humanización de espacios ya construidos que podrían ser útiles para la transformación de la Avenida de la Plata, de forma que pueda entenderse como una continuidad de la ‘ciudad-jardín’ del grupo Vicente Mortes y no como una ruptura entre ambos tejidos urbanos.

En el manual de Adaptive Streets se ilustra una manera de rediseñar la avenida a través de la utilización de los espacios de parking junto a la acera para generar **un filtro y separación del tráfico rodado**. Estos espacios se naturalizan, se crean pequeños espacios de reunión con mobiliario urbano e incluso parkings de bicicletas, como se observa en las figuras 25 y 24.

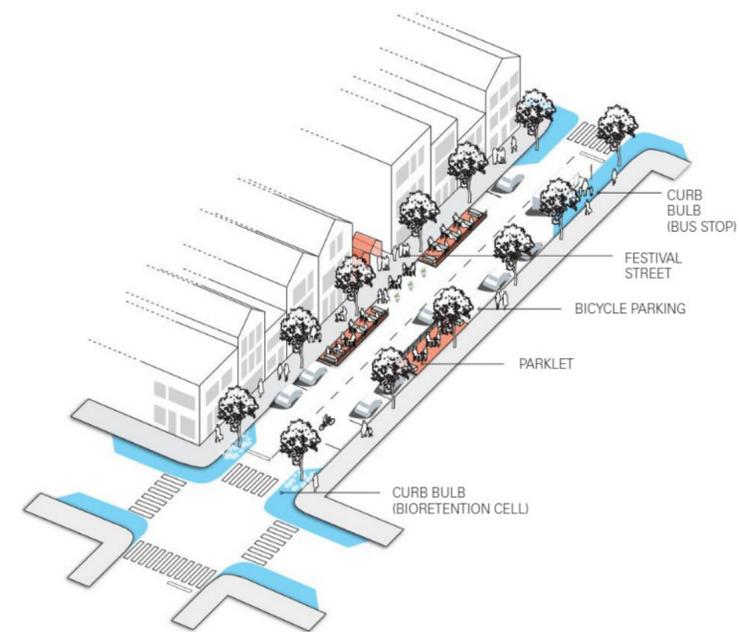


Sección transversal del estado actual de la avenida

7. Galeano, Eduardo. (1998). Patas arriba.  
8. Olmos Lloréns, Joan. (2019). La reconquista de l'espai públic, 57.  
9. Olmos Lloréns, Joan. (2019). La reconquista de l'espai públic, 45.



Propuesta para la Avenida del Puerto que fue rechazada en 2005.  
Fuente: Alejandro Pons.



Propuesta de transformación de una calle principal.  
Fuente: Adaptive streets.  
Strategies for transforming the urban right-of-way



Collage de la propuesta de transformación de una calle principal.  
Fuente: Adaptive streets.  
Strategies for transforming the urban right-of-way

### Las dos caras a la avenida

Analizando visualmente cada fachada que da a la avenida se pueden observar grandes diferencias. De un lado, existe una mixticidad de usos con comercios en planta baja característico de la ciudad tradicional que choca con la segregación de funciones natural del urbanismo racionalista, en el grupo Vicente Mortes, donde **la calle comercial** con su alineación clásica ha desaparecido<sup>10</sup>.

La acera de enfrente posee **una viscosidad urbana** que es creada por grupos de personas hablando, comercios en cota cero, gente comprando y gente caminando. Los toldos, terrazas, elementos de las tiendas colocadas sobre las aceras, etc, crean un recorrido sinuoso en la calle que fomenta la actividad y el encuentro en el espacio público.<sup>11</sup>

Esta imagen puede compararse con la acera del conjunto Vicente Mortes, en Na Rovella, que pese a generar esa sinuosidad con la no alineación de fachadas del conjunto de los edificios residenciales, no consigue generar vida en el espacio público. El espacio 'porticado' en la planta baja del edificio podría conseguir una interacción entre interior y exterior y, por lo tanto, actividad si dentro de ésta hubiera alguna actividad comercial.

10. Olmos Lloréns, Joan. (2019). *La reconquista de l'espai públic*, 72.  
11. Cullen, Gordon. (1961). *The concise townscape*, 24.



Collage de la fachada de la Avenida en Monteolivete



Collage de la fachada de la Avenida en Na Rovella

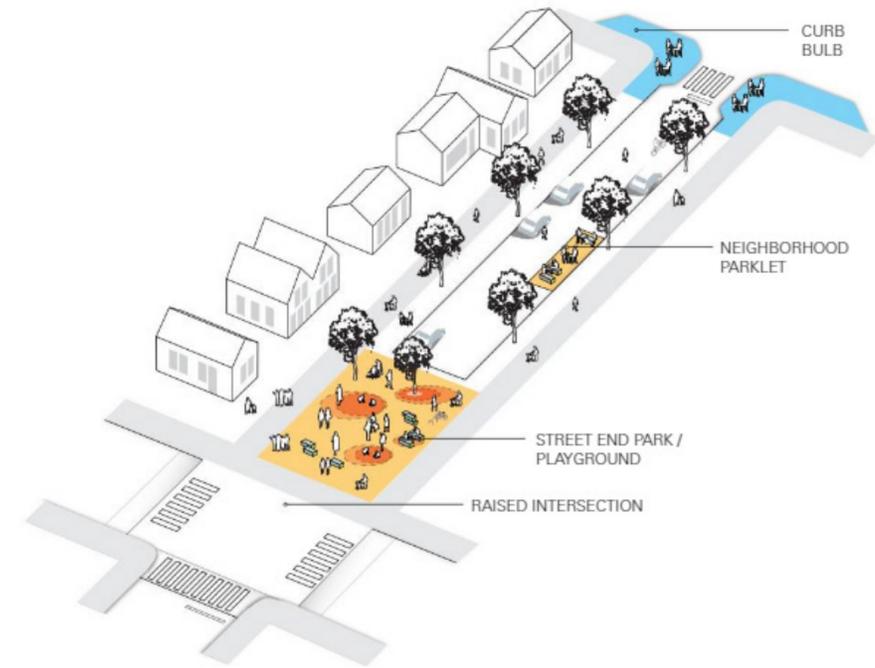
### Calle Oscar Esplá (al oeste)

La calle Oscar Esplá se caracteriza fundamentalmente por la carencia de actividad en los bordes para generar un recorrido agradable o paseable. La sección de la calle cuenta con una proporción que le confiere potencial para introducirse a la escala de barrio que se le atribuye en el Masterplan, ya que la proporción de la calzada frente al total de la sección es bajo. Sin embargo, la carencia de actividad comentada convierte esta vía en una suerte de embudo unidireccional del que se percibe el inicio y el fin, sin encontrar elementos, actividades o reclamos de interés a lo largo de su desarrollo.

En el borde junto al colegio, encontramos un alzado protagonizado por muros o vallados longitudinales que acompañan todo el recorrido de la vía. Desde la avenida de la Plata, se encuentra inicialmente el zócalo en planta baja junto a la torre de viviendas; a continuación, un callejón estrecho y finalmente el largo vallado que rodea al colegio abandonado. Este alzado plano, continuo e impenetrable carece de capacidad para generar cualquier tipo de actividad en su borde que acompañe el recorrido de la vía.

El borde contrario, pese a separar la vía de un conjunto de edificios de viviendas, se encuentra en una situación similar esta vez debido a la existencia de setos bajos y árboles frondosos que impiden una conexión física directa entre el borde de la vía y el de los edificios cercanos.

Dadas las características de esta vía reflejadas en el masterplan, resulta necesario dotar de un nuevo carácter a esta vía en su contacto con el eje interior peatonal este-oeste del barrio. La calle Oscar Esplá se convierte en **una vía peatonal** que permite el acceso puntual de vehículos hasta una cierta profundidad, trasladando el uso principal de la vía de los coches a los peatones. Además, tratando de generar calles con vida y seguras se propone modificar los bordes previamente descritos para dotarlos de permeabilidad hacia el interior y generar actividad que nutra esta vía como nuevo espacio público del barrio.



Propuesta de transformación 'live, work, play street'.  
Fuente: Adaptive streets. Strategies for transforming the urban right-of-way



Vista de la calle desde la Avenida de la Plata.



Vista de la calle desde el interior del barrio.

### Calle Huerto de San Valero (al este)

La calle huerto de San Valero cuenta con ciertas similitudes respecto a Oscar Esplá pero también con diferencias notables. En su borde más alejado a la zona de intervención, se encuentra una secuencia similar en la relación entre la vía y los edificios cercanos: una separación física de árboles frondosos y setos que impiden una relación directa entre vial y viviendas. Por el contrario, la sección de la vía es totalmente distinta. Cuenta con un vial rodeado por dos playas de aparcamiento para vehículos. Finalmente, en el frente más cercano a la zona de intervención, se repite la secuencia de setos y masa arbórea que no genera relación entre la calle y el interior del barrio.

Dadas las características de esta vía, se propone una intervención en la que se acote la escala de la vía mediante la construcción de edificaciones en la huella del aparcamiento. La nueva sección de calle busca **una escala más doméstica** que promueva una nueva relación entre las viviendas y la calle. Mediante la homogeneización de pavimentos y la reducción de protagonismo del vehículo motorizado, que debe atravesar el eje peatonal para dar acceso al centro de salud, se logra hacer un **uso mixto** de la calle donde los peatones puedan apropiarse del espacio público y compartir junto a los coches un mismo espacio.



Vista de la calle desde la Avenida de la Plata.



Vista desde dentro de la calle hacia la Avenida de la Plata.

## El colegio abandonado y su valla

La función de una valla es encerrar la propiedad, excluir a personas y animales no deseados<sup>12</sup>. El muro-valla del colegio, además de conseguir lo anteriormente nombrado, no permite la permeabilidad de la luz o las vistas, al menos no hasta un punto lo suficientemente alto para estar lejos del alcance de los usuarios que recorren la vía. Y por supuesto, conforma un borde duro que genera un impacto negativo en su entorno urbano, como se puede ver en las imágenes.

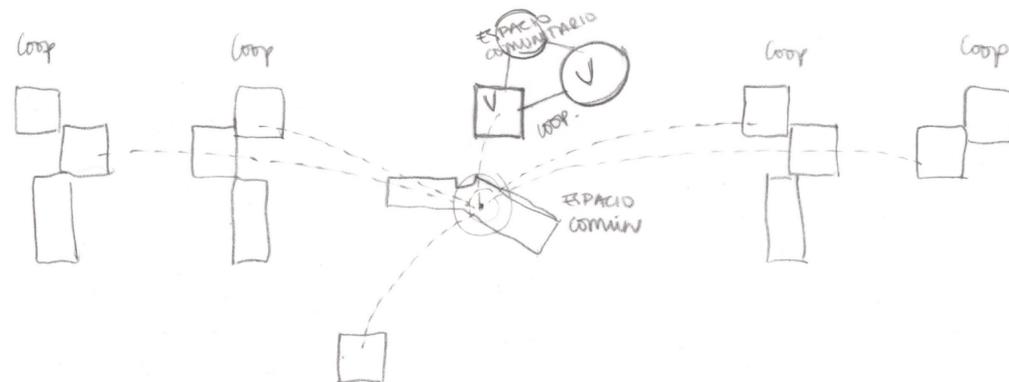
El colegio, que queda escondido tras este límite y tras la vegetación que lo envuelve, es un **elemento singular** dentro del conjunto Vicente Mortes, tanto por su propia geometría como por su ubicación en el recorrido transversal este-oeste, en el eje central del barrio.

Por esta razón, motivada por la voluntad de reciclar al máximo lo construido, se plantea que el colegio se pueda convertir en **un nodo**<sup>13</sup>, un punto estratégico como **lugar de encuentro** para el barrio y, en concreto, para servir de nexo a los conjuntos **de cooperativas de viviendas** que pueden aparecer en él. Es decir, la cooperativa que se está proyectando se apropia de este espacio y lo ofrece como equipamiento para reuniones, asambleas o eventos culturales, etc.

En este punto, se pone en duda la necesidad de mantener la valla perimetral del edificio si hay una intención de apertura y apropiación del espacio por parte de los ciudadanos. Existen otras formas de marcar límites, como por ejemplo con elementos paisajísticos, vegetación, un recrecimiento de tierra incluso una lámina de agua, que permiten unir visualmente los lugares y darle continuidad al espacio<sup>14</sup>. De esta forma, teniendo en cuenta que ya no es necesario marcar el límite de esta propiedad, se recurrirán a las herramientas nombradas anteriormente para diseñar el espacio urbano y generar espacios intermedios.

12. Cullen, Gordon. (1961). *The concise townscape*, 89.  
13. Lynch, Kevin. (2008). *La imagen de la ciudad*, 63-64.  
14. Cullen, Gordon. (1961). *The concise townscape*, 123.

Esquema de funcionamiento del colegio como espacio común cooperativo de cooperativas.



Cara del muro en contacto con la masa arbórea y en fachada a una calle secundaria, perpendicular a la Avenida de la Plata.



Contacto estrecho entre el Centro de salud y el muro del colegio, en el eje central del barrio.



Fachada del muro hacia el eje central del barrio.



Espacio de contacto entre la torre residencial y el muro y el colegio.

## ***\_La torre exenta***

La torre de viviendas que se ubica en la zona de intervención es el único edificio residencial de la zona. Forma parte del alzado urbano que compone el lado sur de la avenida de la Plata, que consiste principalmente en **una sucesión de parejas de torres** situadas en las manzanas que se disponen a lo largo de la vía. Las torres en cuestión se relacionan entre sí a dos niveles: por un lado, se disponen en parejas por contacto y por otro, dichas parejas se enfrentan dos a dos, generando una suerte de plaza de acceso a sus pies.

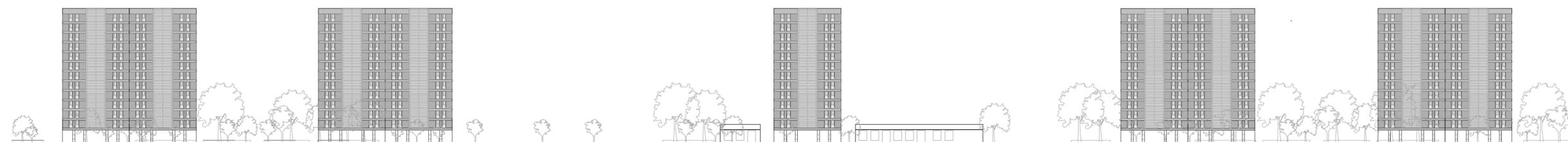
Al contrario que en el resto, la torre que se ubica en la zona de intervención es la única que **no sólo no tiene pareja, sino que tampoco se enfrenta a ninguna otra pareja de torres** quedando aislada en los dos niveles de asociación que se generan entre las torres. Esta situación supone que, a escala urbana, la percepción del conjunto es la de **un alzado incompleto**, lo que confiere a esta torre un carácter de hito al convertirse en el único elemento que rompe el ritmo de un alzado que de otro modo habría sido constante, regular y monótono. Así, la torre adquiere la categoría de hito en el paisaje urbano que la rodea, entendiéndola como un punto de referencia externo en el que, a diferencia de los nodos, un observador no puede entrar.

Esta condición de hito resulta apropiada debido a la ubicación de la torre dentro del entramado del masterplan. Se sitúa a

la misma altura de la avenida de la Plata que el colegio abandonado, que como ya se ha comentado, se convierte en el espacio común principal del conjunto de cooperativas que habitan las torres del barrio. De esta forma, al caminar por la avenida **la torre aislada se convierte en el elemento distintivo que advierte de la existencia, dentro del tejido urbano del barrio, del espacio común principal y corazón del recorrido peatonal interno.** Marca la puerta de acceso desde el exterior al centro del barrio de cooperativas.

Como se comentaba al inicio, la torre es el único edificio residencial dentro de la zona de actuación, que se corresponde con su ámbito de influencia. Su condición de hito no debe estar reñida con la necesidad de responder a las demandas sociales y arquitectónicas del entorno, aunque sí puede condicionarlas para lograr un equilibrio óptimo. En ese sentido, como se desprende del análisis previo, existe una gran necesidad de **redensificar la zona** en cuestión para responder a la creciente demanda de vivienda en la zona, y la intervención en la zona no debe negar esta realidad.

Ambas condiciones, la de hito y la de zona a densificar, conllevan una intervención comprometida con el mantenimiento de la primera condición y la consecución de la segunda.



Alzado del conjunto Vicente Mortes hacia la Avenida de la Plata.

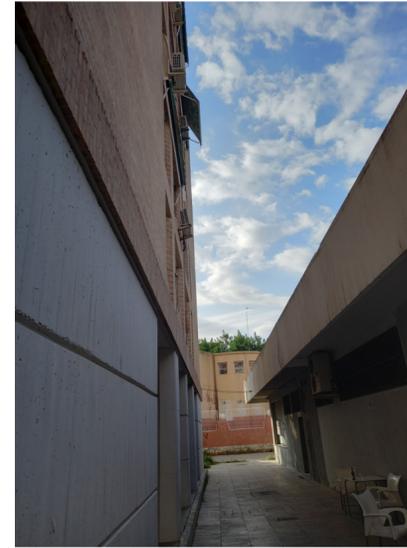
## Los zócalos

Existen dos, uno a cada lado de la torre, y se presentan como construcciones de uso terciario con poca actividad y relación con el entorno, a excepción del bar. Se trata de piezas exentas de gran superficie y únicamente una altura, generando un aprovechamiento muy escaso en relación con las dimensiones de su huella sobre el territorio.

Su geometría y disposición en relación con la torre genera espacios intersticiales en el contacto entre las piezas que resultan conflictivos. Estos ámbitos cuentan con espacio limitado, con escasas vistas del cielo y que crean una vida interior que en este caso no corresponde con la utilización de la planta baja con comercios o viviendas<sup>15</sup>. En definitiva, se convierten en ámbitos fuera de escala, tan 'íntimos' que llegan a percibirse como territorio prohibido e inseguro.

Dado el carácter de estos espacios y su percepción como lugares conflictivos o inseguros, se opta por **la eliminación** de estos zócalos, quedando todavía por decidir cómo se intervendrá en los espacios liberados.

15. Cullen, Gordon. (1961). *The concise townscape*, 69.



*Encuentro entre zócalo que contiene el bar y torre, con el colegio de fondo.*



*Composición del zócalo y la torre en contraste con la imagen de las fachadas de la acera opuesta.*



*La fachada del zócalo degradada, hacia la calle huerto de San Valero.*



*Encuentro entre el zócalo y torre desde la avenida de la Plata, con el colegio de fondo.*

## La masa arbórea y los setos

La vegetación que caracteriza tanto la zona de intervención como el ámbito general abarcado por el masterplan consiste principalmente en árboles frondosos y setos bajos.

### **La masa arbórea**

La vegetación junto a lo edificado son las dos formas de intervenir en el paisaje. La masa arbórea existente es frondosa y abundante, generando dos efectos. Por un lado, al percibir el conjunto en la distancia se revela un efecto de truncamiento<sup>16</sup> entre la torre de doce pisos y los árboles que aparecen bajos a su lado, generando una disociación entre vegetación y construcción que impide que los dos elementos trabajen como un conjunto y se retroalimenten. Por otro lado, a escala de peatón, la frondosidad de las copas de los árboles produce un efecto de *screened vista*<sup>17</sup> en el que la vegetación impide la percepción completa de la edificación.

### **Los setos**

La disposición actual de los setos genera espacios cercados, inocupables y sin función alguna, espacios totalmente opuestos a los que el masterplan busca promover. La transformación de estos espacios urbanos podría convertirlos en *territorio ocupado*<sup>18</sup>. Es necesario indicar la posibilidad de ocupación del territorio urbano interrumpiendo el espacio exterior fluido con ambientes estáticos y ocupables periódicamente. Los elementos urbanos que consiguen la ocupación del espacio público, según Cullen, son pavimentos, postes, toldos, enclaves, puntos focales. Por esta razón, se opta por retirar la mayoría de setos a cambio de ganar espacios de encuentro y relación para el ciudadano.

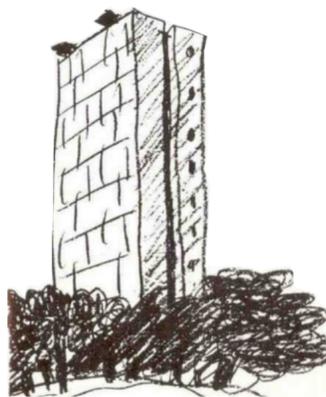
16. Cullen, Gordon. (1961). *The concise townscape*, 169.

17. Cullen, Gordon. (1961). *The concise townscape*, 41.

18. Cullen, Gordon. (1961). *The concise townscape*, 23.



Screened vista.  
Fuente: Gordon Cullen. (1961). *The concise townscape*.



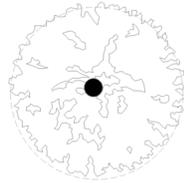
El efecto de truncamiento.  
Fuente: Gordon Cullen. (1961). *The concise townscape*.



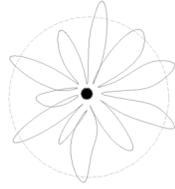
Imágenes caracterizadoras de la vegetación presente en el lugar.

*Especies identificadas*

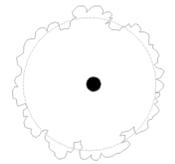
Naranja



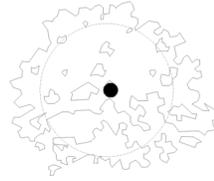
Palmera



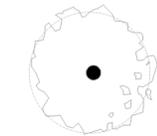
Aligustre



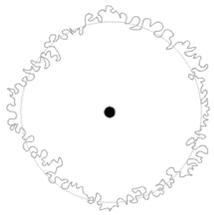
Olmo



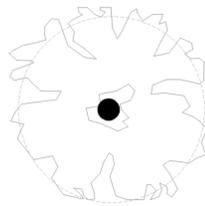
Álamo negro



Pino



Ficus



*Memoria descriptiva*

*Transformaciones urbanas en el grupo Vicente Montes*

## 4.2. Su espacio tridimensional

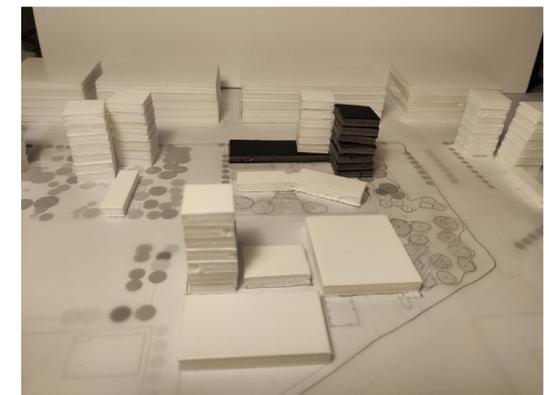
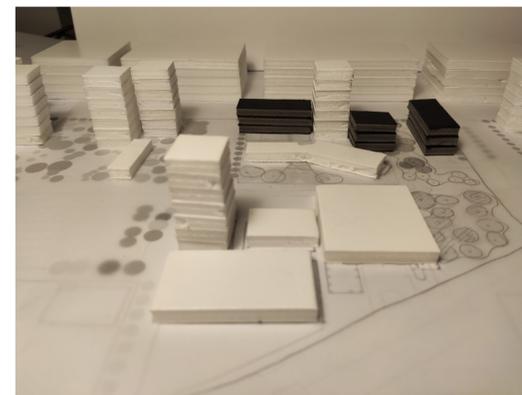
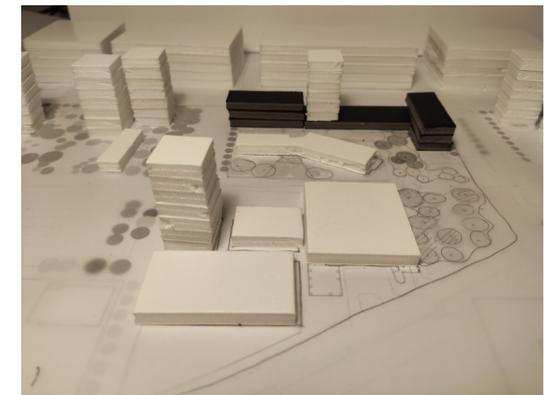
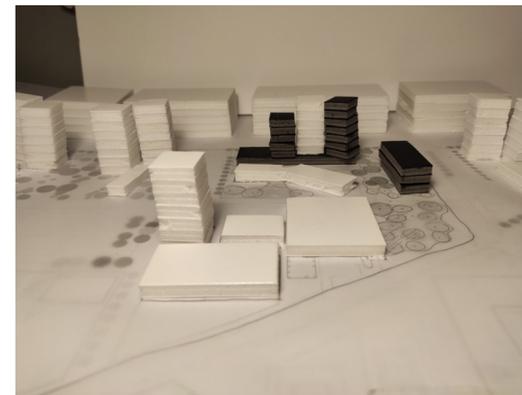
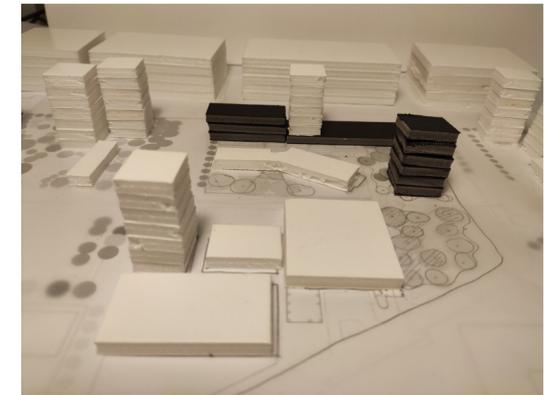
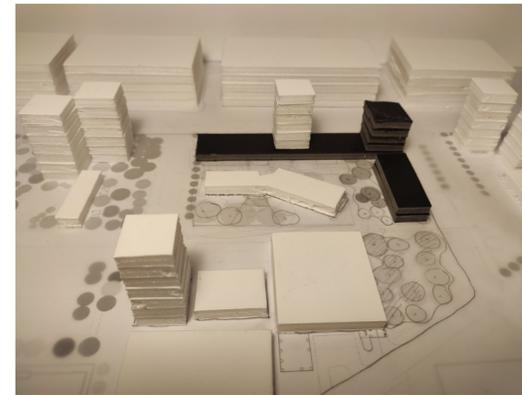
### Primeras aproximaciones volumétricas

Una parte importante del proceso de análisis propio fue el trabajo en maqueta, que sirvió como herramienta para comprender mejor el lugar.

Realicé una maqueta más informal en la que representé únicamente mi zona de intervención. Mediante un set de piezas negras de distinto tamaño, representando torres, bloques y plantas bajas, conocer el lugar se convirtió en un juego en el que se iban colocando las piezas. De esta forma, pude ver la relación que generaba cada volumen nuevo con su presencia a su alrededor y cómo dialogaba con el resto de volúmenes preexistentes sobre el tablero de juego.

Se tuvo en cuenta la torre exenta y su altura en relación con la los nuevos volúmenes residenciales que se debían incorporar: la necesidad de coser estos volúmenes mediante una edificación más baja, o si por el contrario se mantenía una edificación abierta dispersa

Los aprendizajes de esta experiencia se ven reflejados en el cómo se implantará el proyecto, en sus alturas, proximidad entre volúmenes, puntos de perspectiva, etc, que se plantearon más adelante.



### ***\_Implantación volumétrica definitiva***

Finalmente, el juego se redujo a la colocación de tres piezas, medidas y calculadas para: suavizar la gran escala espacial del lugar que provocan las torres aisladas dispersas y hacer un espacio urbano más amable para los humanos, más doméstico; y al mismo tiempo, entrar en sintonía con las preexistencias y ponerlas en valor.

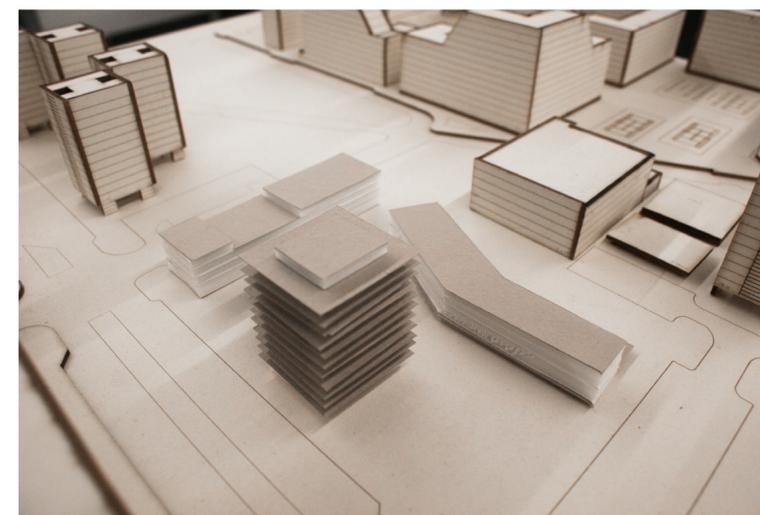
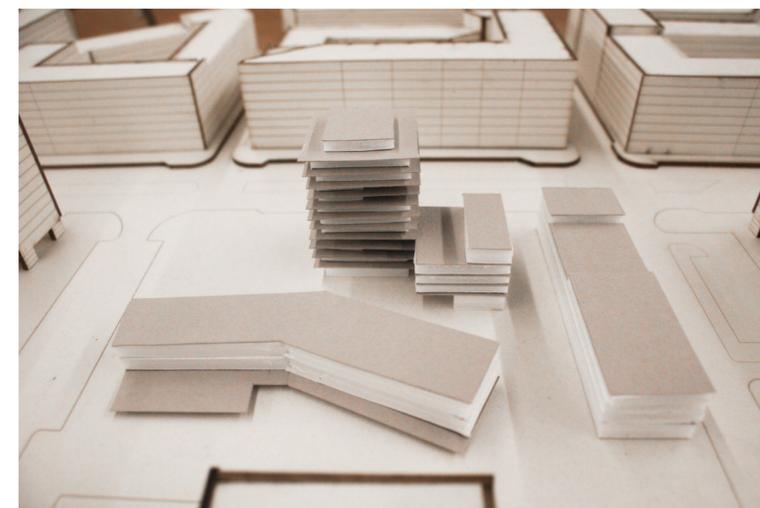
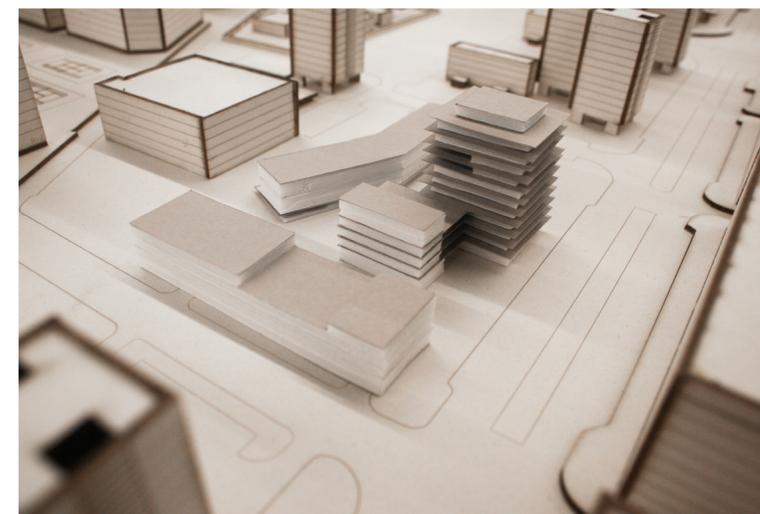
Para poder hacer estas comprobaciones, se utilizó la maqueta del conjunto del barrio donde los volúmenes podían estudiarse en su inserción urbana al conjunto.

Las características de cada pieza son resultado de las voluntades anteriormente comentadas.

La torre exenta se mantiene junto con un volumen anexo a modo de ampliación que alcanza hasta la mitad de la torre reduciendo visualmente la escala de esta. Así, la torre prevalece como 'hito preexistente' alrededor del que emergen el resto de piezas y a la vez se continúa el ritmo presente en la avenida de la plata generado por los conjuntos de dos torres pero de una manera 'reinterpretada' según la lectura individual y actual del lugar.

El colegio permanece intacto, ya que por su morfología particular y su baja altura genera espacios exteriores agradables a ambos lados de sus fachadas. Compositivamente, es una pieza que tiene importancia por resultar clave en la articulación de los volúmenes.

El bloque lineal se hereda del masterplan, y junto a otro bloque lineal acotan la calle huerto de San Valero. Las alturas se reducen a tres y cuatro, dotándole a la nueva calle un carácter más íntimo y tranquilo, parecido a las de algunas calles del corazón de Monteolivete.



### 4.3. El arte de relación

Una casa, un edificio del género que sea, que se alza aislado en medio del campo, podrá ser considerado como una obra arquitectónica más o menos agradable a la vista, pero pongamos media docena de edificios uno junto a otro, y comprobaremos que es posible la existencia de otro arte, perfectamente distinto del de la arquitectura. En el conjunto de las edificaciones se hallan presentes varios elementos cuya realidad es prácticamente distinta de los de arquitectura e imposibles de encontrar en un edificio aislado<sup>19</sup>.

El propósito de este arte es coger todos los elementos que crean las atmósferas del entorno urbano y entretrejerlos de tal forma que se creé armonía y un sentido en la relación entre edificios, naturaleza, tráfico, árboles, mobiliario urbano, etc. De esta manera, él habla de cómo el arte de relación permite comprender el orden detrás de los elementos del espacio urbano a través de su óptica, su lugar y su contenido, para poder intervenir en ellos desde un lugar consciente.

Esta pequeña introducción no pretende ahondar en la cuestión de la percepción del espacio urbano, simplemente poner en contexto al lector sobre mis inquietudes acerca del urbanismo y como se entrelazan con mi elección del lugar a intervenir y su comprensión.

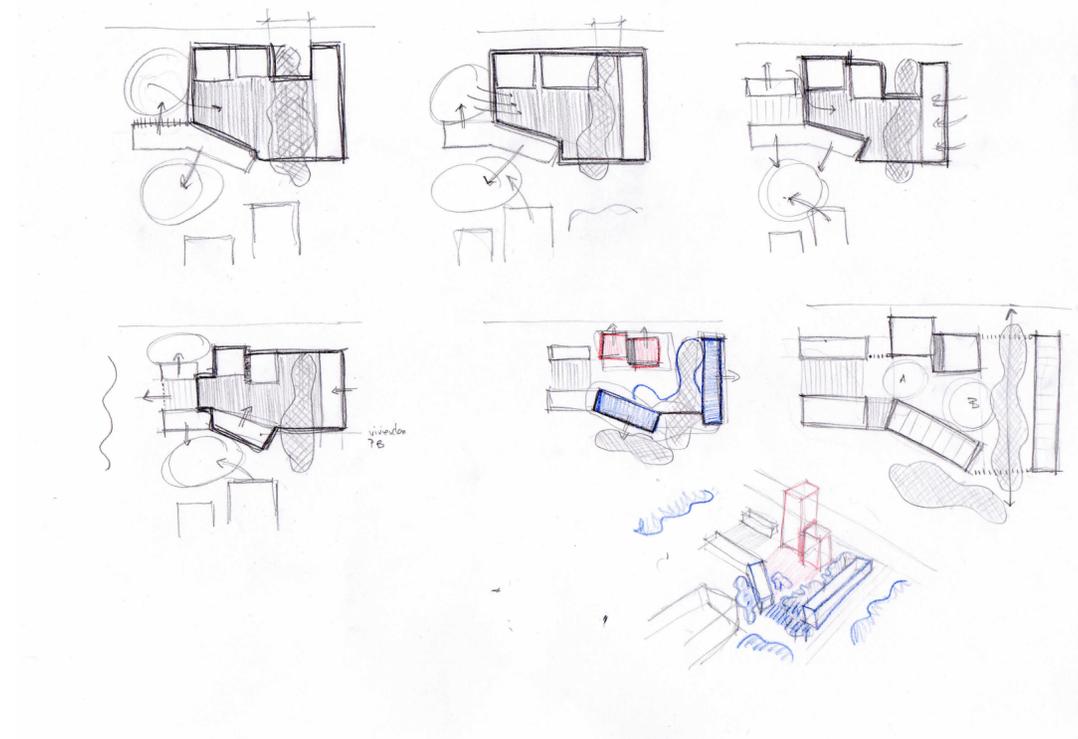
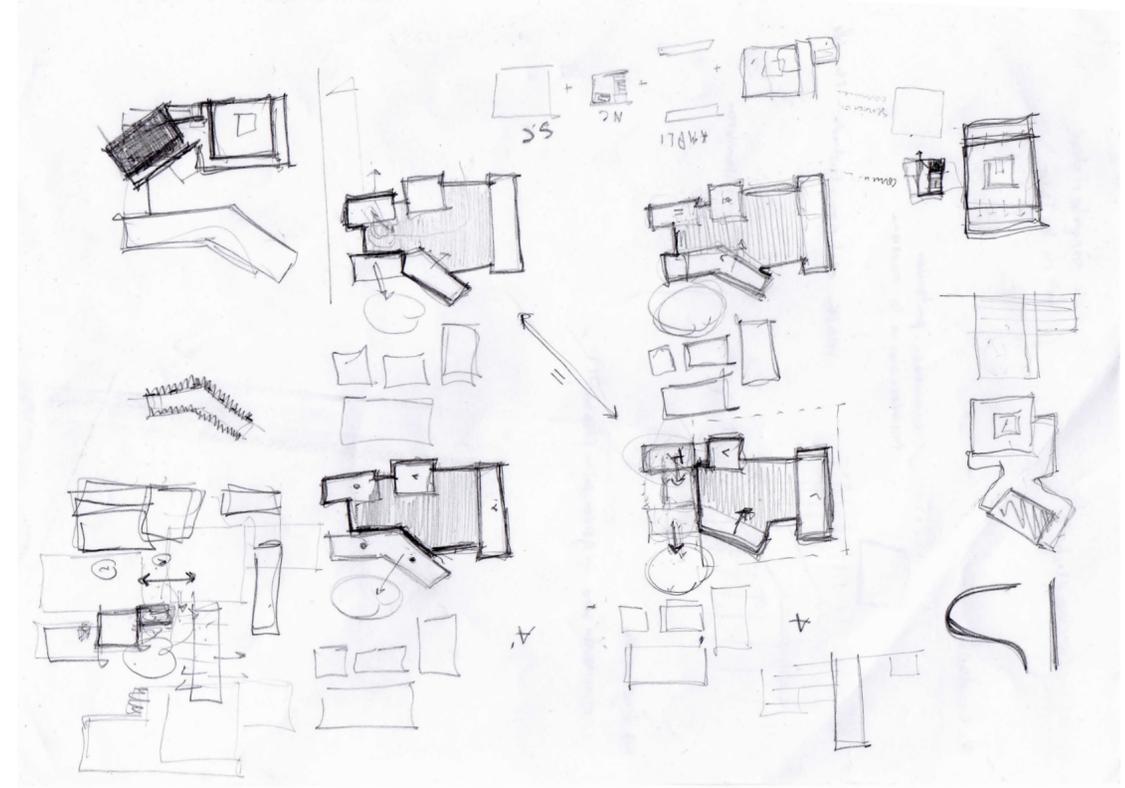
Para mí esta reflexión cobra sentido en el momento en el que se ha analizado la existencia de unos **objetos en el espacio**<sup>20</sup> en el lugar a intervenir, que deben dejar de trabajar como elementos perceptivos ajenos a su entorno para funcionar bajo un **entramado de relaciones y como un conjunto urbano**.

El proyecto de cooperativa de viviendas da pie a establecer una unidad residencial identificable compuesta por la torre, la nueva construcción adosada y un bloque lineal. Estas tres piezas junto al colegio son puestas en relación para conseguir acotar un espacio central más doméstico que se convierte en la **'plaza'** de la cooperativa, marcando un dentro y un fuera.

De igual manera, se tienen en cuenta las vías que acotan perimetralmente al conjunto y los caracteres que estas tienen. Por este motivo, se propone un **gradación helicoidal de las alturas** de los edificios que comienza en la Avenida de la plata y termina en el eje peatonal del centro del barrio.

19. Cullen, Gordon. (1961). *The concise townscape*, 7-8.  
20. Lynch, Kevin. (1981). *La buena forma de la ciudad*.

Dibujos de fases intermedias del proyecto.



## 4.4. Punto de partida

¿Cómo va a mejorar el proyecto de la Cooperativa el lugar?

**1) Ampliar el uso habitacional.** Por un lado, se rehabilita la torre para adecuarla a las exigencias de la sociedad actual y a las que corresponden a su transformación en Cooperativa, los tipos de vivienda se modifican y aparecen más zonas comunes. Por otro lado, aparecen dos nuevas construcciones residenciales: una adosada a la torre por su fachada noreste y otra, de carácter más longitudinal, acotando en fachada una calle de uso más doméstico.

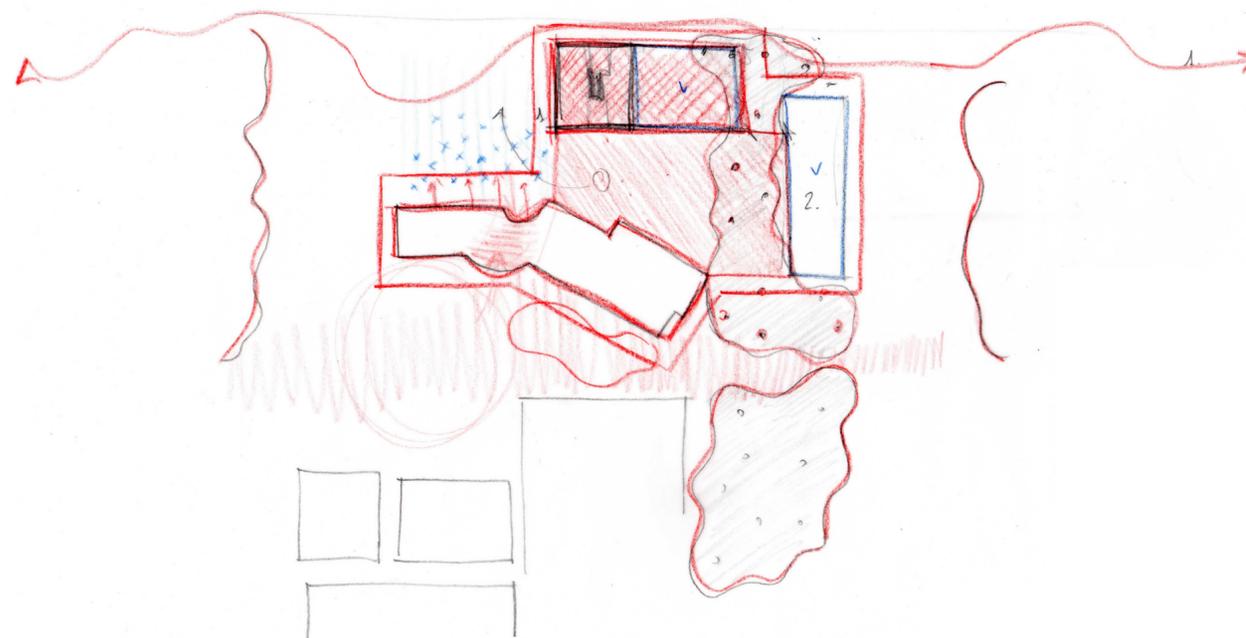
**2) Reutilizar el colegio.** Uno de los atractivos del lugar es otorgar otro planteamiento al papel de este edificio en las dinámicas urbanas y ponerlo al servicio de la visión urbana de red de cooperativas. Tiene un enclave central y resulta de interés justamente por esto, es una pieza que articula el conjunto de la cooperativa con el paso peatonal del eje central, proyectado en el masterplan, y con el tejido de equipamientos del ambulatorio, la biblioteca, etc.

**3) No alineación de fachadas.** Esta elección sucede una vez se ha analizado el lugar y se ha visto una diferencia entre las fachadas que componen las calles de Monteolivete y del conjunto Vicente Mortes. En la Avenida de la Plata coexisten la alineación de fachadas de Monteolivete junto con la edificación abierta de Vicente Mortes que tiene como resultado sobre la calle una consecución de espacios de acera anchos y estrechos. Se trata de que el proyecto de la Cooperativa mantenga esta particularidad y permita a los ciudadanos identificarla como una continuación del conjunto Vicente Mortes, desfasando los diferentes volúmenes que componen el conjunto para generar ensanchamientos en la acera.

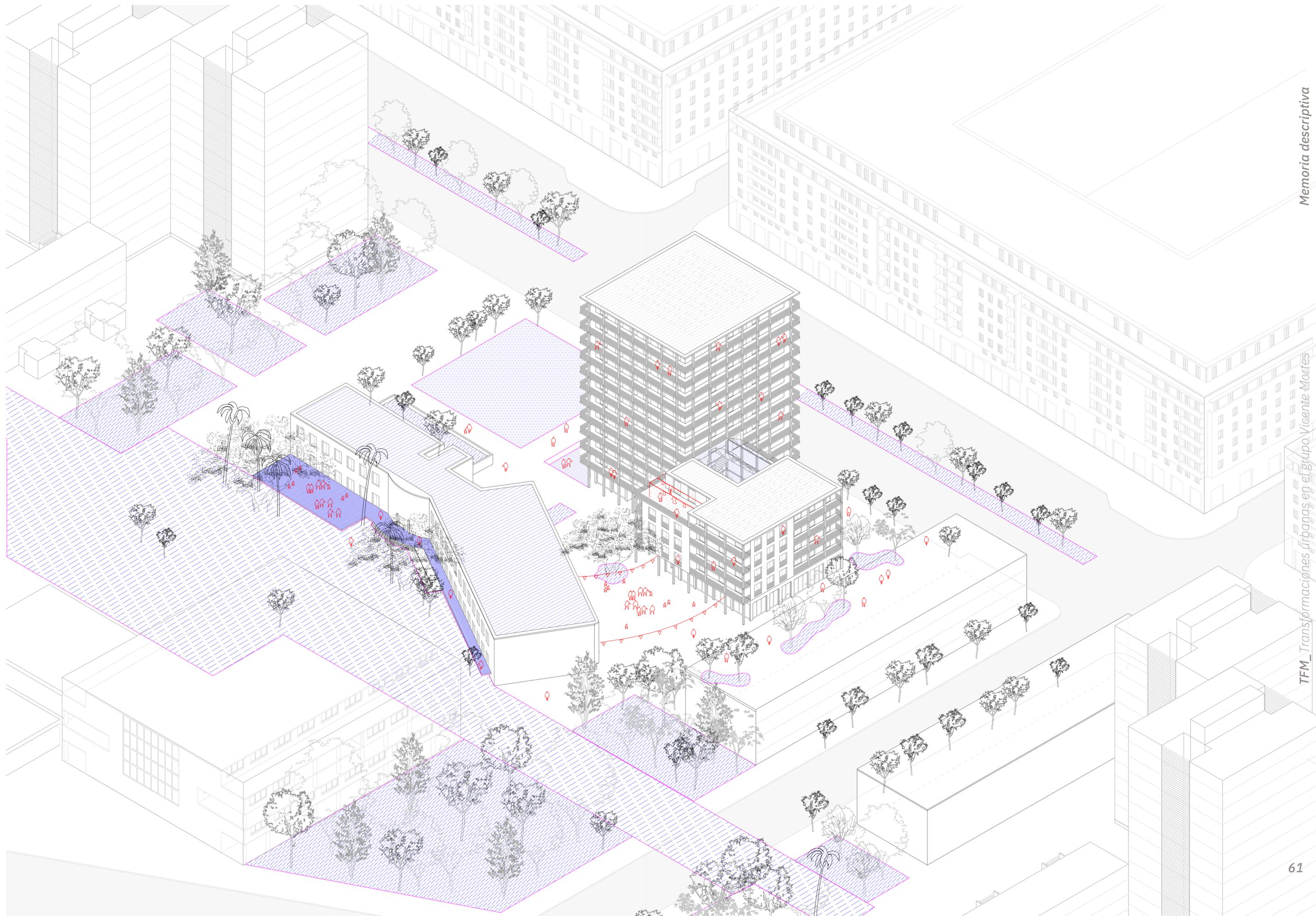
**4) Construir una unidad urbana reconocible.** El proyecto como conjunto debe ser identificable por las personas y marcar unos límites físicos o mentales que permitan entender un estar dentro, espacio exterior de la cooperativa, y un estar fuera, los espacios públicos urbanos. La colocación de los edificios residenciales permite empezar a ver cómo la Cooperativa junto al colegio podría formar esa unidad urbana y puede expandirse en planta baja y apropiarse de algunos espacios.

**5) Dignificar las calles no principales.** El masterplan sugirió que las dos vías que acotan el conjunto perpendicularmente a la Avenida de la Plata, tienen un carácter más doméstico, con menos tránsito de vehículos y con un fomento del desplazamiento peatonal. Se trata de que el conjunto genere unas fachadas y una ocupación en planta baja que reactiven las dos calles.

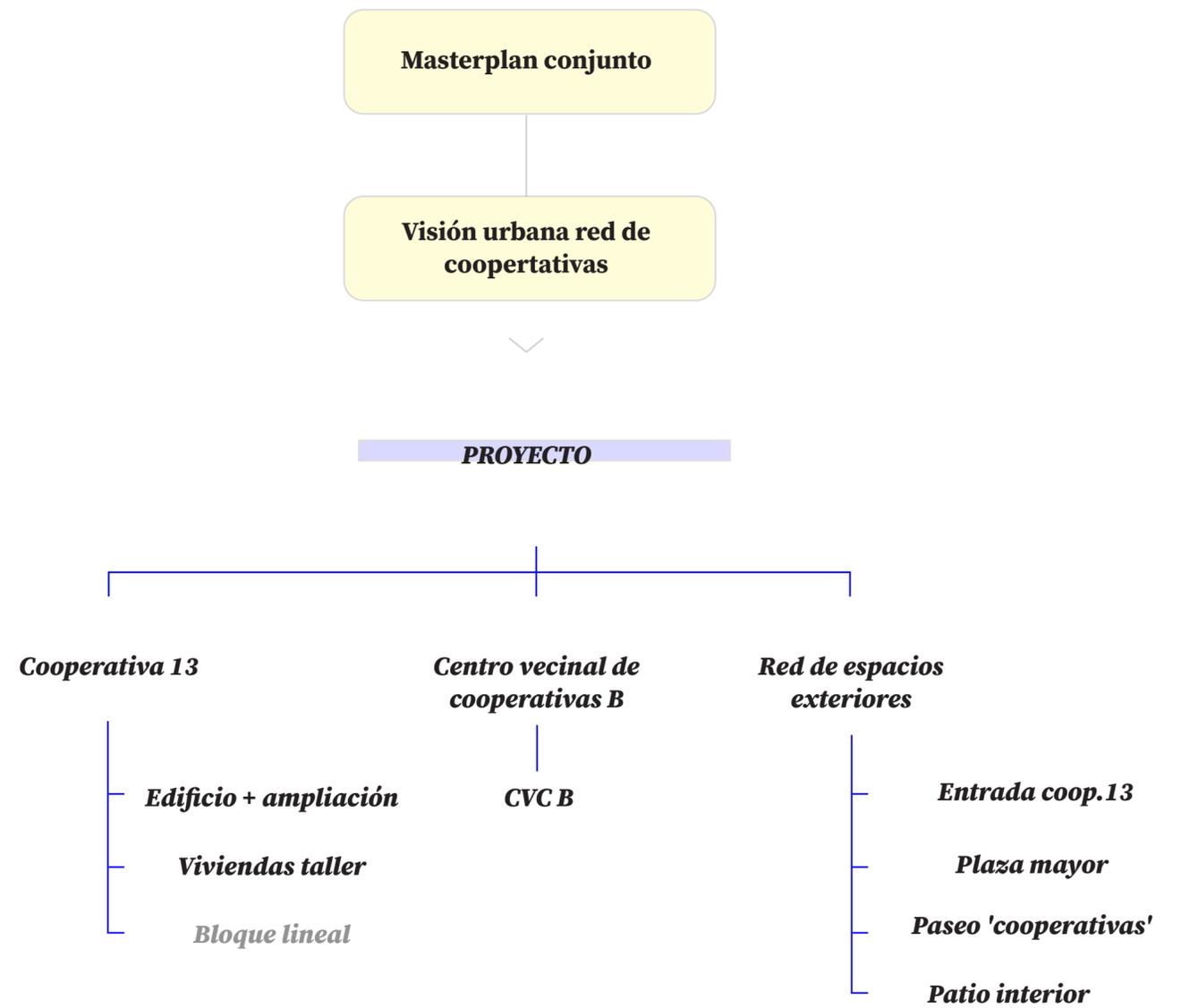
**6) Vincular la vegetación al proyecto.** Los árboles y setos que aparecen a lo largo de todo el conjunto de Vicente Mortes se perciben como una barrera, por un lado, por su frondosidad y dimensiones, y por otro, porque en su mayoría aparecen delimitando parterres que se convierten en islas sin uso. Se trata de que el proyecto de sentido a cada masa arbórea en el lugar en el que se encuentre, bien vinculándolas con lo construido o con espacios públicos diseñados. Siempre intentando que la vegetación se mezcle con el resto de elementos del espacio urbano y sea una infraestructura permeable. Que la edificación se nutra de la vegetación.

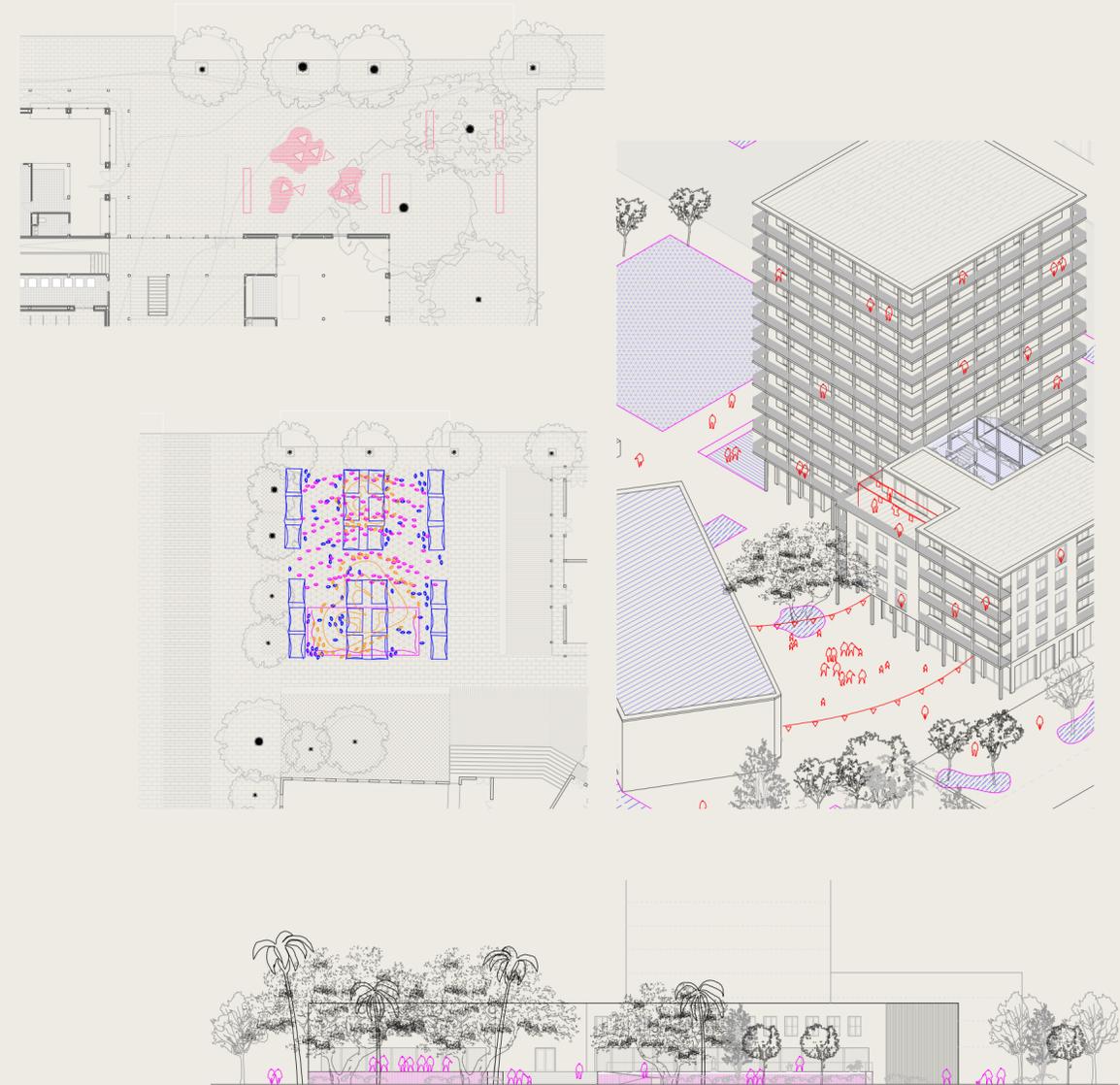






## 4.5. Desglose y programa de la intervención



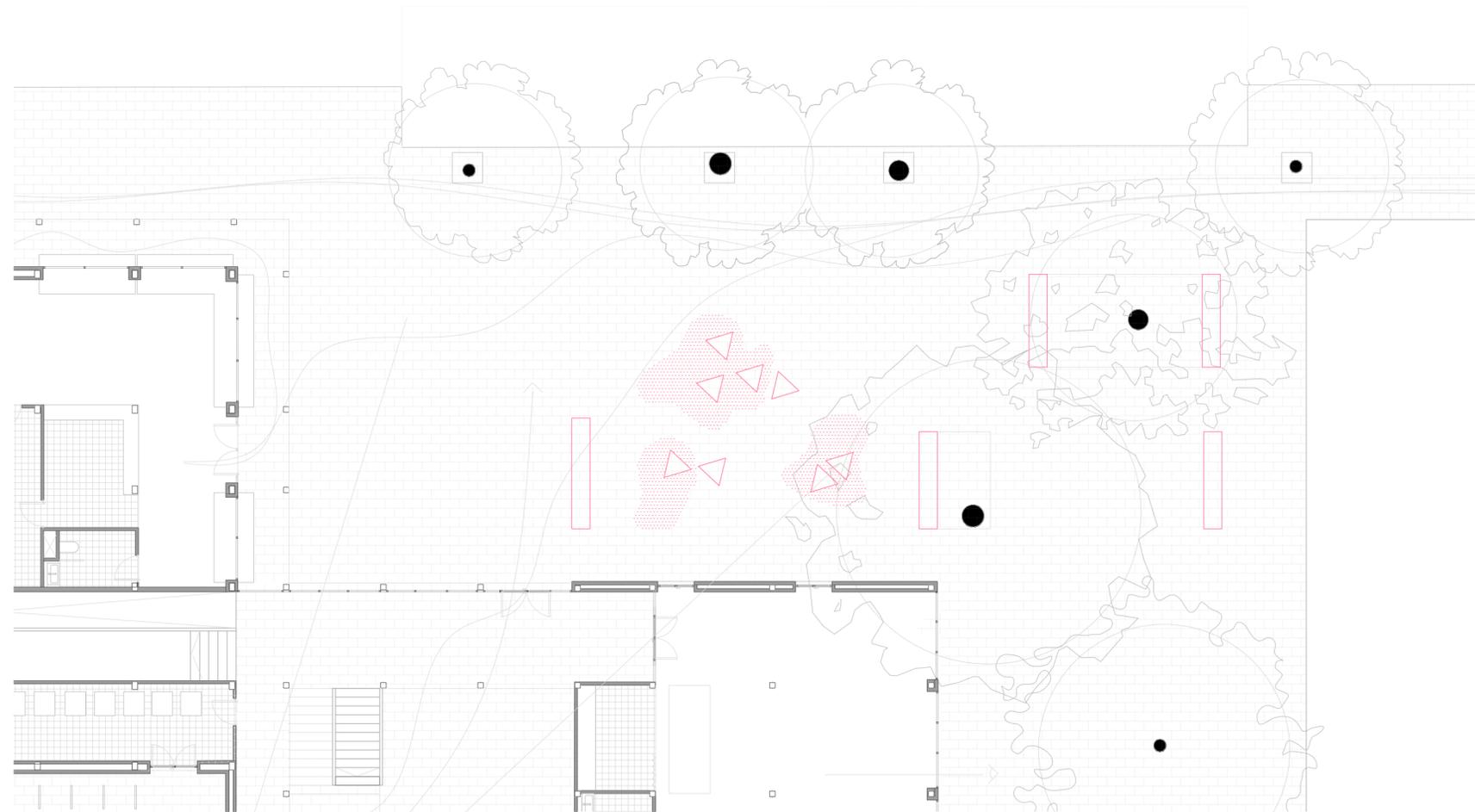


***4.6. Red de espacios exteriores***

## entrada coop.13

El acceso al interior de la cooperativa se realiza a través de su fachada transparente. Esta se convierte en una **ventana al interior** de la vida de la cooperativa, es una invitación a participar de los espacios comunes de esta: una manera de apelar a los usuarios de la calle e invitarlos a formar parte de la comunidad. La conexión visual entre la calle y el interior del edificio se produce durante las 24h del día. Durante las horas de luz se convierte en una prolongación de la calle y, por la noche, una abertura iluminada que muestra la vida interior de los espacios comunes de la cooperativa.

El volumen del anexo queda desfasado respecto a los que tiene al lado. Con esta operación se busca romper la alineación de fachadas y producir **ensanchamientos en la acera de la Avenida de la Plata** con tal de promover no sólo su utilización para los desplazamientos sino también para fomentar los espacios de estar y de reposo. De esta forma, mediante la colocación de mobiliario urbano se distinguen dos zonas: **un espacio de paso**, en prolongación con las puertas de acceso al edificio y el local comercial; y **un espacio de estar**, que se fusiona con la masa arbórea y pasa a formar parte del filtro de delimitación de la entrada a la calle peatonal interior.



planta baja de la entrada // activación del espacio a través de mobiliario urbano

# la plaza mayor

Anteriormente, este lugar estaba ocupado por un zócalo con un local en desuso y un bar. En su parte, trasera se generaba un callejón inseguro y degradado que provocaba el olvido del colegio desde la Avenida de la Plata. El bar se ha trasladado a la planta baja de la torre, ampliando su espacio de terraza y redirigiéndolo hacia la nueva plaza. La intervención busca **dignificar esta fachada del colegio**, establecido desde el master plan como punto de encuentro de la red de cooperativas.

La plaza es un espacio que, por su gran tamaño y su ubicación en el borde del barrio, tiene la capacidad de atraer a personas de Monteolivete y funcionar como **un punto de encuentro entre barrios**. Puede entenderse como la 'plaza mayor' que le falta al conjunto Vicente Mortes, un lugar donde llevar a cabo **el mercado de los miércoles, realizar la plantà de la falla o albergar un escenario para eventos**. Todas estas actividades van dirigidas con las intención de generar arraigo y un consciencia de barrio.



planta baja de la plaza // un espacio de reunión para el barrio

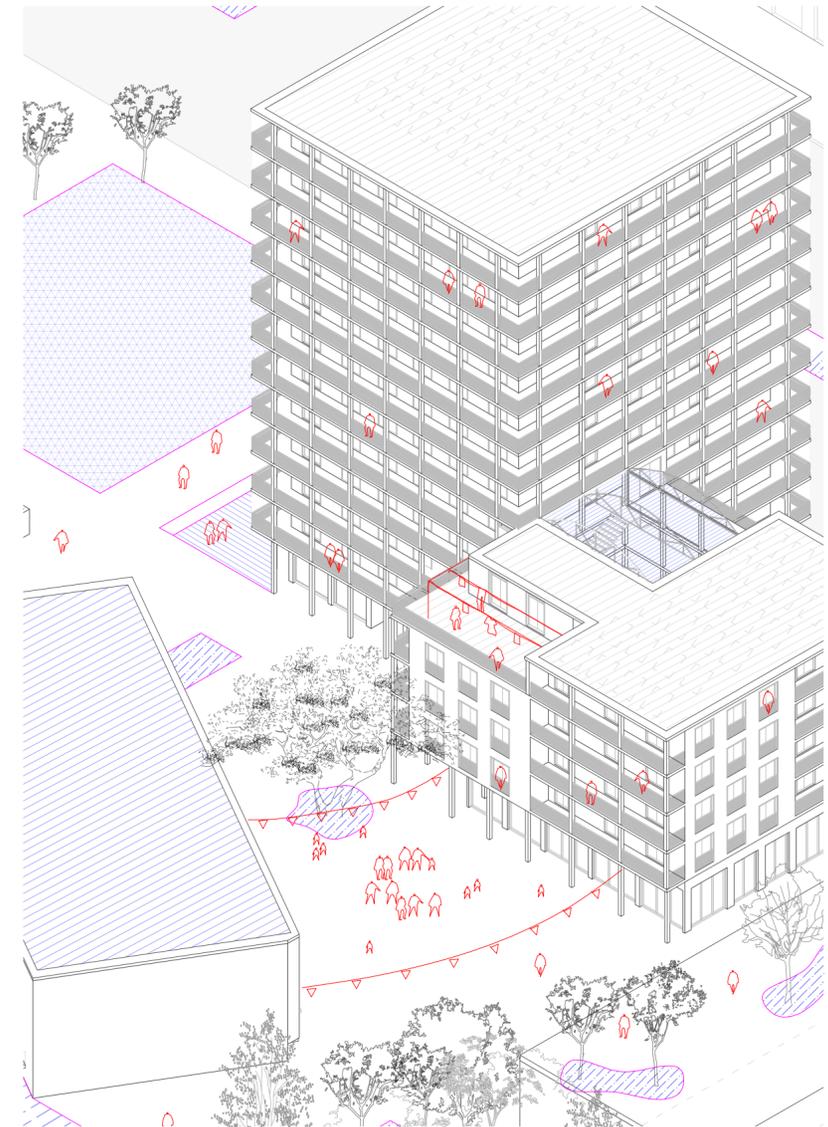
# *patio de la cooperativa*

Es una plaza que queda abierta para formar parte de la red de espacios exteriores encadenados del proyecto. Se presenta como un **espacio tranquilo** que queda a espaldas de la Avenida de la Plata, refugiado del ruido y del bullicio, para el uso y disfrute de los miembros de la cooperativa.

El vacío está rodeado por elementos que lo acotan y le aportan un carácter doméstico y recogido. El edificio anexo de la torre y el colegio participan en la creación de un espacio de **escala humana** gracias a su baja altura, dos y cinco plantas. La presencia de la vegetación también participa en la activación de este ambiente. En el medio de la plaza se alza **un gran ficus** preexistente que proporciona sombra y cobijo. La ubicación de usos en planta baja también fomenta la actividad en el patio. El comedor del edificio anexo se **conecta visual y físicamente** con el patio por medio de un gran ventanal practicable. En frente, se ubican las entradas de las viviendas taller con una terraza de acceso que también fomentan la actividad continua en la cota cero.



*actividad en el interior del conjunto de cooperativas Mehr als Wohnen*

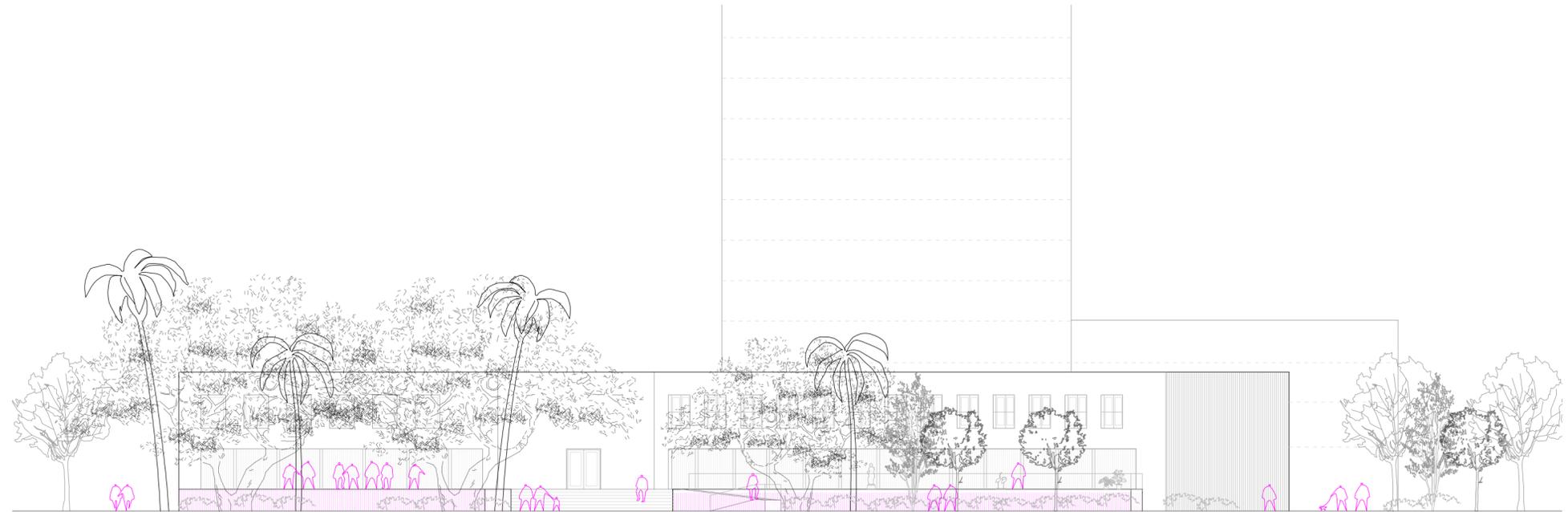


*vista sobre la plaza interior de la cooperativa*

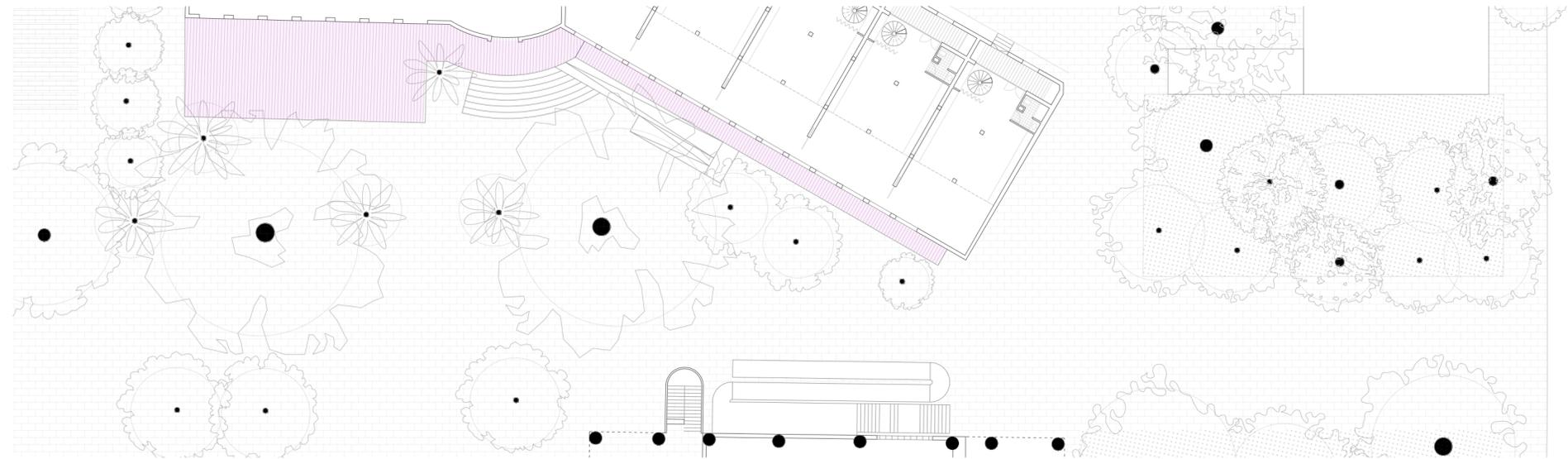
# recorrido peatonal interior

Previamente se había diagnosticado una falta de actividad en el interior del barrio, ya que debido a la falta de permeabilidad, toda ella se aglutina en sus bordes. El masterplan propone un **eje peatonal** interior en el barrio que **recorre longitudinalmente Na Rovella**. El espacio público generado frente al centro de cooperativas se convierte en una extensión de este eje que lo amplía al eliminar la antigua valla perimetral del colegio. La vegetación preexistente, tanto en el tramo del centro de cooperativas y el ambulatorio como más adelante, con las dos masas arbóreas enfrentadas, está dispuesta de tal forma que se genera el paseo interior buscado desde el masterplan.

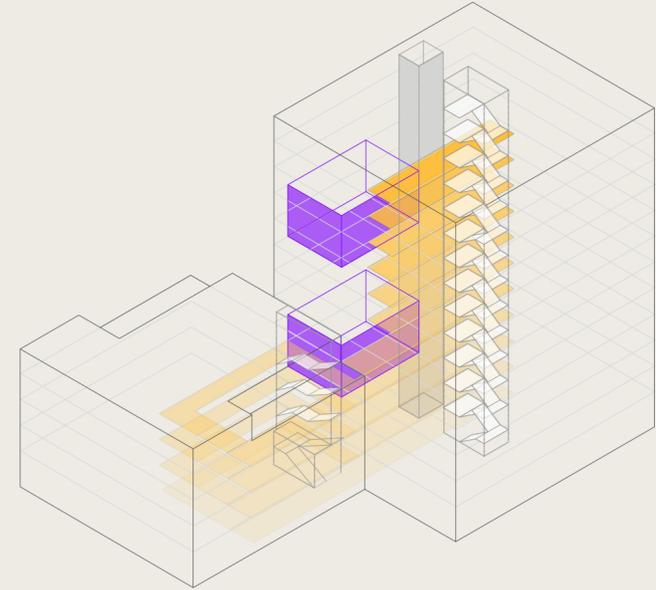
En la fachada del centro de cooperativas se añade **una plataforma** que busca servir como espacio umbral, distinguido del paseo por su diferencia de altura, pero vinculado a él a través de los usos generados. Hacia el lado derecho sirve como plataforma de acceso a las viviendas taller, un espacio previo donde todas se abren y pueden extender su actividad hacia el exterior. En el lado izquierdo, frente al centro de cooperativas, la plataforma se ensancha para acoger todo tipo de actividades.



sección longitudinal // eje peatonal en el tramo del centro vecinal cooperativo



Planta baja // eje peatonal en el tramo del centro vecinal cooperativo



**4.7. Cooperativa n°13**

# la torre + su ampliación

## renovación de la torre

La transformación se plantea en primer lugar como una **intervención de su fachada** y la expansión del espacio interior existente. La creación de estos balcones adyacentes se realiza mediante la adición de una estructura metálica perimetral apoyada en cota cero y que recorre toda la altura del edificio hasta llegar a la cubierta. Esta estructura actúa a modo de bastidores con espacios no programados cuyos objetivos son: desde su función espacial, servir de espacio de expansión de la vivienda y de creación de un recorrido infinito dentro de esta; y desde su función climática, servir como umbral previo a la fachada donde se pueden ubicar elementos de control del clima a parte de su propia utilidad como elemento de control pasivo, regula la incidencia del sol y la acción de viento sobre la fachada.

El diseño interior en **planta se somete a una renovación integral** con el fin de ofrecer a los usuarios-as de la cooperativa unos espacios en sintonía con los valores de comunidad, inclusión y actualidad, tras haber puesto en crisis los tipos de vivienda preexistentes y la poca dotación de espacios comunes y comunitarios en planta. En primer lugar, el anterior espacio de 'rellano' se expande y se convierte en un espacio de intercambio donde aparecen piezas de mobiliario que lo domestican. Las unidades habitacionales se han diseñado por medio de **anillos geométricos**: existe una pieza central, el núcleo de comunicación, desde donde parten estos

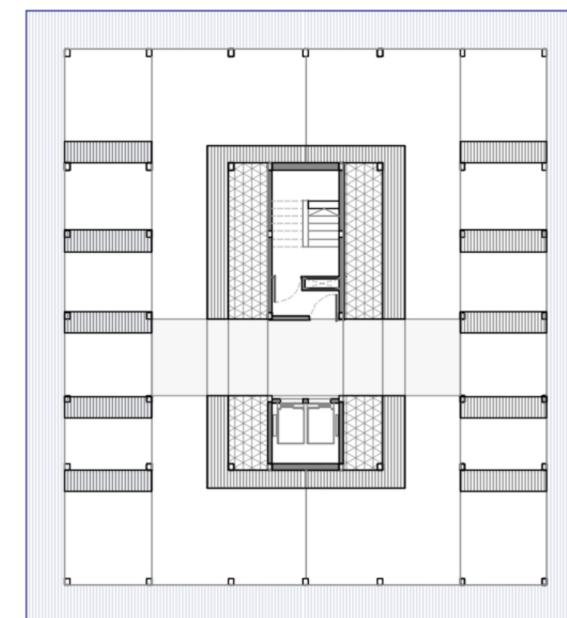
anillos que aglutinan las funciones de la vivienda. Perimetralmente al núcleo, se han ubicado los espacios húmedos, menos permeables, con tal de liberar el espacio restante de la vivienda, más poroso. Junto al anillo de húmedos se añade un ámbito de almacenaje e instalaciones que sirve a ambos lados. A continuación, se sitúa el paso interior de la vivienda que desemboca en el salón-comedor-cocina y el último anillo donde están las habitaciones, previas a la terraza perimetral.

Las variaciones de los tipos conseguidos con este esquema en planta responden a viviendas de dos y tres habitaciones, que en última planta se doblan para conformar la variación de vivienda en el ático.

De igual forma, la intervención propone incorporar **espacios comunes en altura** a la red de espacios de uso conjunto de la cooperativa. Estos espacios se crean gracias a la liberación de una vivienda en algunas plantas de la torre. La calidad de estos lugares para compartir y relacionarse con los otros se consigue a través de la introducción de una función, una cocina y un espacio de comer y estar, y de la creación de un ambiente de mayor escala a través de la eliminación de su forjado superior.



Terrazas con vida en Mehr Als Wohnen.



Planta tipo de funcionamiento por anillos

## ***oportunidades de la conexión***

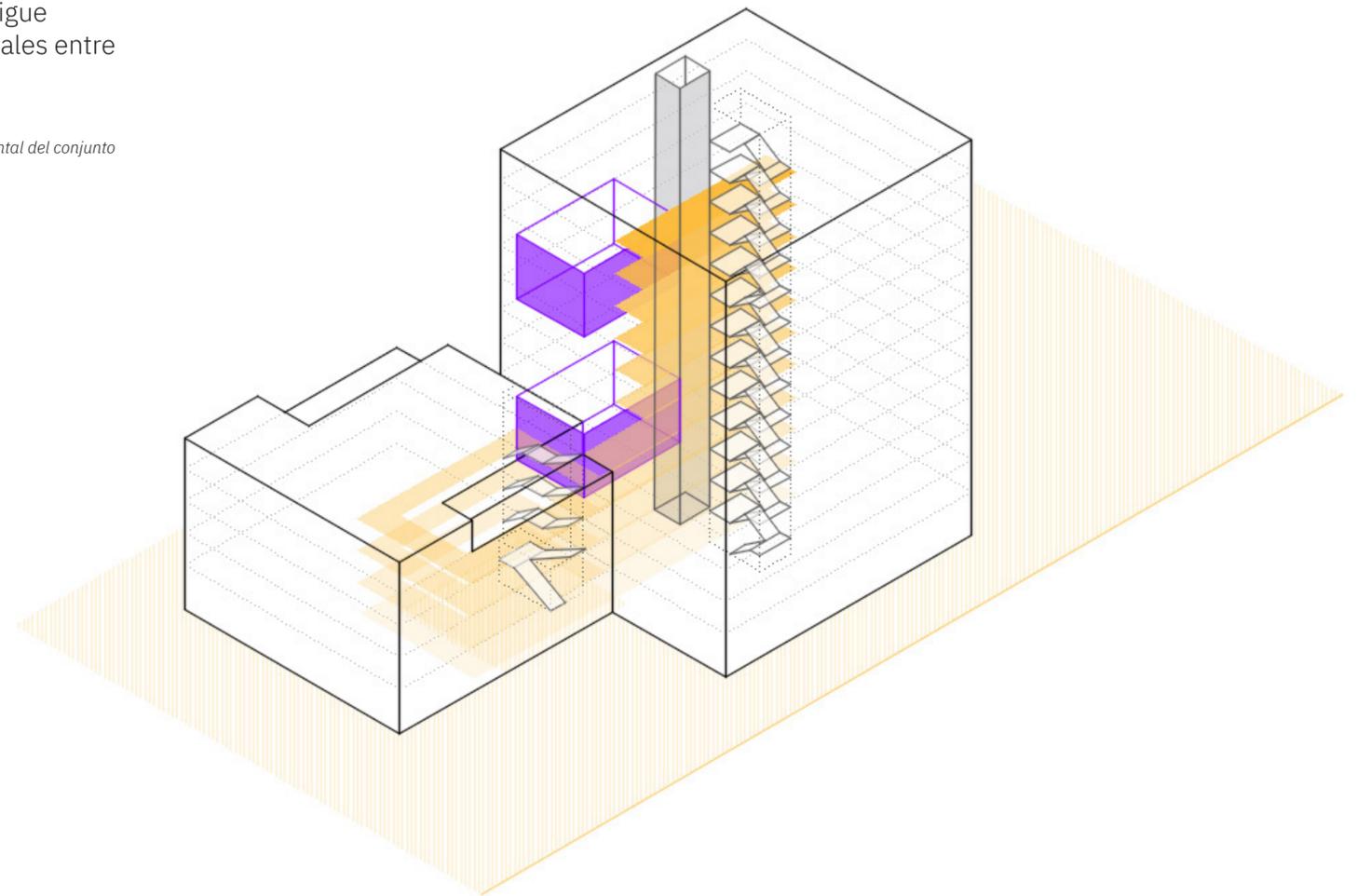
La propuesta parte del análisis del funcionamiento de la preexistencia. La torre es un cuadrado de veinte metros de lado en cuyo eje vertical se sitúa, centrado, el núcleo de comunicación que contiene ascensores y escaleras y que divide la planta en cuatro partes. El volumen de nueva planta adopta el mismo esquema, aunque suprimiendo el núcleo de comunicaciones y colocándolo, en su lugar, en el punto de contacto entre los dos volúmenes, su rótula. Aunque no exista núcleo de comunicación, si que se identifica ese punto como un nodo desde donde se genera el paso de comunicación vertical. El **espacio contenido entre ambos núcleos será el que contenga zonas comunes, dobles alturas o vivienda y genere una sección concatenada.** El espacio entre núcleos con alternancia de programa cuenta con espacios anexos que nacen desde los núcleos para generar corredores de acceso a vivienda cuando existe una doble altura o espacios funcionales como cocinas que apoyan y dotan de actividad a la zona común.

De esta forma, el espacio de conexión entre los dos volúmenes se convierte en el elemento singular de la cooperativa que además **materializa sus valores de vida en comunidad.** Se consigue dar la vuelta a un lugar que surge como un punto conflictivo por su ubicación, en la medianera entre los dos volúmenes. Además de su funcionalidad como **patio interior de la cooperativa,** el espacio trabaja como una máquina climática de regulación térmica pasiva. Capta luz a través de su fachada

norte hacia la Avenida de la Plata gracias a su materialidad compuesta por láminas de policarbonato y una coronación con cerchas metálicas.

La colocación de una **escalera como rótula entre las plantas** no es casual. El elemento de comunicación vertical llega hasta la finalización del anexo en planta cuarta, asegurando así su uso tanto por los cooperativistas que habitan en el anexo como en la torre. De esta forma, se consigue acercar a los usuarios de un lado y del otro y fomentar la unión y cohesión del conjunto. Además, funciona como elemento compositivo de articulación entre los espacios abiertos que se concatenan puesto que los atraviesa en altura y consigue entradas de luz y conexiones visuales entre ellos.

*Comunicación vertical y horizontal del conjunto*



### el anexo

El edificio anexo tiene la función de servir como bisagra para añadir más superficie para la cooperativa, espacios comunes y espacios residenciales. Su baja altura responde a una nueva forma de hacer ciudad, a una escala más humana y en contacto con la planta baja, que se diferencia de la imagen de las torres presentes en el conjunto Vicente Mortes. En el caso de las torres preexistentes, se encuentran en pares relacionadas por el contacto entre esquinas. La intervención propuesta va más allá y hace que **estos dos volúmenes interactúen y se fusionen**, enriqueciéndose mutuamente.

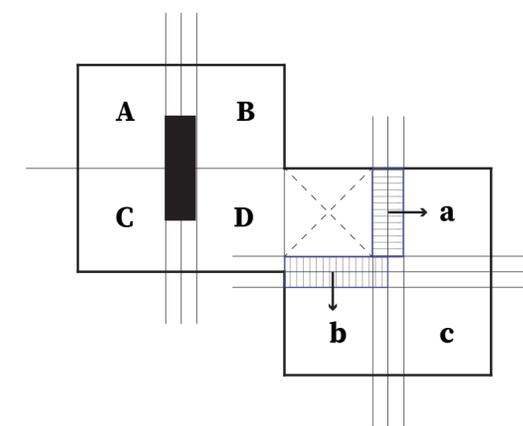
La planta está partida en cuatro cuadrantes dialogando con la torre preexistente. De estos cuatro cuadrantes, el anteriormente nombrado corresponde al patio interior, y el resto constituyen nuevos espacios para las unidades de convivencia de la cooperativa, incorporados a los ya existentes en la torre.

Alrededor del patio interior se ubican corredores de acceso a las viviendas cuya función es servir como umbral entre el espacio público e íntimo a la vez que como elemento de comunicación horizontal. **Las viviendas miran hacia el espacio central** y cuentan con huecos que generan visibilidad y permeabilidad. Se consigue incorporar una fachada interior por la que las viviendas ventilan hacia al patio, y en la que se genera actividad.

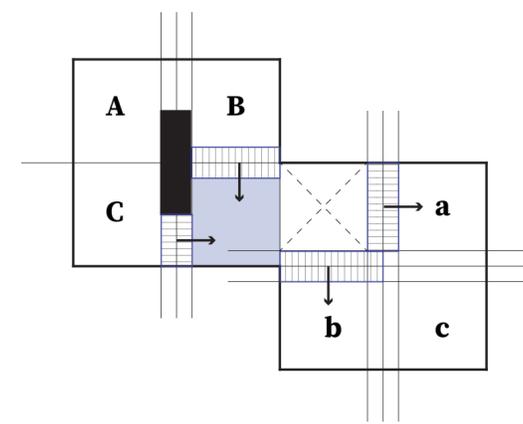
La incorporación de un cluster en planta segunda utiliza el corredor como cocina comunitaria y el forjado de planta segunda como un gran espacio de encuentro dentro de la cooperativa.

Las fachadas del volumen hablan de lo que sucede en su interior, una gran caja transparente representa el paquete de espacios comunitarios a la vez que su separación de la torre, y a su alrededor un volumen en L lo abraza con los espacios destinados a las viviendas.

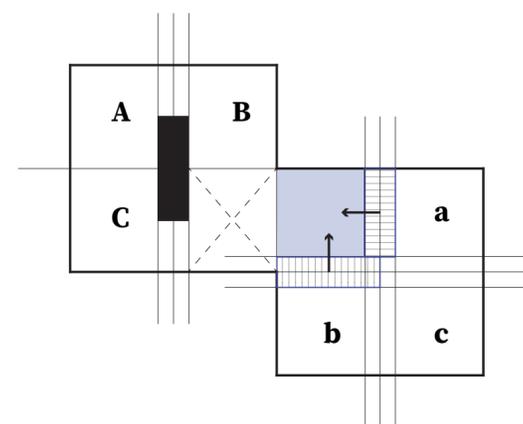
el ritmo de torres en el alzado a la Avenida de la Planta



planta tipo 1// el espacio central a doble altura



planta tipo 2// el espacio central a doble altura junto a espacio común de la torre



planta tipo 3// el espacio común de la torre a doble altura

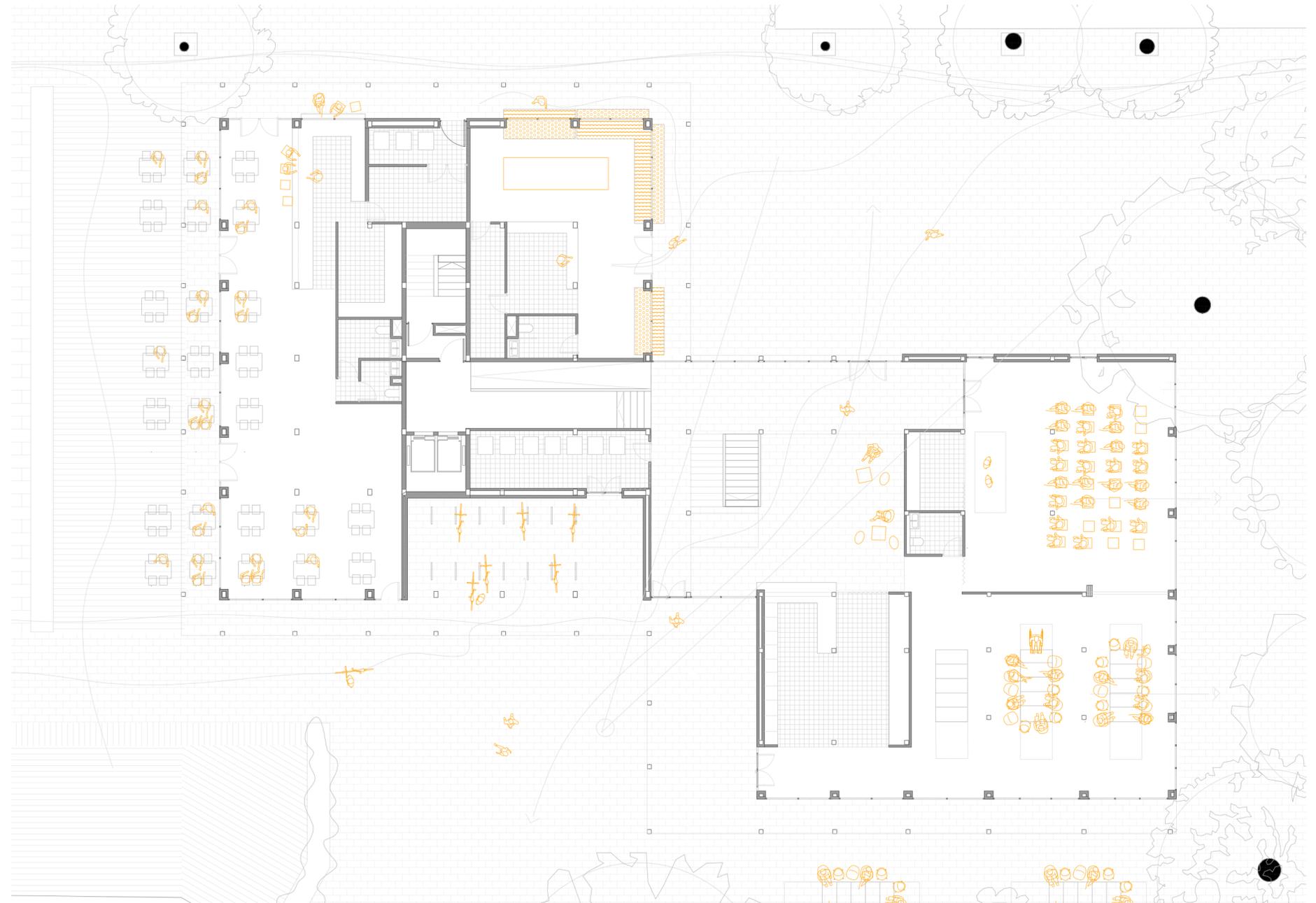
## las plantas bajas

En el libro de acupuntura urbana, se introducía el concepto de la **ciudad de 24h** como aquella que consigue mantener actividad en sus calles durante todo el día y, en consecuencia, la seguridad y domesticidad de estas. Existe una preocupación compartida e individual por devolver estos valores a las plantas bajas de todo el conjunto Vicente Mortes.

La intervención de la planta baja de la torre y el anexo se realiza siguiendo estos criterios, conseguir movimiento las 24 horas del día ubicando usos que complementen sus horarios. En los bajos de la torre se destina el local comercial más grande a un **bar-restaurante**, garantizando movimiento durante la tarde y la noche, y el más **pequeño a una tienda de proximidad**, que se caracteriza por mantener su actividad durante todo el día.

Una zona porticada resultado de la adición de la estructura perimetral añadida busca fomentar aún más la actividad dotando a los bordes de **espacios umbrales a la calle**, en las que los peatones puedan interactuar con los comercios en planta baja.

Un **aparcamiento de bicicletas** junto a una entrada en el jardín interior del conjunto de la cooperativa aporta seguridad a un lugar que podría no tener mucho movimiento por estar de espaldas a la Avenida de la Plata. La posición del patio interior cubierto del edificio genera un **eje de visibilidad desde la acera de la avenida de la plata y el jardín interior**, además de los espacios polivalentes en el resto de su planta que también fomentan la visibilidad interior-exterior.



planta baja// despliegue de usos

# viviendas-taller

## renovación del colegio

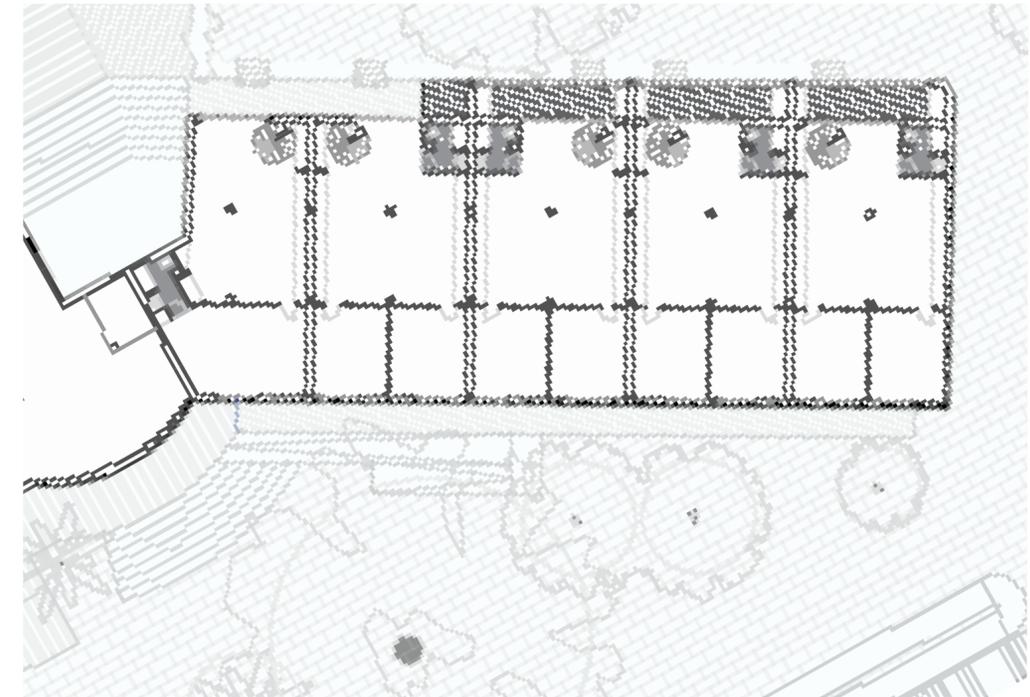
Con el objetivo de **reinstaurar la actividad económica, el ocio y la cultura** en el barrio, se decide crear unos talleres en la planta baja del antiguo colegio. La acción se genera mediante escaparates en fachada al paseo peatonal del interior del barrio ubicado en la calle del Arabista Ambrosio Huici . Una plataforma de acceso permite abrir el taller hacia el paseo e interactuar con los usuarios de la calle. Su planta baja se ha concebido como un espacio destinado a la creación individual, pero también con posibilidad de abrirse hacia el resto de los talleres mediante paneles correderos. En ese momento, el espacio se convierte en un **continuum espacial preparado para albergar exposiciones, eventos o sesiones de co-creación.**

La vivienda tiene una configuración pasante donde **los usos quedan separados** por las alturas, abajo taller y arriba vivienda, y por la polarización de los accesos. Se marca la diferencia

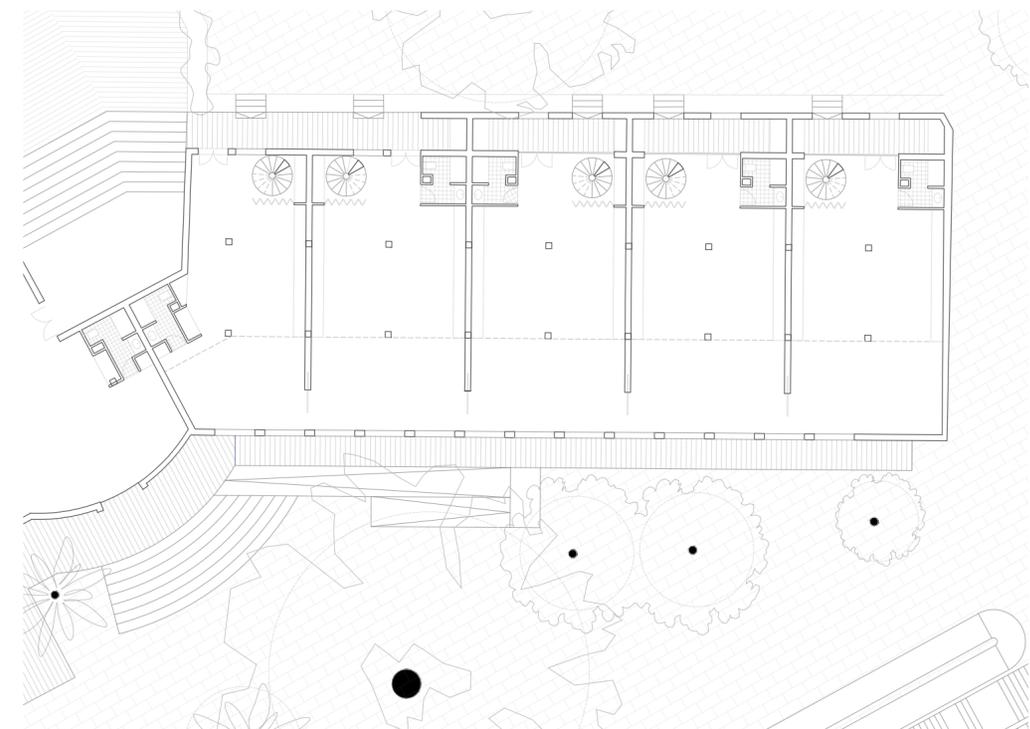
entre la entrada del taller, orientado a su función más pública, y el acceso a la vivienda, ubicado en la fachada interior del jardín de la cooperativa.

El tipo de viviendas taller con acceso en planta baja también colabora a **la creación de un patio interior más doméstico y activo** junto a los comercios y espacios de la planta baja de la torre y el anexo. A esta zona recaen las escaleras que salvan la altura de la plataforma de acceso a las viviendas y un pequeño espacio exterior privado.

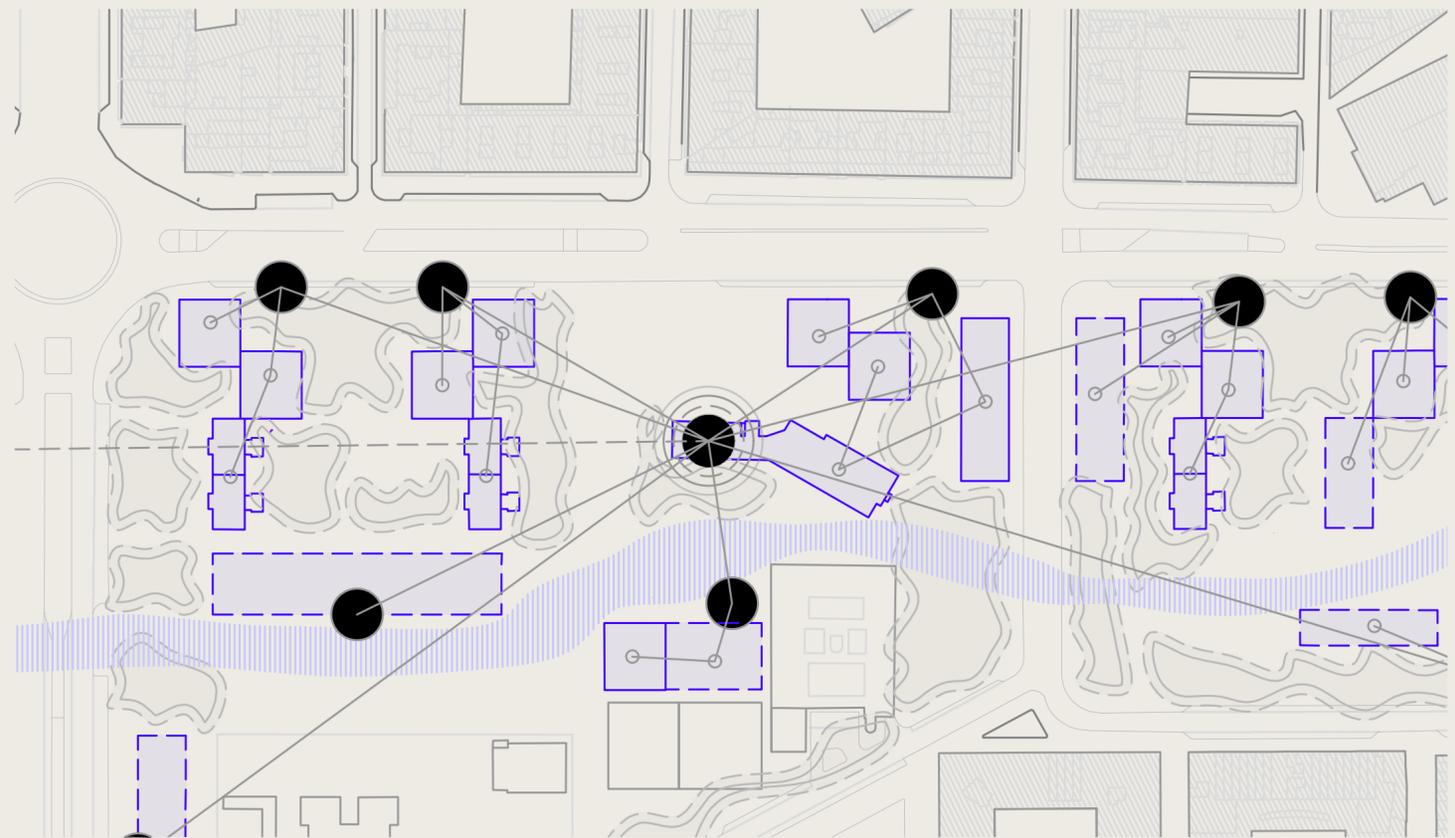
sección longitudinal de los talleres// evento de danza



planta superior viviendas



planta baja viviendas



***4.8. Centro vecinal de cooperativas***

# centro vecinal cooperativo B

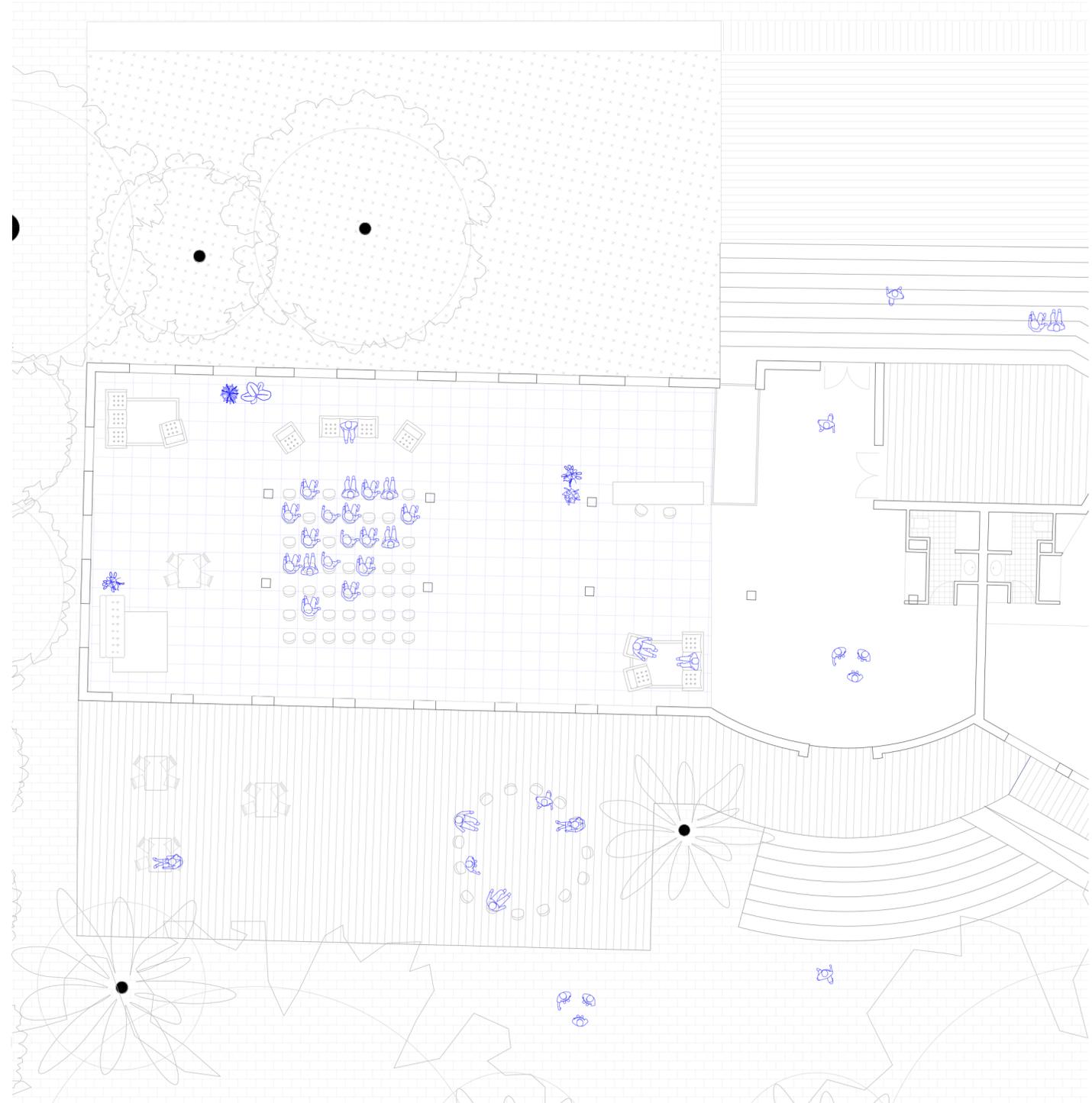
## renovación del colegio

El masterplan individual propone una red de cooperativas dispersa en la que existen centros vecinales. Estos espacios se comportan como **nodos dentro de la agrupación** ya que pretenden impulsar la actividad cooperativa. Uno de ellos forma parte de la intervención concreta de esta propuesta: el antiguo colegio.

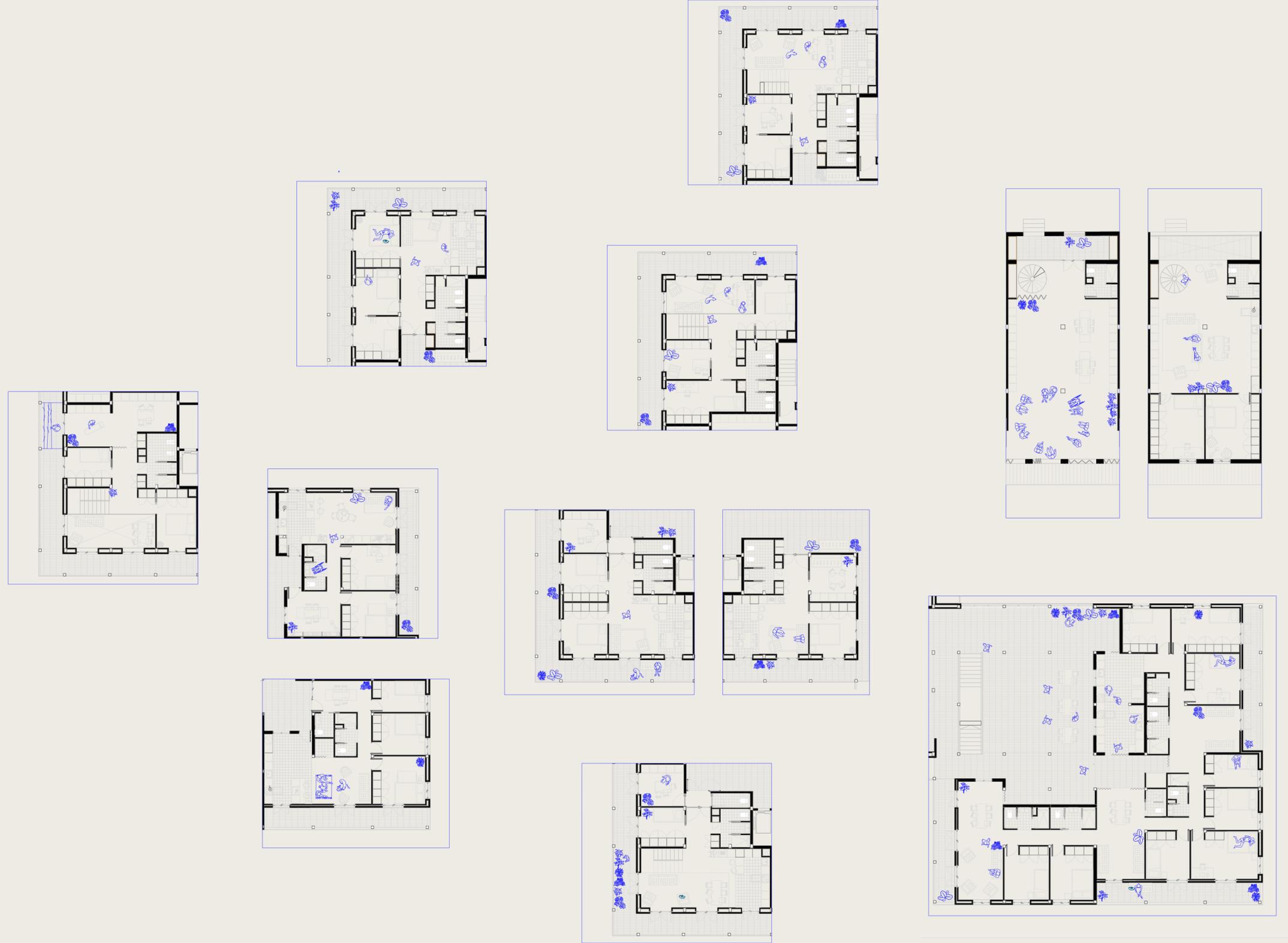
En la rehabilitación de este lugar se propone un espacio abierto y diáfano a doble altura, con una extensión al exterior, para que pueda ser ocupado de distintas formas según las necesidades de los y las cooperativistas. De este modo, se pretende que pueda dar cabida a asambleas entre distintas cooperativas, actos de difusión y promoción de la vivienda cooperativa, actividades lúdicas y recreativas para todos los vecinos y vecinas del barrio de Na Rovella.



planta baja // espacios polivalentes comunitarios



planta baja // espacios polivalentes comunitarios



## ***4.9. El modelo habitacional***

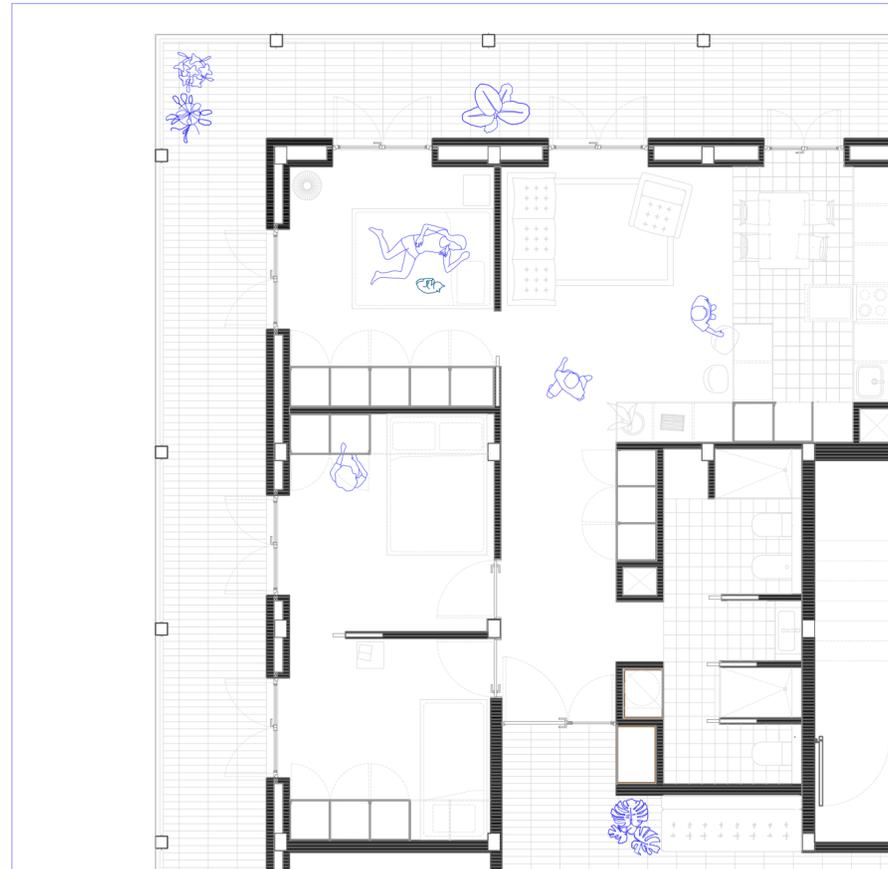
## **critérios para el diseño de los espacios del habitar**

- 1.** generar sucesión de filtros en el **acceso a la vivienda** mediante retranqueos, mobiliario, huecos...
- 2.** extender la vivienda hacia **espacios exteriores** que actúen como espacios fuelle donde albergar acciones imprevistas
- 3.** dotar a la vivienda de suficientes espacios de **almacenaje**
- 4.** incluir espacios para el **trabajo productivo y reproductivo**
- 5.** promover una **circulación continua** dentro de la vivienda evitando espacios estancos
- 6.** favorecer la **ventilación natural** a través de fachadas con mínimo de dos orientaciones
- 7.** relacionar la cocina con el comedor con el fin de dar visibilidad a las tareas de cuidados y **resituar el papel de la cocina dentro de la vivienda**
- 8.** **independizar las partes del baño** para evitar jerarquias de uso y servicio y favorecer la simultaneidad de usos

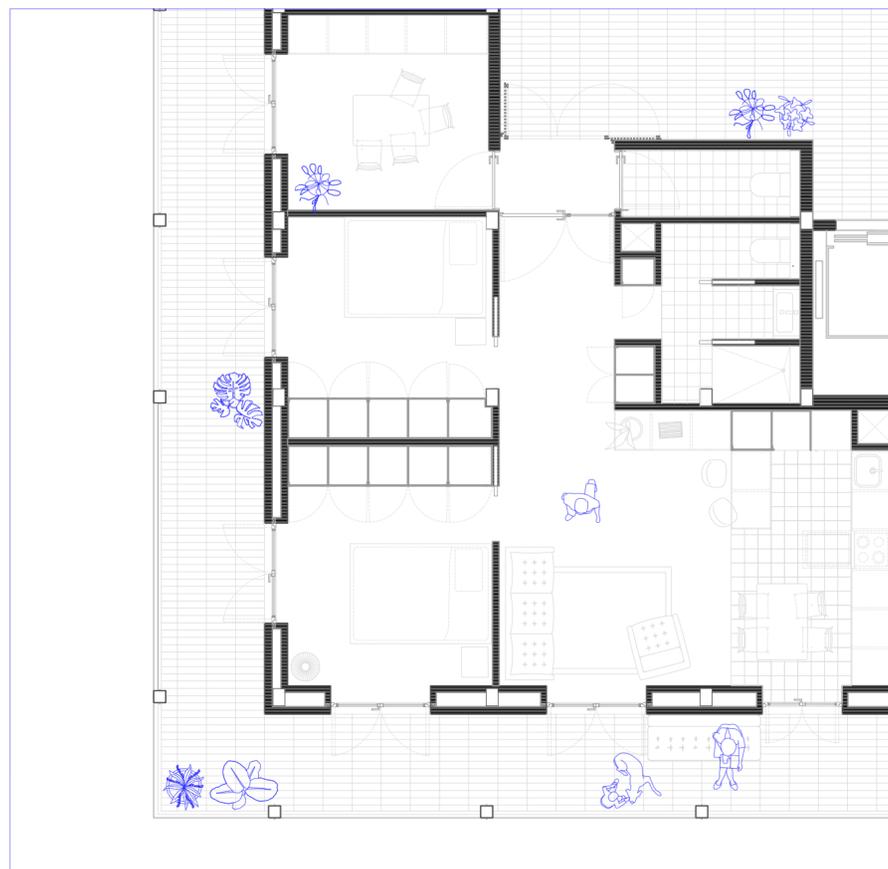
# tipos rehabilitación

## tipo torre

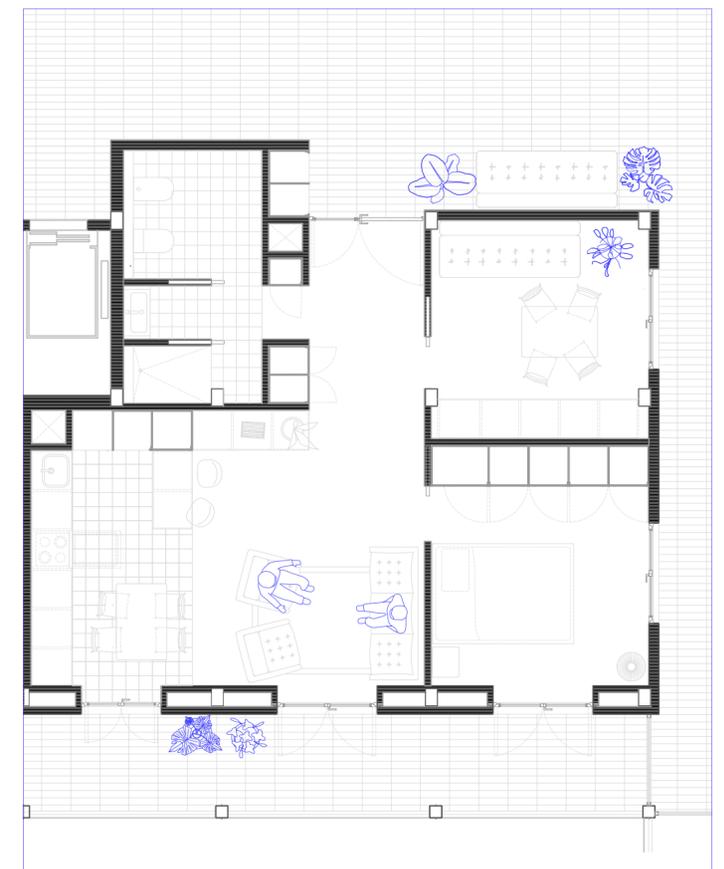
El tipo torre se organiza disponiendo aquellos espacios que requieren de instalaciones en torno al núcleo de comunicación vertical. Baños y cocinas se adosan a dicho elemento liberando el resto de la planta de la torre. Estos ámbitos especializados se acompañan de una banda de 60 cm de espesor que alberga almacenamiento, instalaciones, patinillos y da soporte a las estancias circundantes. Alrededor de los espacios húmedos se dispone un ámbito interior que sirve de acceso y distribuidor al resto de estancias no especializadas. Todo el conjunto queda rodeado por una terraza continua con una anchura de 1,20 m que garantiza, junto a su intencionada desfuncionalización, su capacidad de apropiación y extensión de las estancias interiores.



E01. Tipo torre A



E02. Tipo torre B



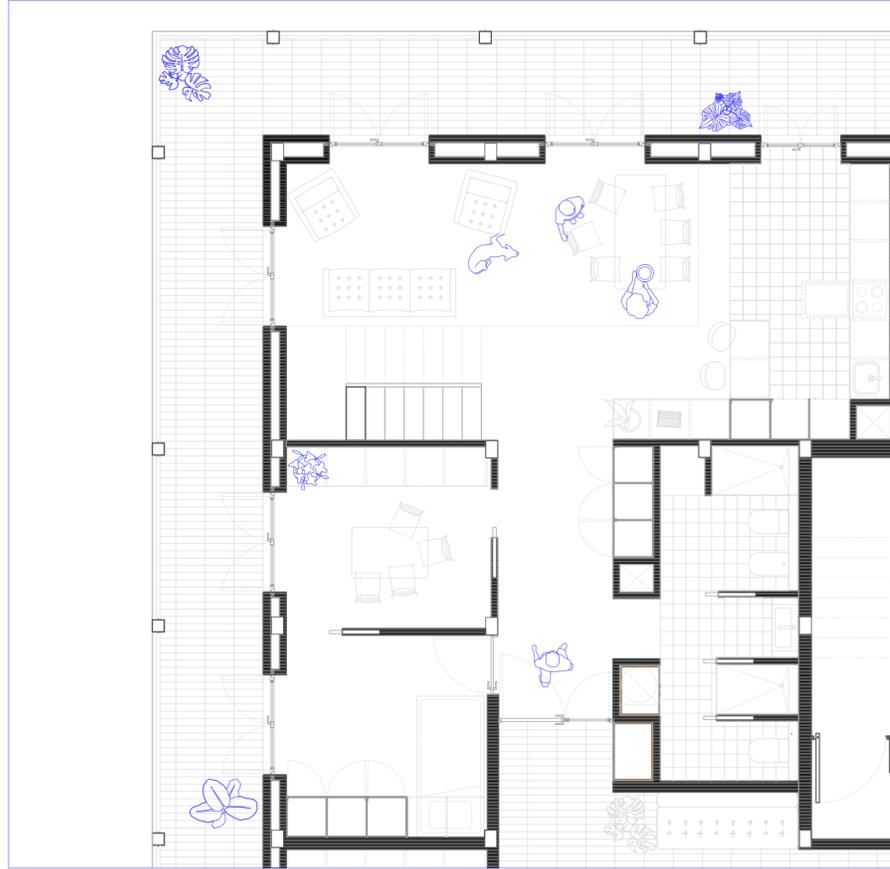
E03. Tipo torre C

# tipos rehabilitación

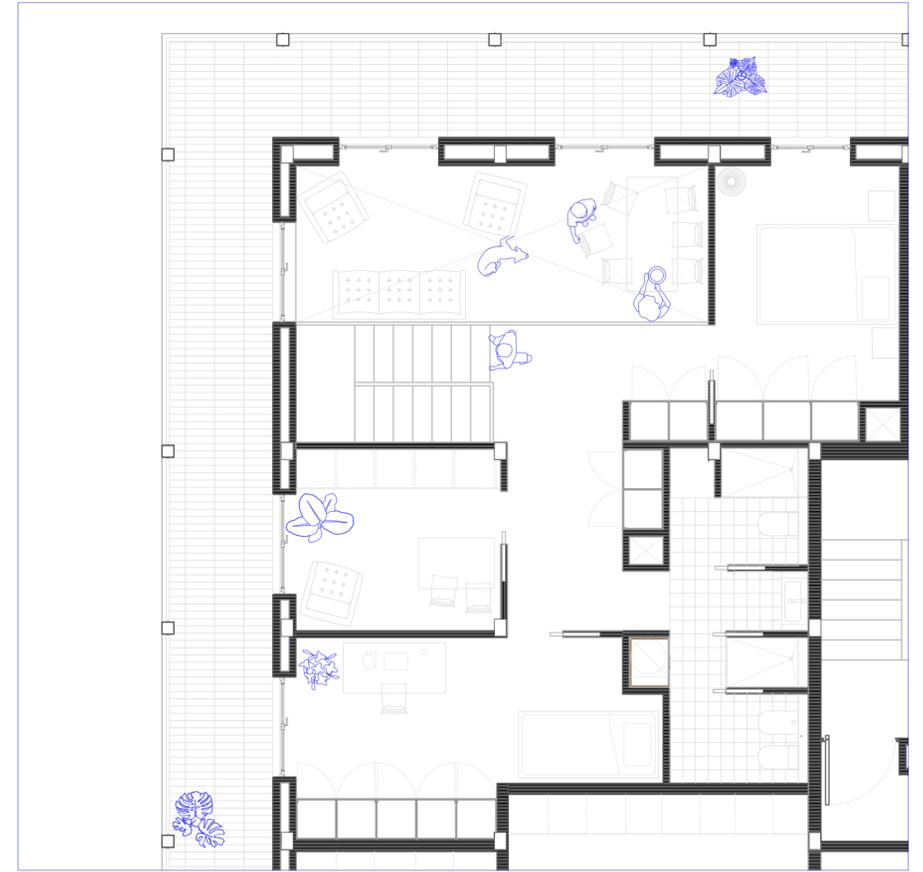
## tipo torre ático

El esquema organizativo del tipo ático se basa/asemeja al explicado anteriormente para el tipo de la torre con la particularidad de que se suprime una estancia para ubicar la escalera de acceso a la planta superior donde se libera la estancia en esquina para dotar al espacio de salón-comedor de doble altura.

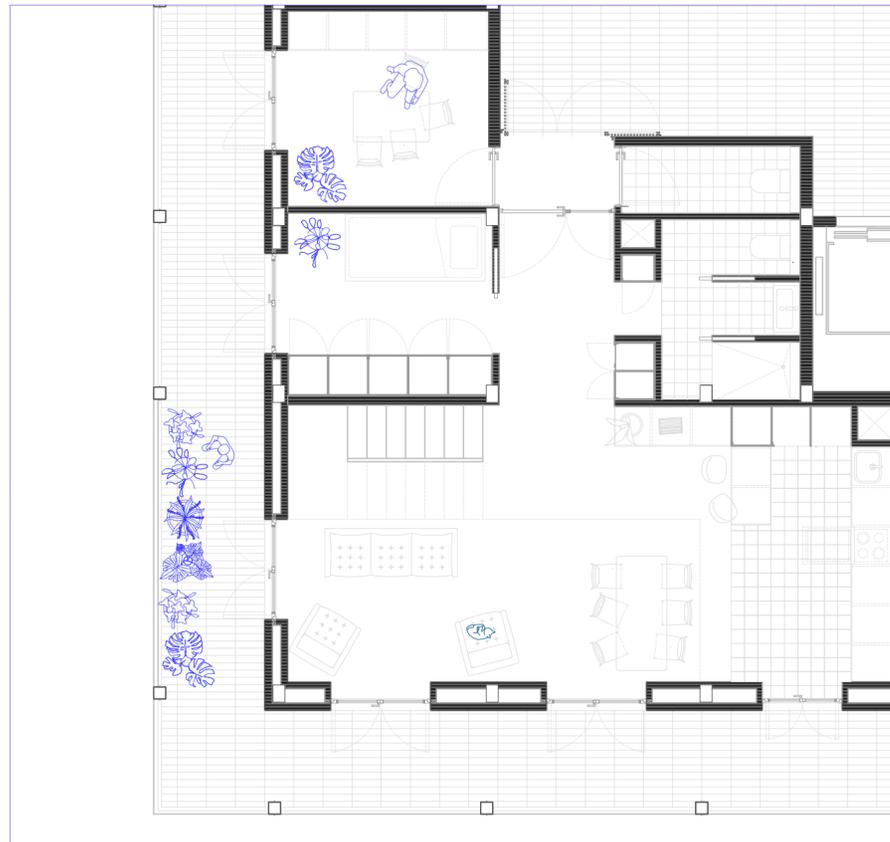
Planta baja // E04. Tipo torre ático A



Planta superior // E04. Tipo torre ático A



Planta baja // E05. Tipo torre ático B



Planta superior // E05. Tipo torre ático B

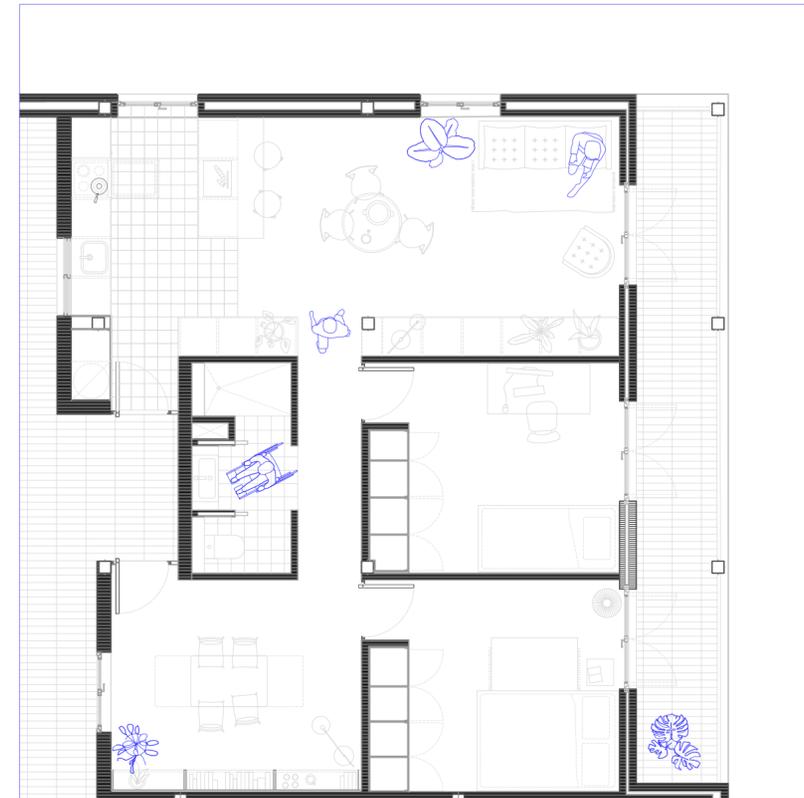


# tipos edificio anexo

## tipo ampliación

La vivienda se organiza en torno a un núcleo fijo que contiene uno o dos baños y almacenaje. La circulación de la vivienda discurre a su alrededor y la existencia de dos accesos permite que la vivienda se recorra de forma circular. Esta dualidad de accesos permite independizar sectores de la vivienda para su uso como espacio doméstico o espacio productivo. Además, la cocina se dispone intencionalmente junto a uno de estos dos accesos para funcionar como contacto entre lo público y lo privado.

E06. Tipo ampliación A



E07. Tipo ampliación B



# tipos edificio anexo

## tipo cluster

El esquema anterior se traslada manteniendo la circulación en torno a los núcleos húmedos. Las estancias que contenían las cocinas se transforman en espacios de estar comunes que se atraviesan para generar una conexión continua en toda la planta. Junto a uno de los núcleos húmedos y abrazando el espacio central se dispone una nueva cocina común que da servicio a todo el cluster. La cocina y el espacio central a triple altura se convierten en un generador de relaciones no solo para las personas que habitan el cluster sino también para el resto de habitantes de la cooperativa.

E08. Tipo ampliación cluster

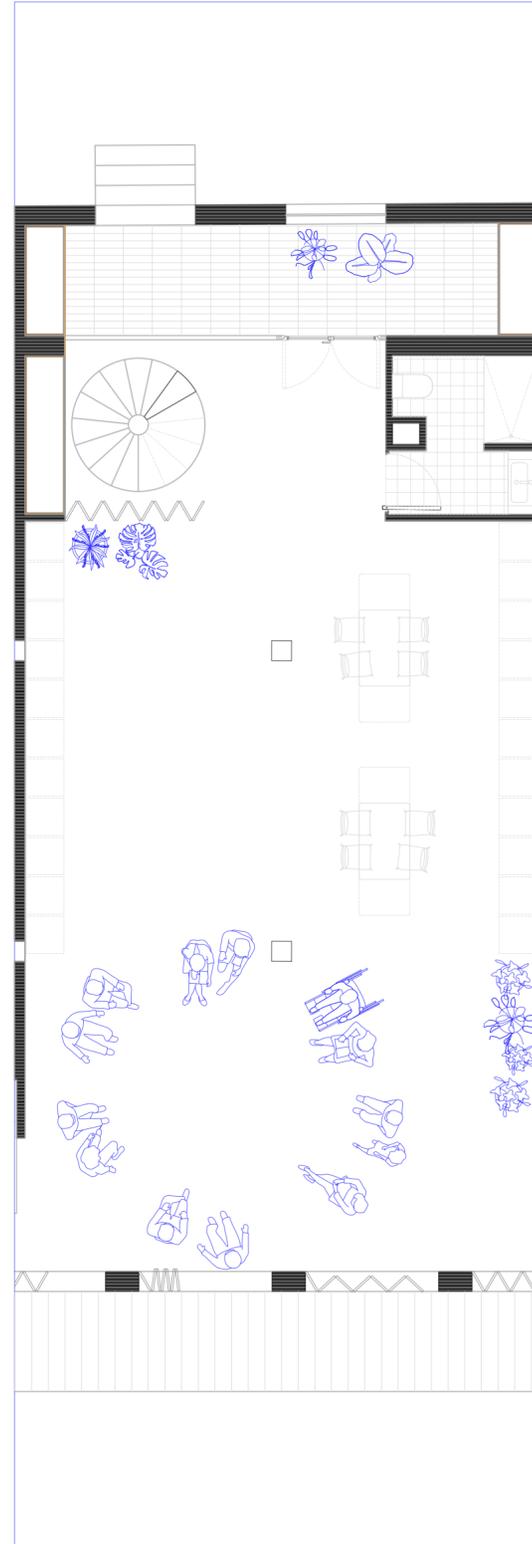


# tipos colegio

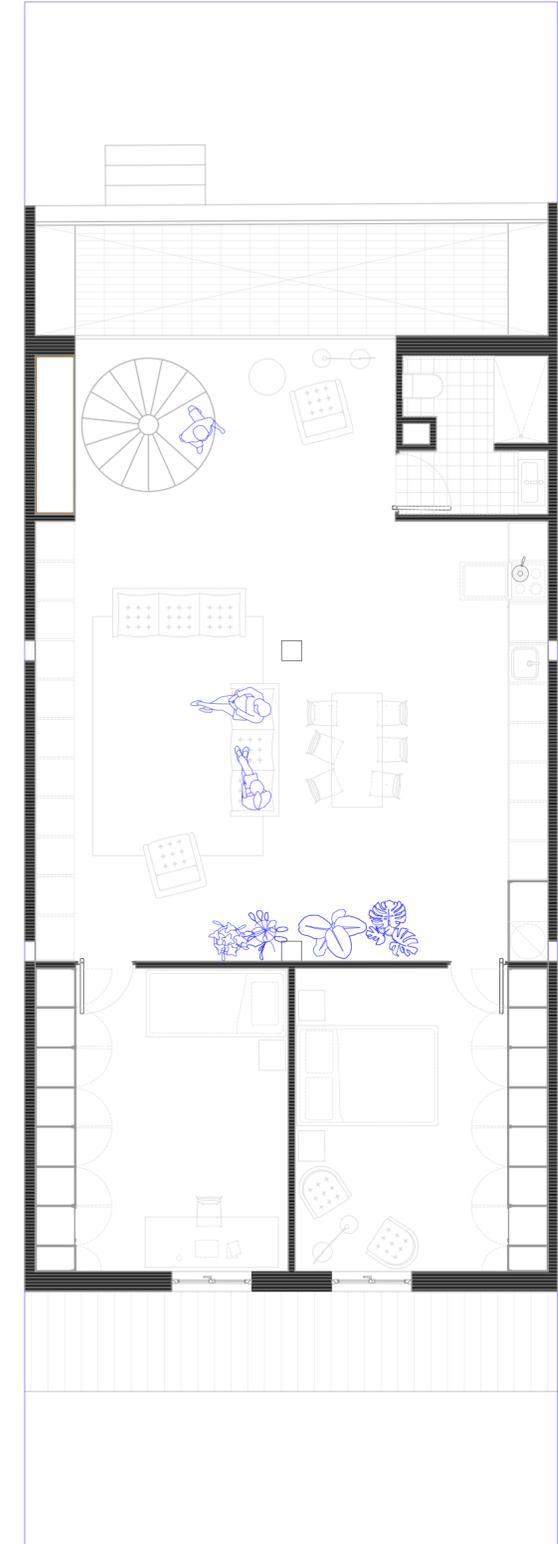
## tipo vivienda-taller

La vivienda taller consta de dos plantas: un taller en la parte inferior y una vivienda completa en el piso superior a la que se accede a través de una perforación practicada en el forjado preexistente para disponer una escalera de caracol. Frente a la escalera se encuentra el núcleo húmedo, junto al que configura una banda de elementos fijos que permite liberar el resto de la planta. Así, en planta baja se proyecta un espacio de taller diáfano mientras que en la planta de vivienda se ubica un amplio salón-comedor-cocina desde el que se accede a los dormitorios. Una característica particular de este tipo es la transversalidad de la planta baja ya que cuenta con dos entradas: una desde el patio de la cooperativa precedida por una terraza y otra desde el eje peatonal del barrio.

Planta baja // C01. Tipo vivienda-taller



Planta superior // C01. Tipo vivienda-taller





***4.9. Materialización de la propuesta***

### *construcción e imagen de la cooperativa nº13*

La intención de este proyecto es desde el primer momento intervenir sobre un lugar con infraestructuras existentes. Por esta razón, las cuestiones alrededor de la materialidad y de **cómo colocarse al lado de preexistencias** cobran una gran importancia y han sido reflexionadas a lo largo de la concepción del trabajo.

La torre, el anexo, el colegio y el volumen que se plantean generan un espacio con cierta unidad alrededor de la plaza interior de la cooperativa. De todos ellos, este trabajo se centra en la definición material y construcción de la torre y en su ampliación. La intervención se distingue volumétricamente puesto que rompe con el esquema de dos torres juntas que se repite a lo largo de la Avenida de la Plata y caracteriza el conjunto de Vicente Mortes. Por todas estas razones, se opta por una **materialidad común, coherente y compartida** entre dichos edificios en lugar de generar un contraste entre las preexistencias y las nuevas construcciones.

*Vista de la materialidad de la torre y su anexo*



### **Estructura**

La actuación parte de la reconversión de la torre construida en los años setenta. Sus elementos constructivos responden a principios de elección de la época. El forjado está compuesto por: viguetas unidireccionales pretensadas de hormigón que arriostran convenientemente la estructura en sentido horizontal, al soldar sus armaduras inferiores sobre las alas superiores de las jácenas metálicas; y soportes y vigas metálicas de diferentes tamaños para seguir criterios de ahorro del momento. Todos estos elementos se mantienen en el proyecto y se añade una nueva estructura perimetral de acero tubular de 180·10mm con el fin de ampliar el espacio exterior de la torre, al igual que realizan Lacaton y Vassal en sus transformaciones para torres de viviendas en Francia. A esta nueva estructura se le incorpora un forjado de CLT ligero con la intención de conseguir las menores dimensiones para la estructura y dotar de un aspecto ligero a los balcones. A parte de por lo ya mencionado, la elección de la madera responde también a criterios medioambientales y de confort, por sus propiedades higroscópicas y por la calidad que aporta a los espacios. La ampliación mantiene el lenguaje de

la torre puesto que pretende ser una prolongación de ella. La retícula de pilares de acero tubular de 180·10mm se extienden y construye la apertura en fachada y el perímetro del patio interior, mientras que para el resto del volumen se utiliza el mismo perfil con menor grosor, por cuestiones de ahorro de material: un pilar de acero tubular de 180·5mm. El forjado también se realiza con CLT en todo el volumen anexo, aprovechando la facilidad de ensamblaje in situ y construyendo toda la estructura al completo en seco. El vacío del patio interior queda coronado por una cercha metálica que apoya sobre los pilares perimetrales del patio. Una lámina de policarbonato apoya sobre ella y mediante un mecanismo de apertura, la cubierta se convierte en practicable para funcionar como una salida de aire e incorporarla a los circuitos de ventilación natural del edificio.

### **Lenguaje del volumen**

Originalmente, el edificio poseía una verticalidad resultante de las proporciones del volumen, dado su número de plantas, que se compensaba con franjas horizontales de ladrillo visto a sardinel en cada planta para enfatizar una horizontalidad en fachada. En el proyecto

actual, estas franjas son sustituidas por los cantos del nuevo forjado exterior que incrementa la superficie horizontal en cada planta y cambian las proporciones del volumen original consiguiendo aumentar su presencia en cota cero y mejorando su percepción a escala humana.

La cuestión de cómo colocarse al lado de la torre se soluciona mediante un espacio vacío que resuelve el contacto entre la torre y su ampliación antes de empezar el nuevo volumen compacto. Esta imagen en fachada responde únicamente a la Avenida de la Plata, en las dos otras fachadas desaparece el rastro de ese espacio vacío y se enfatiza la idea del pequeño volumen compacto.

### **Fachadas**

En la fachada original de la torre, las fábricas de cierre eran de ladrillo visto de medio pie de espesor, enfoscado en su trasdós y tabique de panderete con cámara de aire intermedia. Las mochetas de los huecos se hicieron con ladrillo aplantillado para resolver su abocinado. La fachada de ladrillo se mantiene efectuando transformaciones en los huecos correspondientes a las ventanas. Estos huecos se vacían y se ensanchan para

albergar unas balconeras que permitan mayor entrada de luz y conexión con la terraza y el exterior. La imagen conseguida se traslada al nuevo volumen tanto a las partes aterrazadas como a las de paño continuo, aunque empleando un formato de ladrillo caravista actual. De esta forma se consigue la coherencia material y visual buscada para una lectura de conjunto.

El patio interior se convierte en una segunda fachada hacia las 'calles interiores' de acceso a las viviendas. En este caso, gracias a la protección de la cubierta del patio frente a agentes meteorológicos, el muro de CLT que construye el borde de las viviendas se mantiene visto aportando calidez a estos espacios.

### **Cubiertas**

El compromiso con el medio ambiente es una premisa del proyecto. Por esta razón, dentro del proyecto aparecen suficientes espacios exteriores y terrazas dedicados al ocio y a tareas de cuidados para poder liberar la cubierta de la torre y del edificio anexo con el fin de colocar placas fotovoltaicas que puedan cubrir parte del suministro energético del conjunto.



## tipo ampliación A

### Estructura

Forjado compuesto por un tablero de CLT de 150 mm visto en la cara inferior, con aislamiento de fibra de madera de 50 mm y acabado de baldosa de terrazo sobre mortero.

### Fachada al patio interior

Cerramiento con doble panel EGO CLT 81 mm con fibra de madera en el interior de 25mm. En la cocina la pared de CLT interior va revestido con fermacell de 15 mm.

### Fachada exterior

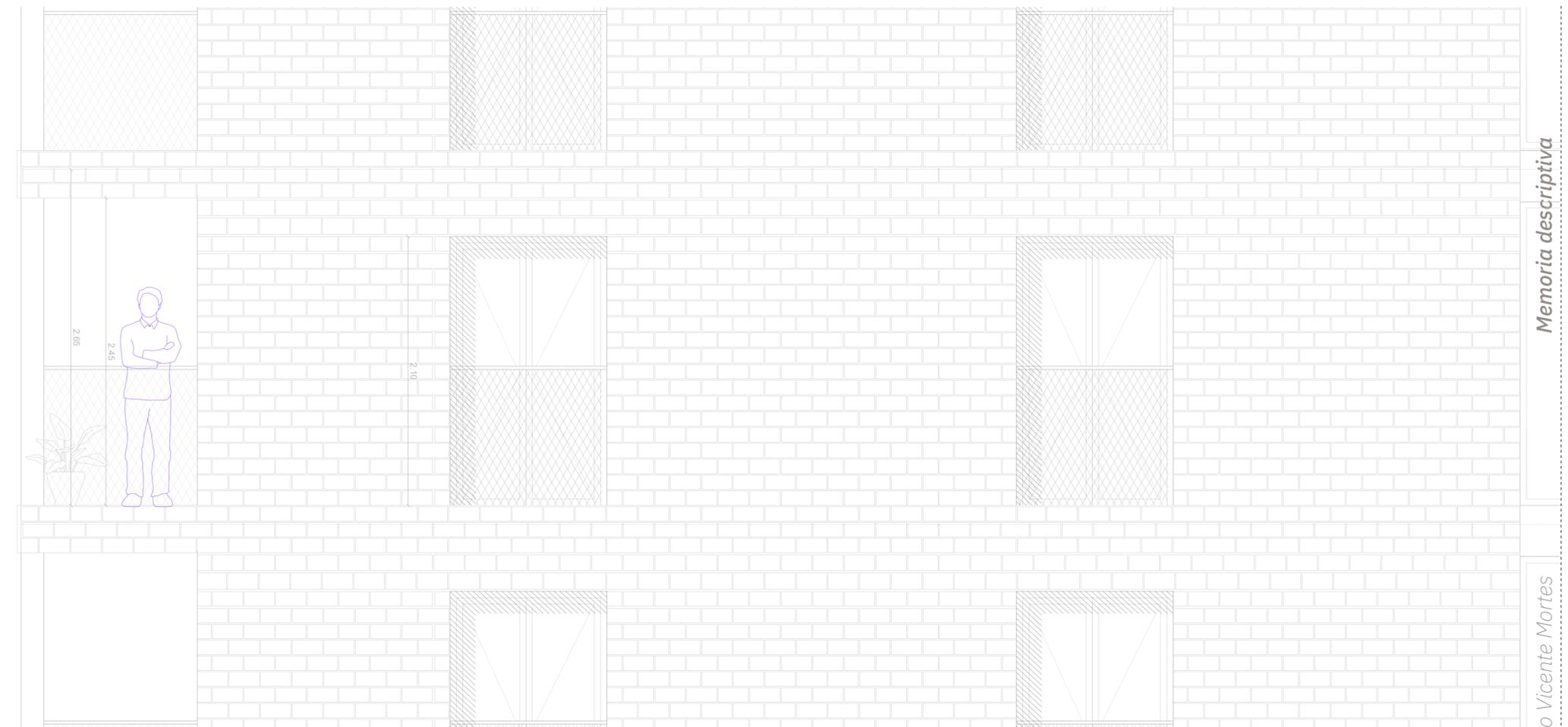
Cerramiento compuesto por una hoja de ladrillo caravista con cámara de aire de diferente grosor según esté el pilar embebido o no, y aislante de fibra de madera de 30 mm con acabado de placa de fermacell de 15 mm.

### Huecos

Ventanas con carpintería de madera laminada y vidrio doble Climalit.

### Barandilla

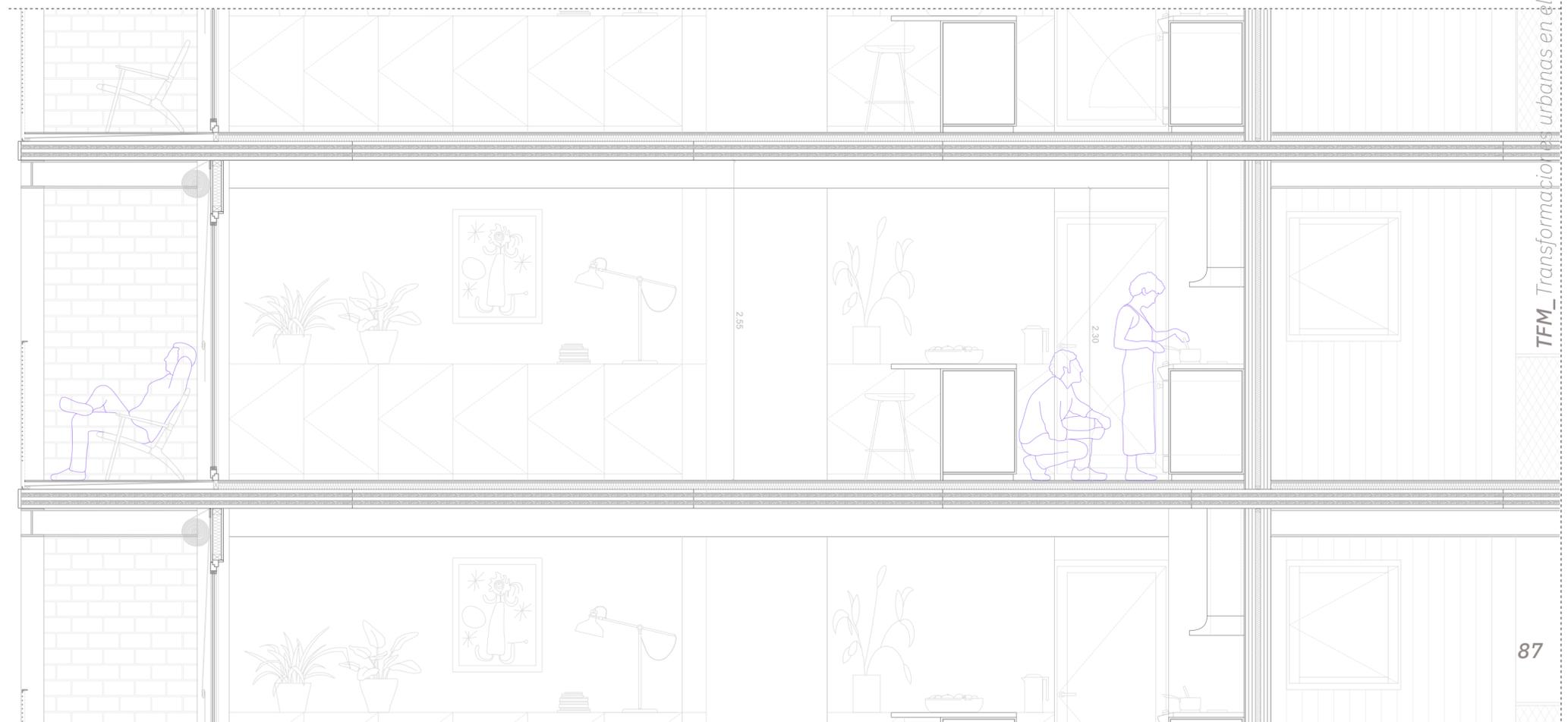
Compuesta por perfil en L de acero con malla metálica anclada al forjado mediante otro perfil metálico y tornillos.



Memoria descriptiva

Vicente Mortes

TFM\_ Transformación de urbanas en el grupo



## tipo torre A

Estructura nueva de los balcones  
Pilares tubulares cuadrados de acero 180 mm y 10 mm de grosor y vigas de acero IPE 200.

Estructura preexistente  
Pilares compuestos por 2 UPN en cajón de 260 mm y vigas de acero IPE 200, ambos protegidos en el interior del edificio con pintura intumescente como protección contra el fuego.

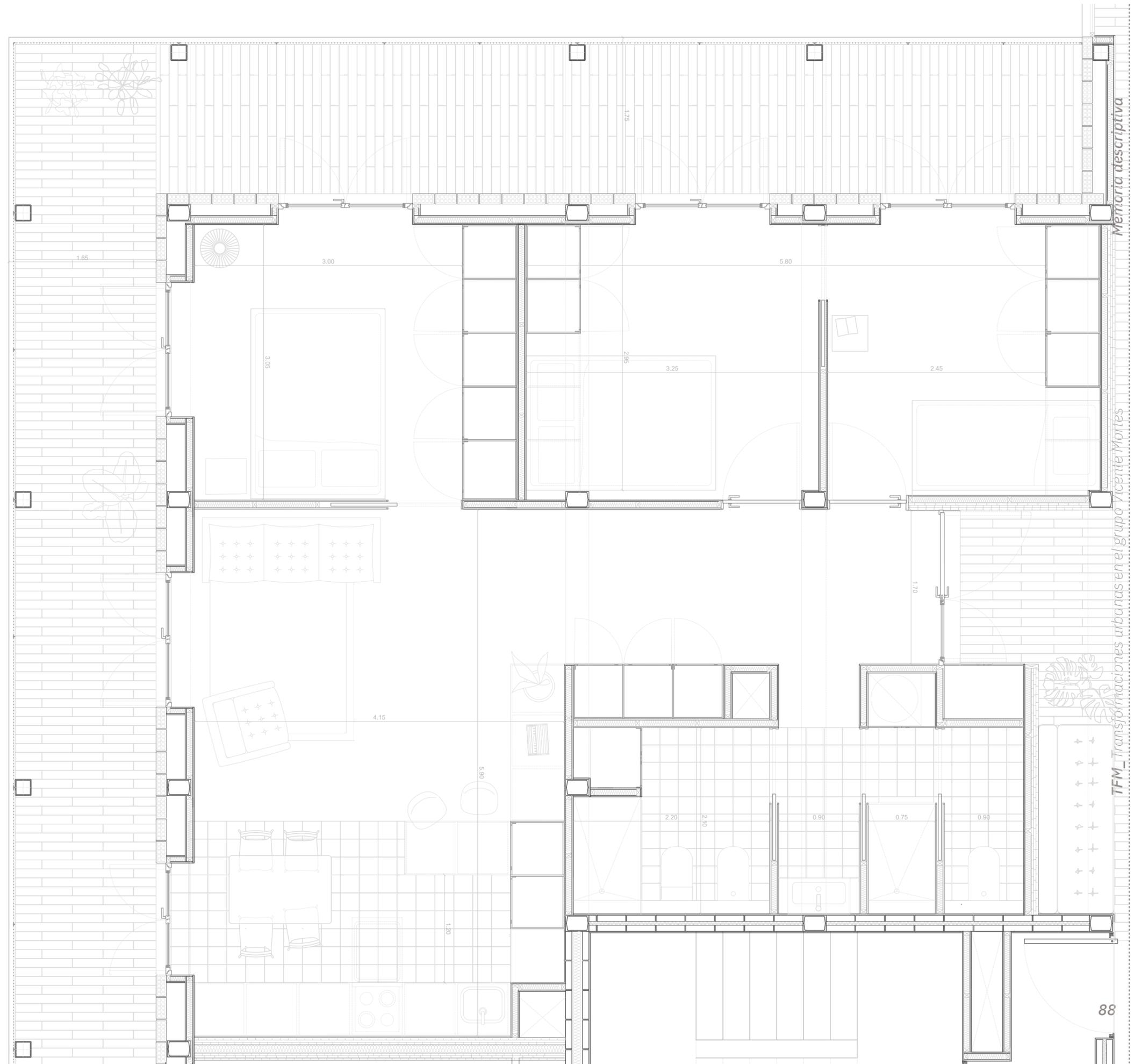
Fachada al corredor interior  
Cerramiento con doble panel EGO CLT 81 mm con fibra de madera en el interior de 25mm.

Fachada exterior  
Cerramiento compuesto por una hoja de ladrillo caravista con cámara de aire de diferente grosor según esté el pilar embebido o no, y aislante de fibra de madera de 30 mm con acabado de placa de fermacell de 15 mm.

Tabique interior  
Entramado con rastreles de madera y aislante de fibra de madera de 70 mm, con trasdosado de placa de fermacell de 15 mm por ambas caras.

Huecos  
Ventanas con carpintería de madera laminada y vidrio doble Climalit.

Barandilla  
Compuesta por perfil en L de acero con malla metálica anclada al forjado mediante otro perfil metálico y tornillos.



## tipo torre A

Estructura nueva de los balcones

Forjado compuesto por un tablero de CLT de 150 mm visto en la cara inferior, con acabado de tarima de madera de junta abierta.

Estructura preexistente

Forjado unidireccional tipo DC de vigueta semirresistente de hormigón armado, con acabado de baldosa de terrazo sobre mortero.

Fachada al patio interior

Cerramiento con doble panel EGO CLT 81 mm con fibra de madera en el interior de 25mm. En la cocina la pared de CLT interior va revestido con fermacell de 15 mm.

Fachada exterior

Cerramiento compuesto por una hoja de ladrillo caravista con cámara de aire de diferente grosor según esté el pilar embebido o no, y aislante de fibra de madera de 30 mm con acabado de placa de fermacell de 15 mm.

Huecos

Ventanas con carpintería de madera laminada y vidrio doble Climalit.

Barandilla

Compuesta por perfil en L de acero con malla metálica anclada al forjado mediante otro perfil metálico y tornillos.



## ***5. Bibliografía y anexos***

## Bibliografía

### Cooperativa de viviendas en cesión de uso: la vivienda como sujeto político

*Lacol y La Ciutat Invisible. (2020). Habitar en comunidad.*

*Nahoum, Benjamin. (2013). Algunas claves: reflexiones sobre aspectos esenciales de la vivienda cooperativa de ayuda mutua, Montevideo.*

### El análisis: de un terreno agrícola al polígono de la edificación abierta

*Ayuntamiento de Valencia. (2021). Estudio del barrio de Na Rovella.*

*Pérez Igualada, J y Benlloch Tur, L. (2015) Paisajes periféricos: del bloque a la torre. El polígono de Monteolivete - Fuente de San Luís 1960-1969. Historia de la ciudad, VII: el paisaje cultural.*

*Pérez Igualada, J. (2006). La ciudad de la edificación abierta: Valencia, 1946-1988. Universitat Politècnica de València*

<https://tribunaldelasaguas.org/es/rovella>

### Un diagnóstico propio: recapitulación y propuestas sobre Na Rovella

*Adaptive streets. Strategies for transforming the urban right-of-way*

*Col·lectiu Punt 6. (2019): Urbanismo feminista. Por una transformación radical de los espacios de vida. Barcelona: Virus.*

*Galeano, Eduardo. (1998). Patas arriba.*

*Lynch, Kevin. (1981). La buena forma de la ciudad.*

*Lynch, Kevin. (2008). La imagen de la ciudad.*

*Olmos Lloréns, Joan. (2019). La reconquista de l'espai públic*

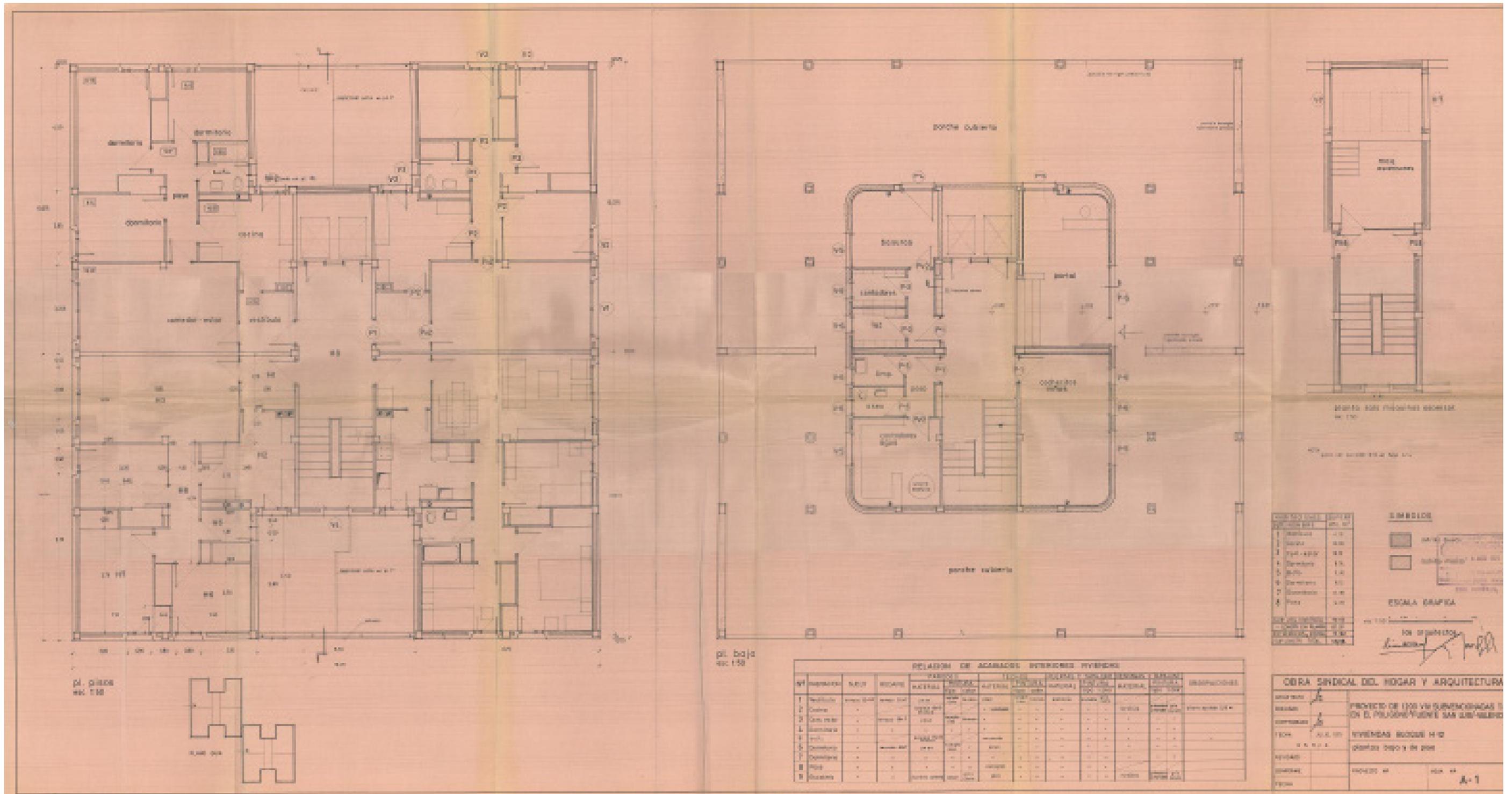
*Paans, Otto y Pasel, Ralf (2014). Situational Urbanism: Directing Post-War Urbanity.*

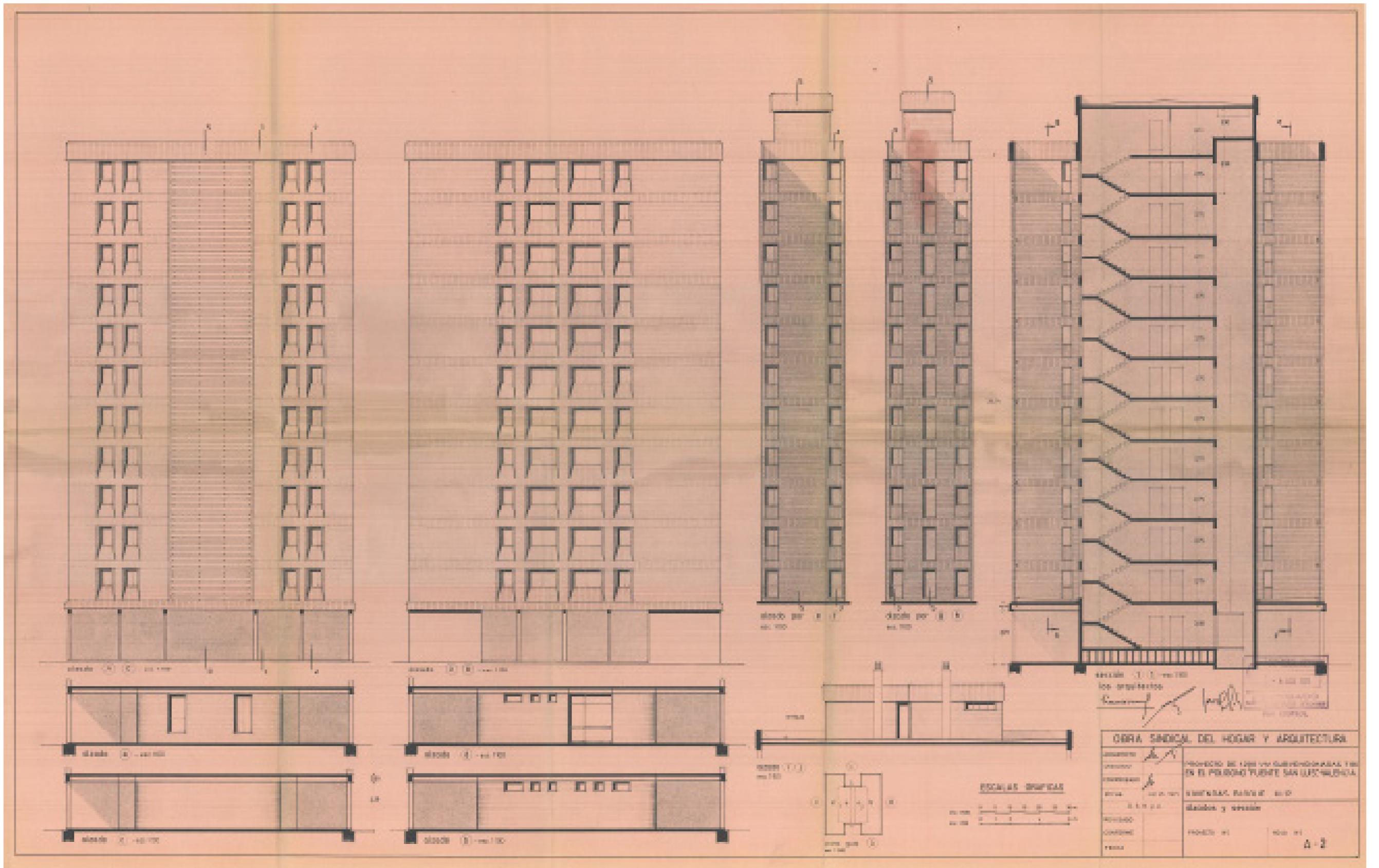
### El proyecto: creación de una cooperativa en cesión de uso a partir de infraestructuras existentes

*Muxí, Z. (2009): Recomanacions per a un habitatge no jeràrquic ni androcèntric. Barcelona: Ara Idees.*

*Falagán, D.H. (2019): Flexibilidad e igualdad de género en la vivienda. Barcelona: Qüestions d'Habitatge.*

Anexo: planos torres de Vicente Mortes





OBRA SINDICAL DEL HOGAR Y ARQUITECTURA	
Proyecto	PROYECTO DE 100 VIVIENDAS SINDICALES EN EL PARRAFO FUENTE SAN VICENTE
Arquitecto	ESTEBAN BARRAL S.O.
Escala y sección	
Proyecto en	
Fecha	Δ-2

# Transformaciones urbanas en el grupo Vicente Mortes

*Una cooperativa de viviendas en cesión de uso como herramienta de regeneración y  
reciclaje de infraestructuras existentes*

*Trabajo final de Máster*

*Teresa Revert Esteve*

*Tutora: Clara Mejía Vallejo*

*Cotutora: Arianna Guardiola Vállola*

*Universitat Politècnica de València*

*Escuela Técnica Superior de Arquitectura*

*Máster Universitario en Arquitectura*

*Taller 5*

*Septiembre 2022*



ESCOLA TÈCNICA  
SUPERIOR  
D'ARQUITECTURA



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA