



## INDICE

### MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

#### ZONA DE ACTUACIÓN

INTRODUCCIÓN

HISTORIA CABAÑAL- MALVARROSA

ESTRUCTURA VIARIA

ESTRUCTURA URBANA Y EDIFICACIÓN

EQUIPAMIENTO

TRANSPORTE

SOLEAMIENTO

RUIDO

IMPLANTACIÓN

LA VIVIENDA COLECTIVA DE HOY

IDEA DE PROYECTO

ESTRUCTURA

MATERIALIDAD

ORGANIZACIÓN FUNCIONAL

ZONA DE ACTUACIÓN

INTRODUCCIÓN

LA PARCELA DE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA AL ESTE DE VALENCIA EN LA CONJUNCIÓN DE TRES TRAMAS URBANAS, LA TRAMA DEL CABAÑAL, LA TRAMA DEL ENSANCHE Y UNIFAMILIAR ASILADO DE LA PLAYA, LO QUE HACE DE LA MISMA UN PUNTO DE INFLEXIÓN. LOS LÍMITES SON, AL NORTE CON LA CALLE RIO TAJO, AL SUR CON LA AVENIDA DE LOS NARANJOS, AL ESTE CON LA AVENIDA MALVARROSA Y AL OESTE CON LA CALLE PADRE ANTÓN MARTÍN.

NUESTRA PARCELA PERTENECE A UNA GRAN SERIE DE VACÍOS URBANOS QUE ENCONTRAMOS EN LA ZONA, A LOS CUALES SE INTENTA DAR RESPUESTA A LO LARGO DEL PROYECTO.

EL CLIMA DEL LUGAR ES MEDITERRÁNEO, CARACTERIZADO POR INVIERNOS SUAVES Y VERANOS SECOS Y MUY CALUROSOS. LA TEMPERATURA EN INVIERNO OSCILA ENTRE LOS 7°C DE MÍNIMA Y LOS 18°C DE MÁXIMA, MIENTRAS QUE EN VERANO LA MÍNIMA ES DE 18°C Y LA MÁXIMA DE 30°C. LA HUMEDAD RELATIVA MEDIA ES DEL 65%. SE GOZA DE UN CLIMA MUY AGRADABLE PARA LA VIDA Y LAS RELACIONES SOCIALES, QUE SE INTENTARÁN POTENCIAR EN EL PROYECTO.

ESTA ZONA FORMA PARTE DEL DISTRITO LLAMADO POBLADOS MARÍTMOS Y PARA ENTERDER LA CONFIGURACIÓN DE LA MISMA, ES NECESARIO CONOCER LA HISTORIA DE COMO SURGEN ESOS DOS BARRIOS QUE ALLÍ ENCONTRAMOS: EL CABAÑAL Y LA MALVARROSA.



HISTORIA

BARRIO EL CABAÑAL

EL CABAÑAL ES UN BARRIO DE LA CIUDAD DE VALENCIA (ESPAÑA), PERTENECIENTE AL DISTRITO DE POBLADOS MARÍTIMOS. ESTÁ SITUADO AL ESTE DE LA CIUDAD Y LIMITA AL NORTE CON MALVARROSA, AL ESTE CON EL MAR MEDITERRÁNEO, AL SUR CON GRAD Y AL OESTE CON AYORA, ILLA PERDUDA Y BETERÓ.

ES UN ANTIGUO BARRIO MARINERO DE LA CIUDAD DE VALENCIA, QUE ENTRE 1837 Y 1897 CONSTITUYÓ UN MUNICIPIO INDEPENDIENTE LLAMADO *PUEBLO NUEVO DEL MAR* (*EL POBLE NOU DE LA MAR* EN VALENCIANO). SU PECULIAR TRAMA EN RETÍCULA DERIVA DE LAS ALINEACIONES DE LAS ANTIGUAS BARRACAS PARALELAS AL MAR.

PUEBLO PRINCIPALMENTE DE PESCADORES, PRONTO SE CONVIRTIÓ EN UNA ZONA DE INTERÉS COMO LUGAR DE DESCANSO Y OCIO.



ALREDEDOR DE LA DÉCADA DE 1840 CONVERGEN TRES FACTORES QUE AYUDAN A FORMAR SU ACTUAL FISIONOMÍA. EN PRIMER LUGAR, LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS DIQUES PARA EL PUERTO CONELLAN LA RETIRADA DEL MAR Y EL CONSIGUIENTE CRECIMIENTO DE LA ZONA LITORAL; EN SEGUNDO LUGAR, EL POBLADO, CON UN AYUNTAMIENTO INDEPENDIENTE, ESTÁ ABIERTO A NUEVOS PROYECTOS; Y EN TERCER LUGAR, EL PROCESO DE DESAMORTIZACIÓN DA GRAN IMPORTANCIA A LA DELIMITACIÓN LOS TERRENOS EDIFICABLES Y LA PROPIEDAD DEL TERRENO. ESTOS ELEMENTOS DIERON LUGAR A LA ELABORACIÓN DE UN AMBICIOSO PLAN URBANÍSTICO PARA LA ZONA, AUNQUE EN 20 AÑOS SUFRIRÁ MUCHAS MODIFICACIONES, MOTIVADAS SOBRE TODO POR LA LLEGADA DEL TREN AL GRAD, Y EL CONSEGUENTE AUMENTO DE LA DEMANDA TURÍSTICA.

LA ENTRADA EN EL SIGLO XX TRAERÍA MUCHAS NOVEDADES PARA EL *PUEBLO NUEVO DEL MAR*; LA PRINCIPAL, LA PÉRDIDA EN 1897 DE SU INDEPENDENCIA Y LA INCORPORACIÓN DE SU AYUNTAMIENTO, A TODOS LOS EFECTOS, AL MUNICIPIO DE VALENCIA.

LA IDEA DE *PASEO AL MAR* (LA ACTUAL AVENIDA BLASCO IBÁÑEZ) HA CONDICIONADO ESPECIALMENTE LA VIDA DE LOS VECINOS DEL CABAÑAL. EL PRIMER PROYECTO FECHADO ES DE 1865, PERO NO ES HASTA INICIOS DE 1883 CUANDO SE MANIFIESTA EL INTERÉS MUNICIPAL DE CREAR UNA NUEVA VÍA DE COMUNICACIÓN (ADEMÁS DE CAMINO DEL GRAD, ACTUAL AVENIDA DEL PUERTO) QUE APROXIME LAS PLAYAS A LA BURGUESÍA VALENCIANA.

EL TRAZADO, QUE COINCIDE CON LA ACTUAL POSICIÓN Y ANCHURA DE LA AVENIDA BLASCO IBÁÑEZ, SE INSPIRABA EN LAS IDEAS DE LA CIUDAD JARDÍN Y NO ESPECIFICABA DE QUÉ FORMA SE PRODUCÍA LA SOLUCIÓN DE ENCUENTRO CON PUEBLO NUEVO DEL MAR, EL CUAL TODAVÍA NO SE HABÍA INCORPORADO A VALENCIA. EXISTE UN TRAZADO DE ESTE PLAN DEL AÑO 1899, CON EL TÍTULO DE PASEO DE VALENCIA AL CABAÑAL.

ESTE TRAZADO ORIGINAL PRONTO SE VERÍA MODIFICADO AL CONSTRUIR LAS FACULTADES DE MEDICINA Y CIENCIAS. EN 1931, JOSÉ PEDRÓS TRATA DE ADAPTAR LA CONTINUIDAD DEL PASEO AL CABAÑAL MEDIANTE UN ENLACE CON EL BARRIO EN FORMA DE HERRADURA Y UN LEVE GIRO HACIA EL NORTE, ADAPTÁNDOSE A LA MALLA DEL BARRIO. EL PLAN APENAS LLEGÓ A EJECUTARSE EN ALGUNOS TRAMOS Y EN EL CABANYAL TAN SÓLO EL ENSANCHE SOBRE LA CALLE MEDITERRÁNEO QUEDA COMO RECUERDO. YA EN 1939 EL COLEGIO DE ARQUITECTOS REDACTA UN INFORME EN EL QUE SE OPONE AL PROYECTO, Y EN ESPECIAL A LA CREACIÓN DE UNA GRAN AVENIDA A TRAVÉS DEL CABANYAL.

EN 1946 EL PGOU DE VALENCIA MANTINENE LA IDEA DE CIUDAD JARDÍN, VARÍA LA TRAZA HACIA EL NORTE (HACIÉNDOLA COINCIDIR CON PINTOR FERRANDIS) Y LIMITA LA SECCIÓN A 40 METROS. ESTE PLAN APENAS TENDRÍA NINGUNA INCIDENCIA SOBRE EL BARRIO.

EN 1966 EL AYUNTAMIENTO PRESENTÓ EL QUE SERÍA SU MÁS AMBICIOSO PROYECTO HASTA LA FECHA. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1966 PROYECTA PARA EL CABANYAL UNA VÍA DE 100 METROS SOBRE LA RETÍCULA DEL BARRIO, PARA ENCONTRASE A PIE DE PLAYA CON LA AUTOPISTA DE BARCELONA. EL PLAN PARCIAL 13, QUE ERA EL QUE CONTENÍA ESTA PROPUESTA, FUE MODIFICADO EN LOS SIGUIENTES AÑOS, Y ENCUENTRA SIMILARIDADES CON EL TRAZADO PROPUESTO EN EL PEPRI.

EL NÚCLEO DEL CABAÑAL-CAÑAMELAR FUE DECLARADO BIC (BIEN DE INTERÉS CULTURAL) A INICIATIVA DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE ESQUERRA UNIDA DEL PAÍS VALENCIÀ, POR LA GENERALITAT VALENCIANA EN EL AÑO 1993



BARRIO MALVARROSA

LA MALVARROSA ES UN BARRIO DE LA CIUDAD DE VALENCIA, PERTENECIENTE AL DISTRITO DE POBLADOS MARÍTIMOS. ESTÁ SITUADO AL ESTE DE LA CIUDAD Y LIMITA AL NORTE CON EL MUNICIPIO DE ALBORAYA, AL ESTE CON EL MAR MEDITERRÁNEO, AL SUR CON CABAÑAL-CAÑAMELAR Y BETERÓ Y AL OESTE CON LA CARRASCA. MALVARROSA HA NACIDO DE LA CONJUNCIÓN DEL MAR Y DE LA HUERTA, COMO UNA PROLONGACIÓN DEL CABANYAL Y DE LA HUERTA DE LA CARRASCA, ALBORAIA Y BENIMACLET. DELIMITADA POR LAS ACEQUIAS DE LA CADENA Y DE VERA, FUE INCLUSO HASTA MEDIADOS DEL XIX UNA ZONA MUY HÚMEDA, PRÁCTICAMENTE UN MARJAL, DE MODO QUE HASTA PRINCIPIOS DEL SIGLO XX SU AVENIDA ESTABA RECORRIDA EN SU TOTALIDAD POR UNA ACEQUIA DONDE JUGABAN LOS NIÑOS Y PODÍAN CAER LOS CARROS QUE CIRCULABAN POR ELLA.

EL BARRIO SE DENOMINA ASÍ POR LA PLANTA DE IGUAL NOMBRE QUE ANTAÑO POBLABA ESTA ZONA. SU LÍMITE NORTE LO CONSTITUYE LA ACEQUIA DE VERA, MIENTRAS QUE EL SUR ESTÁ DELIMITADO POR LA AVENIDA DE LOS NARANJOS.

DISTA A UNOS SIETE KILÓMETROS DEL CENTRO DE LA CIUDAD Y ESTÁ Y, AUNQUE EN ORIGEN FUE UN BARRIO MARINERO, NO QUEDA DE AQUELLO.DISPONE DE UN PASEO MARÍTIMO.

PERO LO QUE DEFINITIVAMENTE UNIÓ A LA MALVA-ROSA CON EL CABANYAL FUE LA LÍNEA FÉRREA QUE DESDE LAS CANTERAS DEL PUIG HASTA EL PUERTO TRANSPORTABA LA PIEDRA DE RODENO QUE SE NECESITABA PARA CONSTRUIR LA ESCOLLERA.

CON LA LLEGADA DE LA DEMOCRACIA, LA RELACIÓN CON LOS AYUNTAMIENTOS YA SE BASÓ EN UNA DISTINTA CORRELACIÓN DE FUERZAS. DESDE ENTONCES, MALVA-ROSA HA IDO CRECIENDO A OTRO RITMO, INTENTANDO SACUDIRSE SU MARGINALIDAD.

ESTRUCTURA VIARIA

OBSERVANDO TODA LA ESTRUCTURA VIARIA DE LA ZONA PODEMOS ESTABLECER UNA CLARA JERARQUIZACIÓN DE LOS TIPOS DE VÍAS EXISTENTES.

EN PRIMER LUGAR NOS ENCONTRAMOS CON UNA CLARA TRAMA VIARIA PRINCIPAL, QUE ES LA AVENIDA DE LOS NARANJOS, QUE DESDE LA CALLE SERRERÍA HASTA SU LLEGADA AL MAR, REDUCE ENORMEMENTE SU AFLUENCIA DE TRÁFICO. ADEMÁS ACTÚA COMO SEPARACIÓN ENTRE LOS DOS BARRIOS.

CONSIDERAMOS DENTRO DEL PROPIO BARRIO UNA DIFERENCIACIÓN DE UNA TRAMA PRINCIPAL DEL BARRIO Y UNA SECUNDARIA. PRÓXIMA A LA PARCELA, TENEMOS LA AVENIDA MALVARROSA, QUE PRESENTA UN TRÁFICO MEDIO PRINCIPALMENTE DE LOS VECINOS DE LA ZONA, TENIENDO UN CARÁCTER MÁS COMERCIAL. MIENTRAS QUE LA CALLE PADRE ANTÓN MARTÍN, PRESENTA UN CARÁCTER MÁS INTROVERTIDO.

DEL ANÁLISIS DE LA ZONA, OBTENEMOS CIERTAS CONCLUSIONES QUE NOS MUESTRAN QUE LA PARCELA TIENE UNA BUENA COMUNICACIÓN CON EL CENTRO Y LA PLAYA, A TRAVÉS DEL TRANVÍA.

ESTRUCTURA URBANA Y EDIFICACIÓN

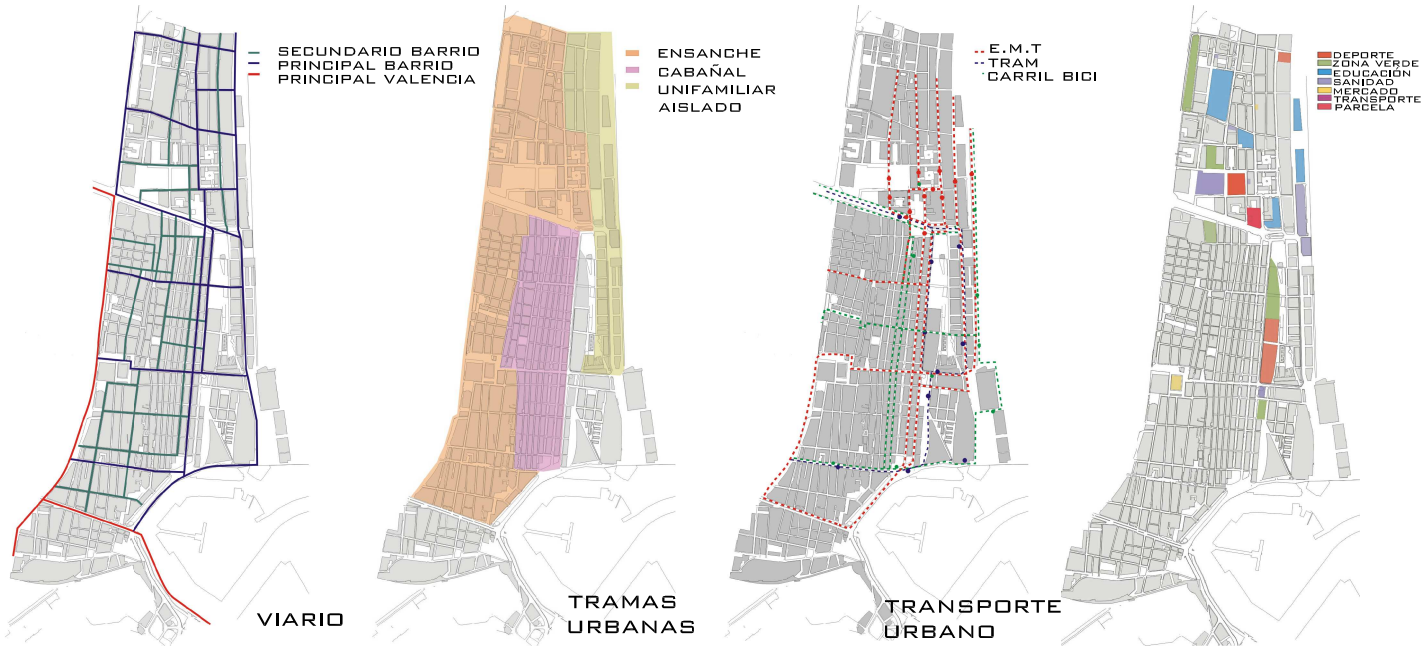
LA ZONA DONDE VAMOS A ACTUAR SE ENCUENTRA EN LA CONFLUENCIA DE DOS TRAMAS URBANAS MUY MARCADAS, LA TRAMA DEL CABAÑAL, DONDE EL TRAZADO ES MAS COMPACTO Y LAS EDIFICACIONES PREDOMINANTEMENTE BAJAS; Y LA TRAMA DEL ENSANCHE, CON MANZANAS MAS AMPLIAS Y EDIFICACIÓN EN ALTURA.

LA EDIFICACIÓN DEL CABAÑAL, SE CARACTERIZA POR SU UNIDAD TIPOLOGICA, LA CASA TRADICIONAL, CON LAS VARIACIONES QUE LA EVOLUCIÓN, EN EL TRANSCURSO DEL TIEMPO HA PRODUCIDO. ESTA TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN SE CARACTERIZA POR TENER DOS O TRES PLANTAS, DISPONIÉNDO DE UN PATIO POSTERIOR CON DEPENDENCIAS QUE VUELCAN AL MISMO. ESTAS CASAS TRADICIONALES SE AGRUPAN DE MANERA CONTINUA, FORMANDO MANZANAS COMPACTAS.

LA ZONA DEL ENSANCHE, A DIFERENCIA DEL CABAÑAL, SE CARACTERIZA POR EDIFICIOS EN ALTURA, DE 6 A 8 PLANTAS, A MODO DE BLOQUE DE EDIFICACIÓN ASILADA, QUE CONFIGURAN DISTINTAS TIPOLOGÍAS DE MANZANA.

ADEMÁS DESCIEDE EN ALTURA EN SU RECORRIDO HACIA EL MAR, HASTA TERMINAR EN LA TRAMA DE VIVIENDAS DE UNIFAMILIAR AISLADA, E LAS PRIMERAS LÍNEAS DE PA PLAYA.

ESTA TRAMA PRESENTA DIVERSOS VACÍOS URBANOS, QUE MUCHOS SE HAN IMPROVISADO COMO APARCAMIENTOS URBANOS, MOSTRANDO UNA VEZ MÁS, EL IMPACTO DEL COCHE EN LA CIUDAD DE VALENCIA.



EQUIPAMIENTOS

LOS EQUIPAMIENTOS DE LA ZONA SON MUY DIVERSOS, ENCONTRÁNDOSE PRINCIPALMENTE EN LA ZONA DEL ENSANCHE, LO QUE GENERA UN FLUJO PREDOMINANTE EN SENTIDO SUR - NORTE. LA AVENIDA MALVARROSA, QUE DA LÍMITE A NUESTRA PARCELA, PRESENTA UN CARÁCTER COMERCIAL. PREDOMINAN LOS SERVICIOS DE DEPORTE, EDUCACIÓN Y SANIDAD, Y LAS ZONAS VERDES QUE EN GRAN PARTE DEL CABAÑAL SE ENCUENTRAN UN POCO DETERIORADAS. ADEMÁS DE LA VARIEDAD DE SERVICIOS, VEMOS QUE ESTÁN MUY DISTRIBUÍDOS EN LA TRAMA Y POCO COMUNICADOS.

PODEMOS VER UNA GRAN ACTIVIDAD A NIVEL DE CALLE POR PARTE DE LOS HABITANTES QUE SE VUELCAN AL BARRIO Y APROVECHAN LA VIDA AL AIRE LIBRE.

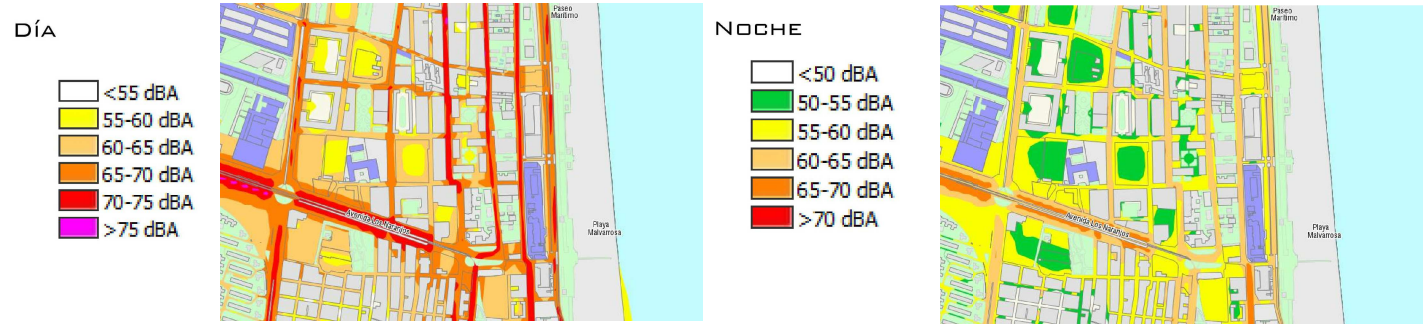
TRANSPORTE

NUESTRA PARCELA SE ENCUENTRA MUY BIEN COMUNICADA CON EL CENTRO Y LA PLAYA A TRAVÉS DEL TRANVÍA. ADEMÁS CUENTA CON UN TRAZADO DE CARRIL BICI PRÓXIMO, LO QUE FAVORECE TAMBIÉN EL FLUJO A TRAVÉS DE ESA ZONA, BIEN SEA COMO EJERCICIO O COMO MEDIO DE COMUNICACIÓN. ADEMÁS CUENTA CON LÍNEAS DE AUTOBÚS.

RUIDO

EL ESTUDIO DEL MAPA DE RUIDOS DE LA ZONA ES UNA HERRAMIENTA IMPORTANTE A LA HORA DEL DISEÑO, YA QUE EN EL PROYECTO TENDREMOS UNA FACHADA MÁS URBANA Y OTRA NO TAN EXPUESTA.DE DICHO MAPA, PODEMOS SACAR COMO CONCLUSIÓN, QUE LA AVENIDA LOS NARANJOS, QUE ACTÚA COMO UNA DE LAS VÍAS PRINCIPALES, REDUCE ENORMEMENTE SU NIVEL SONORO A LA ALTURA DE NUESTRA PARCELA. YA QUE EL TRÁFICO SE REDUCE A PARTIR DE LA CALLE SERRERÍA. Y LAS OTRAS DOS CALLES, QUE DEFINEN LA PARCELA A ESTE Y OESTE, TIENEN UN NIVEL SONORO NO MUY ELEVADO.

ADEMÁS, DURANTE LA NOCHE, SIENDO NORMALMENTE HORAS DE DESCANSO, SE REDUCEN CONSIDERABLEMENTE LOS DECIBELIOS, COMO SE VE EN EL MAPA.





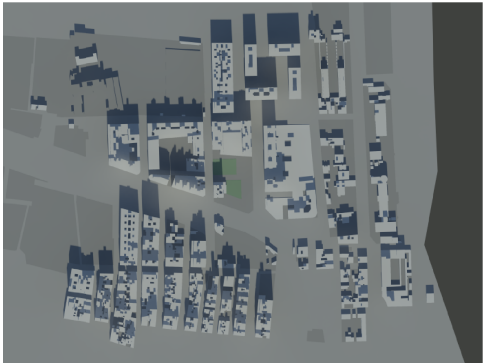
SOLEAMIENTO Y BRISAS

LA UBICACIÓN DE LA PARCELA, NOS PLANTEA UN CLIMA, QUE A PESAR DE TENER DISTINTAS ESTACIONES, GOZA DE MUCHAS HORAS DE SOL AL AÑO, LAS CUALES FORMAN PARTE DE LA IDEA GENERATRIZ DEL PROYECTO, YA QUE TENEMOS UN GRAN PARQUE EN EL CENTRO DE LA MANZANA. TAMBIÉN SE TENDRÁ EN CUENTA EL EFECTO NEGATIVO DEL PONIENTE EN VERANO, POR LO QUE SE PROYECTAN PROTECCIONES A DICHA ORIENTACIÓN.

LA CERCANÍA AL MAR, NOS PERMITE APROVECHAR LAS BRISAS, DURANTE EL DÍA Y LA NOCHE, FAVORECIENDO LA VENTILACIÓN CRUZADA DE LAS VIVIENDAS, COMO SUCEDERÍA CON LAS VIVIENDAS DEL CABAÑAL.

LAS BRISAS DURANTE EL DÍA, SON FRESCAS Y HÚMEDAS, CON SENTIDO MAR- TIERRA, Y POR LA NOCHE SON SECAS Y CÁLIDAS, CON DIRECCIÓN HACIA EL MAR. ADEMÁS, DADA LA PROXIMIDAD AL MAR, PODEMOS APROVECHAR LAS VISTAS EN LAS PLANTAS MÁS ELEVADAS.

ESTUDIO DE ASOLEAMIENTO DE LA ZONA



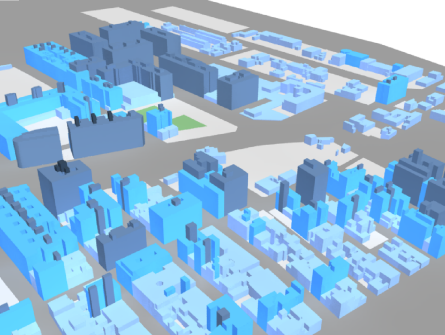
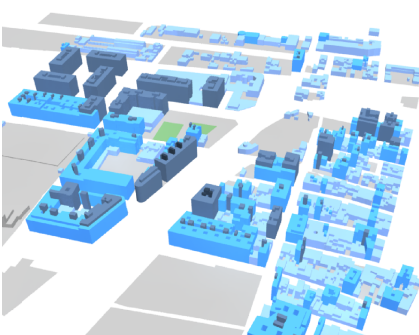
21 DICIEMBRE 12:00 HRS



21 JUNIO 12:00 HRS

VOLUMETRÍA DEL ENTORNO

- DE 1- 3 ALTURAS
- DE 4- 6 ALTURAS
- DE 7- 9 ALTURAS
- ≥ 10 ALTURAS



LA VIVIENDA COLECTIVA DE HOY

LAS POLÍTICAS ACTUALES DE LAS CIUDADES APUNTAN A LA DENSIFICACIÓN, CON EL FIN DE APROVECHAR MEJOR EL SUELO. EXISTE LA NECESIDAD DE AGRUPAR HOGARES COMO ESTRATEGIA URBANA Y SOSTENIBLE, POR ESTO LA VIVIENDA COLECTIVA ES UN RETO VIGENTE CON DISTINTOS ESCENARIOS ARQUITECTÓNICOS.

CON LA EVOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD, Y LOS CAMBIOS DE LAS ESTRUCTURAS FAMILIARES, SE DEMANDAN NUEVOS ESPACIOS HABITABLES, QUE CUBRAN LAS NUEVAS NECESIDADES. SE HACE UN INTENTO POR RE-INVENTAR LAS FORMAS Y ESPACIOS DE VIDA.

ADEMÁS EL AVANCE EN LA TECNOLOGÍA DE LOS MATERIALES Y LA INDUSTRIALIZACIÓN, GENERAN UN CAMBIO EN EL LENGUAJE EN QUE LA ARQUITECTURA SE PRESENTA ANTE NUESTROS OJOS.

EL PROYECTO INTENTA AUNAR LA TECNOLOGÍA Y LAS NUEVAS FORMAS DE VIVIR, DE LAS PERSONAS JÓVENES Y MAYORES, INTENTANDO POTENCIAR LOS INTERCAMBIOS SOCIO-CULTURALES.

IDEA DE PROYECTO

EL PROYECTO PRETENDE COMPLETAR LA MANZANA DE LA PARCELA DESTINADA PARA EL. SITUADO EN LA MALVARROSA, FRENTE A LA AVENIDA DE LOS NARANJOS, SE PROYECTA PARALELO A LA MANZANA EXISTENTE Y LA COMPLETA, INTERVIENIENDO ADEMÁS EN LOS EDIFICIOS PREEXISTENTES. UNOS SE ELIMINAN, ASÍ COMO EL USO DE LA PLANTA BAJA DEL PATIO DEL EDIFICIO A COMPLETAR.

LA INTERVENCIÓN SE EXTIENDE AL INTERIOR DE ESTE, AMPLIANDO HASTA SU INTERIOR LA ZONA VERDE LIBRE, A SU TRATAMIENTO DE FACHADAS INTERIORES, A LA PEATONALIZACIÓN DE LA CALLE SITUADA AL OESTE DE LA PARCELA, AL TRATAMIENTO DE SUS MEDIANERAS-TESTEROS Y A LA PARCELA DE ENFRENTE YA EN EL CABANYAL, DOTANDO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS PARA EL BARRIO, CON UNA RESPUESTA VOLUMÉTRICA SENSIBLE A SU TRAMA.

EL EDIFICIO, SE IMPLANTA DE MANERA ROTUNDA, ENCAJÁNDOSE EL PROGRAMA DE VIVIENDAS EN UN SOLO BLOQUE DE FORMA QUE SE POTENCIE LA INTERRELACIÓN ENTRE LOS USUARIOS DEL MISMO, COMO HITO VOCACIONAL DEL PROYECTO. SE SITÚA JUSTO TANGENTE A LA ZONA ARBOLADA EN UN INTENTO DE RESPETAR EL MÁXIMO POSIBLE DE LA MASA VERDE DE QUE YA SE DISPONE, COMO GRAN VALOR DE LA PARCELA PARA LAS FUNCIONES PREVISTAS. ASÍ SE DESARROLLA EL PROGRAMA DE USOS DE PARCELA Y BARRIO, ENTRE LA VEGETACIÓN Y BAJO EL ENTRESUELO Y BAJA DEL EDIFICIO DE VIVIENDAS. A NIVEL DE ESCALA URBANA, SE ENRRASA CON LOS GRANDES EDIFICIOS DE LA AVENIDA, ENFRENTE DE LA CUAL SE GENERA UNA PLAZA DURA URBANIZADA COMO ANTESALA DE APROXIMACIÓN A LA MANZANA. LOS USOS DE PARCELA SE HACEN DE MENOR ENTIDAD PARA SU INTEGRACIÓN EN LA ZONA VERDE EXISTENTE, UN POCO MÁS A ESCALA DEL PEATÓN QUE DISCURRA ENTRE ESTOS.

SE GENERAN EL MÍNIMO DE PIEZAS EN PLANTA BAJA DISPUESTOS DE MANERA LIBRE Y PERMEABLE, PARA PROPICIAR LA PENETRACIÓN DE LOS VIANDANTES A LA ZONA VERDE Y LOS EQUIPAMIENTOS DE BARRIO.

EL BLOQUE SE PLANTEA CON ACCESO POR CORREDOR, A UNAS VIVIENDAS TRATADAS COMO CÉLULAS UNIFAMILIARES-PATIO, DONDE HAYA ESPACIOS PARA LA RELACIÓN ENTRE USUARIOS Y OTROS MERAMENTE PRIVATIVOS. SE INTENTA CON ESTOS ESPACIOS PATIO, PERMEAR EL BLOQUE DEJANDO ENTREVER A SU TRAVÉS LA MASA VERDE DISPONIBLE COMO TELÓN DE FONDO DE LOS CORREDORES Y TERRAZAS PASANTES.

LAS VIVIENDAS SE VUELCAN EN SUS ZONAS DE DÍA A ESTOS PASANTES PATIOS-TERRAZA, ORIENTADOS NORTE-SUR, CONTROLANDO EL SOLEAMIENTO A SUR MEDIANTE UN SISTEMA DE LAMAS CERÁMICAS MÓVILES QUE PERMITAN UNA IMPORTANTE VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA A SU TRAVÉS. ESTE SISTEMA DE LAMAS MÓVILES PERMITIRÁ ADEMÁS UN JUEGO ABSTRACTO EN LA FACHADA, DE MANERA IMPROVISADA Y VARIABLE A LAS NECESIDADES DE CADA USUARIO, COMO ASPECTO FLEXIBLE DE LA MISMA.

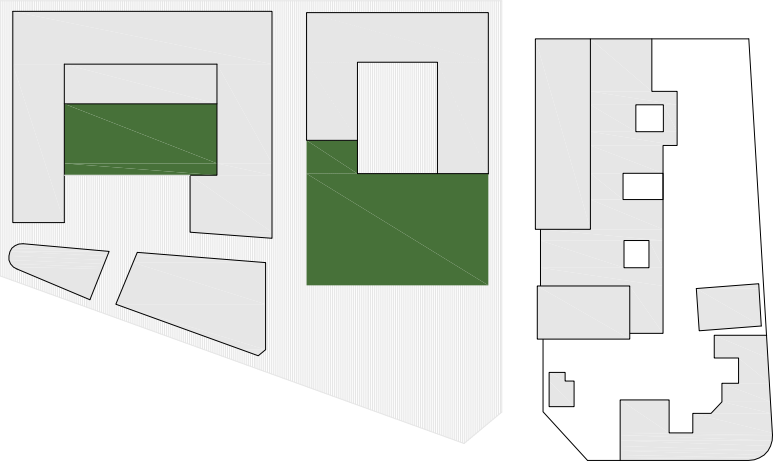
MATERIALIDAD Y ESTRUCTURA.

SE PRETENDE DESARROLLAR MEDIANTE EL MÍNIMO NÚMERO DE ELEMENTOS POSIBLES. UNA ESTRUCTURA A BASE DE PILARES QUE SUSTENTAN FORJADOS RETICULARES Y LOSAS.

SE ELIGEN SECCIONES METÁLICAS PARA LOS PILARES Y ASÍ PODER CONTROLAR SU REDUCIDO ESPESOR. ESTOS SE ELIMINAN CADA DOS CRUJÍAS Y SE DESVÍAN A GRANDES PILARES APANTALLADOS DE HORMIGÓN EN LAS PLANTAS INFERIORES, MEDIANTE GRANDES VIGAS. DE FORMA QUE SE POTENCIE LA DIAFANIDAD Y PERMEABILIDAD DESDE LA CALLE AL INTERIOR DE LA MANZANA.

LOS CERRAMIENTOS INTERIORES Y EXTERIORES DE PANELES PREFABRICADOS DE MICRO-HORMIGÓN VISTOS, EN UNA TIPOLOGÍA DE FACHADA Y CUBIERTA TRANSVENTILADA DE COLOR CLARO, INSTALACIONES INTERIORES A LAS VIVIENDAS POR FALSO TECHO. LOS SUELOS INTERIORES DEL EDIFICIO SE EJECUTAN EN UN ACABADO CONTINUO DE RESINAS ACRÍLICAS TIPO INDUSTRIAL DE COLOR CLARO, QUE EXTIENDE DE LOS CORREDORES A LOS PATIOS ENTRE VIVIENDAS E INTERIOR DE LAS MISMAS.

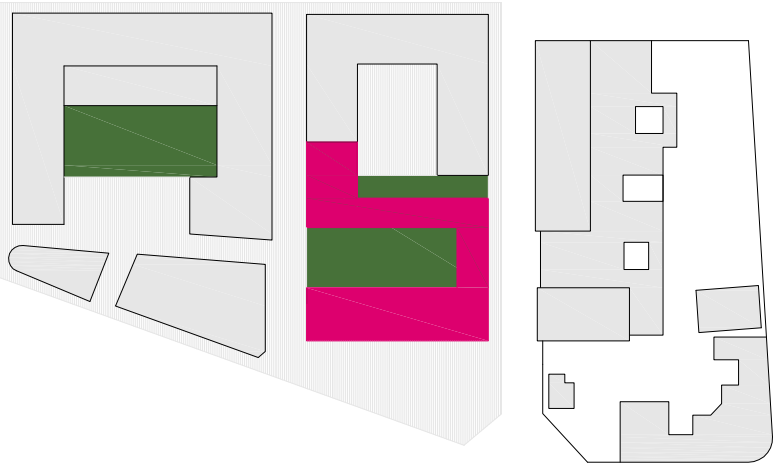
EL RESTO DE CERRAMIENTOS SON DE VIDRIO, CON CARPINTERÍAS DE ALUMINIO FIJAS Y DE GUILLOTINA. PARA LOS FALSOS TECHOS SE SUSPENDEN PLACAS DE FIBRAS Y CEMENTO.



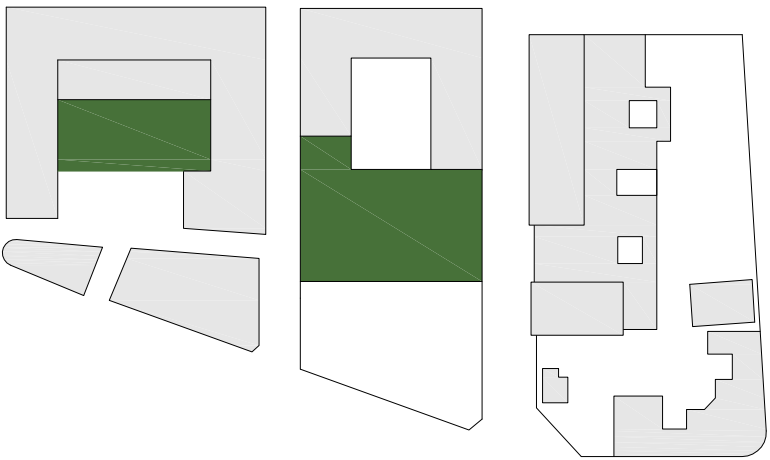
PEATONALIZACIÓN Y REUNIFICACIÓN MANZANA



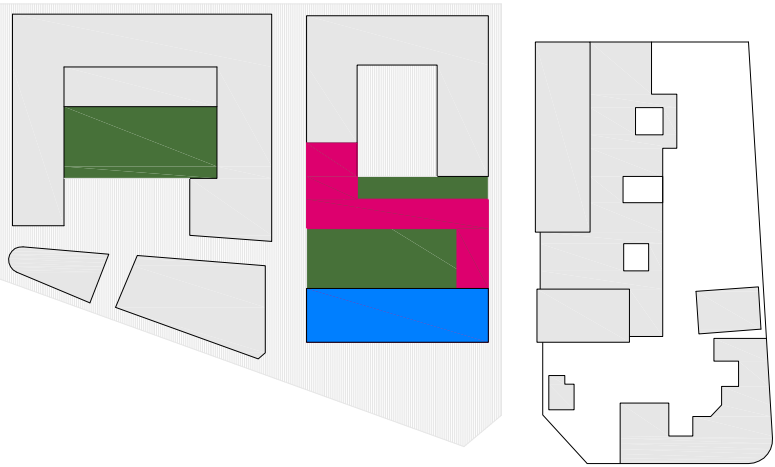
PATIOS DE MANZANA EXISTENTE



EQUIPAMIENTOS DE BARRIO

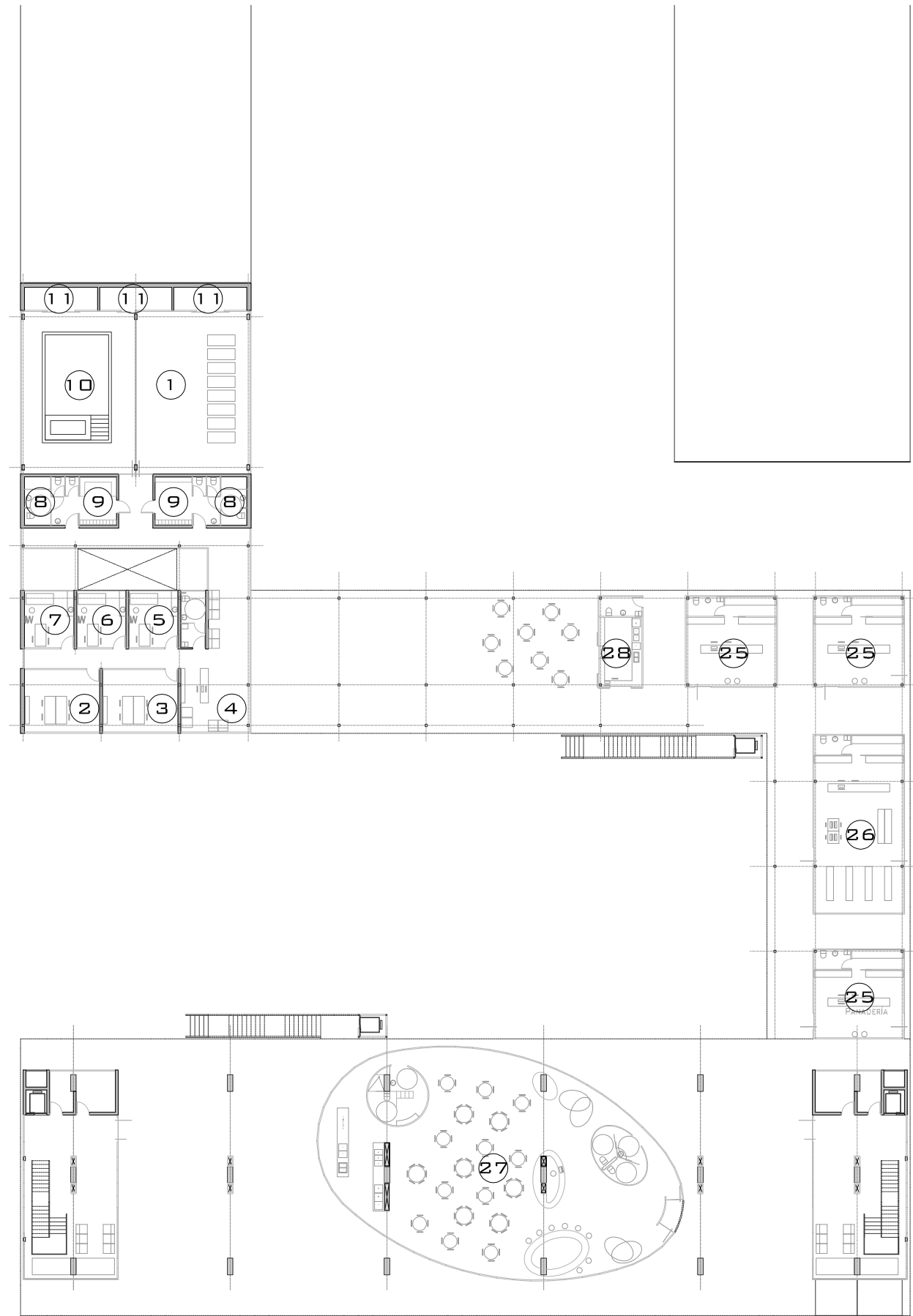


ELIMINACIÓN DE PREEXISTENCIA



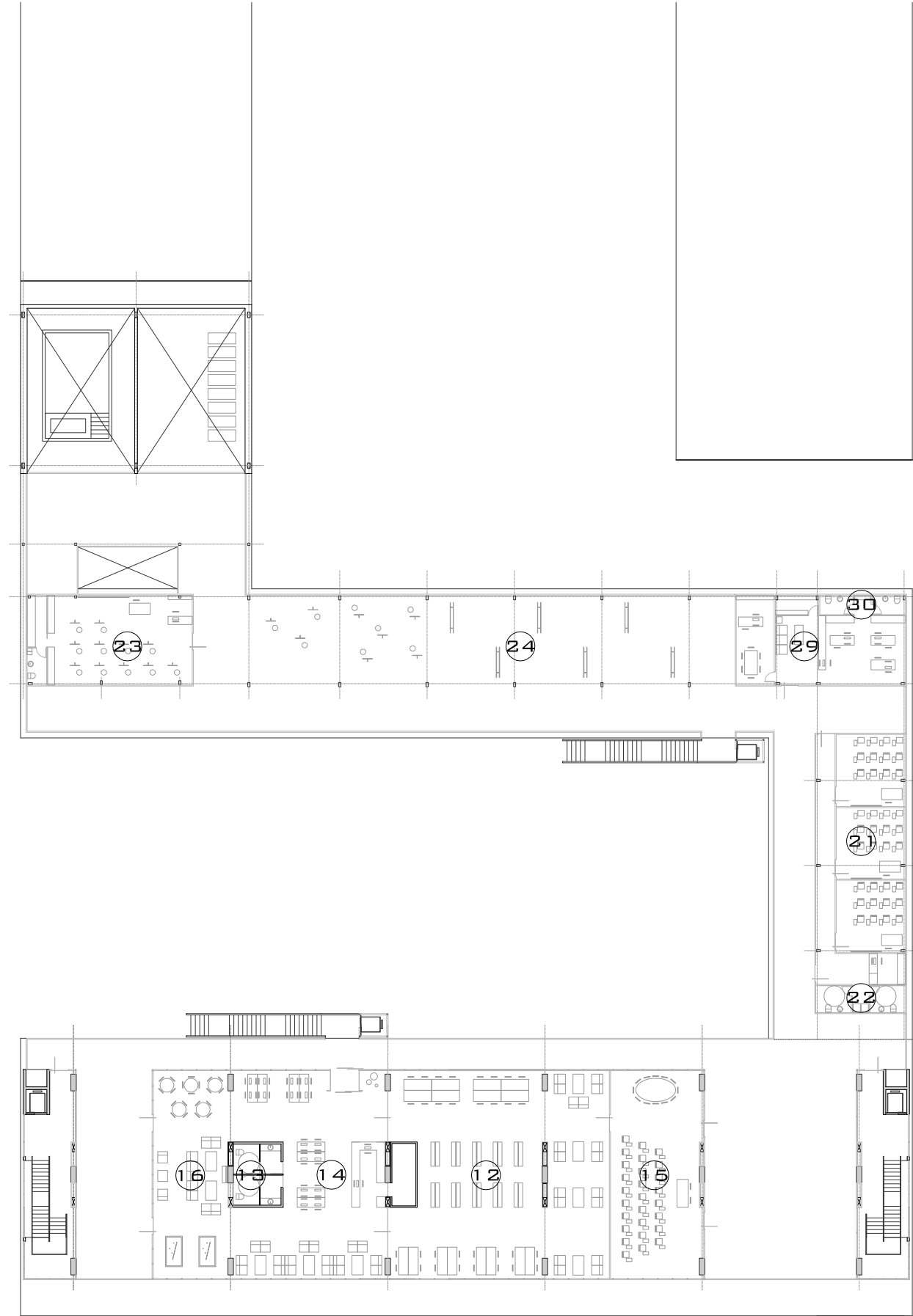
INSERCIÓN EDIFICIO

ORGANIZACIÓN FUNCIONAL - PLANTA BAJA



	ÁREA DE ATENCIÓN MAYORES	UNIDADES	SUP. UTIL PROGRAMA (M2)	SUP. UTIL PROYECTO (M2)
1	SALA GIMNASIO	1	100	98
2	SALA APOYO 1	1	25	25,5
3	SALA APOYO 2	1	25	25,5
4	VESTÍBULO ACCESO	1	--	42
5	DESPACHO MÉDICO	1	15	15
6	DESPACHO AUXILIAR DE ENFERMERÍA	1	15	15
7	DESPACHO MASAJISTA	1	15	15
8	ASEOS	2	15	16,5
9	VESTUARIOS	2	15	15
10	PISCINA- SPA	1	100	98
11	ALMACÉN - SALA MÁQUINAS	3	--	8,50
12	BIBLIOTECA- MEDIATECA	1	250	245
13	ASEOS	2	5	15
14	SALA ORDENADORES E IMPRESIÓN	1	100	124
15	SALA DE CONFERENCIAS	1	100	101
16	SALA JUEGOS/TV	1	100	88
17	COCINA/PAELLERO COMUNITARIO	1	50	30
18	COMEDOR	1	50	105
19	ASEOS	1	--	4,65
20	TRASTERO - LAVADERO	50	--	250
21	SALA DE ESTUDIO	1	100	74
22	ASEOS	1	--	4,50
23	ESCUELA DE PINTURA	1	100	115
24	ESPACIO EXPOSITIVO	1	--	180
25	TIENDAS	3	50	45
26	TIENDA UNIVERSITARIA	1	100	82
27	CAFETERÍA - RESTAURANTE	1	150	250
28	KIOSCO - TERRAZA	1	--	21
29	ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN	1	50	69
30	ASEOS	2	5	4,5

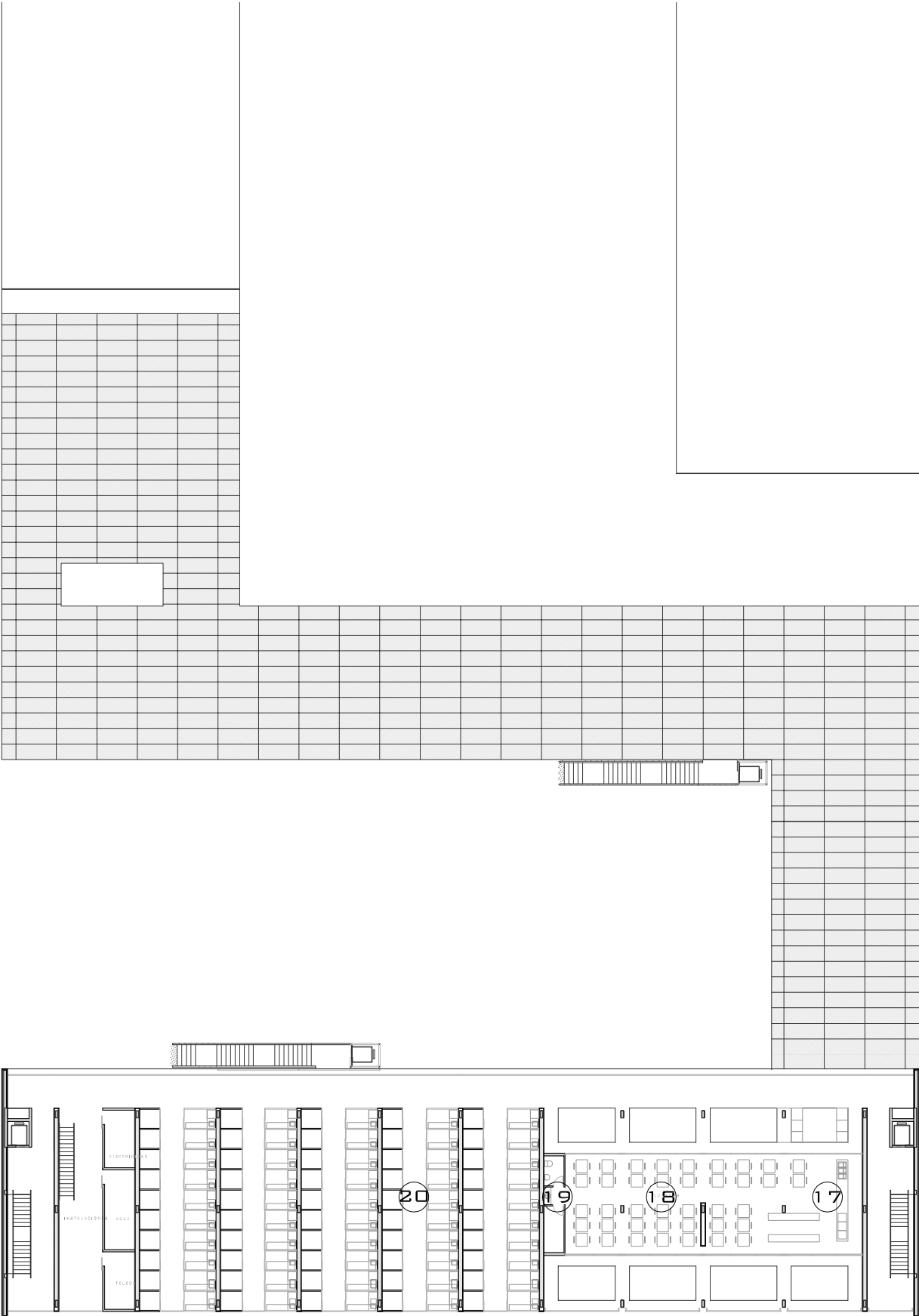
ORGANIZACIÓN FUNCIONAL - PLANTA PRIMERA



	ÁREA DE ATENCIÓN MAYORES	UNIDADES	SUP. UTIL PROGRAMA (M2)	SUP. UTIL PROYECTO (M2)
1	SALA GIMNASIO	1	100	98
2	SALA APOYO 1	1	25	25,5
3	SALA APOYO 2	1	25	25,5
4	VESTÍBULO ACCESO	1	--	42
5	DESPACHO MÉDICO	1	15	15
6	DESPACHO AUXILIAR DE ENFERMERÍA	1	15	15
7	DESPACHO MASAJISTA	1	15	15
8	ASEOS	2	15	16,5
9	VESTUARIOS	2	15	15
10	PISCINA- SPA	1	100	98
11	ALMACÉN - SALA MÁQUINAS	3	--	8,50
12	BIBLIOTECA- MEDIATECA	1	250	245
13	ASEOS	2	5	15
14	SALA ORDENADORES E IMPRESIÓN	1	100	124
15	SALA DE CONFERENCIAS	1	100	101
16	SALA JUEGOS/TV	1	100	88
17	COCINA/PAELLERO COMUNITARIO	1	50	30
18	COMEDOR	1	50	105
19	ASEOS	1	--	4,65
20	TRASTERO - LAVADERO	50	--	250
21	SALA DE ESTUDIO	1	100	74
22	ASEOS	1	--	4,50
23	ESCUELA DE PINTURA	1	100	115
24	ESPACIO EXPOSITIVO	1	--	180
25	TIENDAS	3	50	45
26	TIENDA UNIVERSITARIA	1	100	82
27	CAFETERÍA - RESTAURANTE	1	150	250
28	KIOSCO - TERRAZA	1	--	21
29	ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN	1	50	69
30	ASEOS	2	5	4,5



ORGANIZACIÓN FUNCIONAL - CUBIERTA



	ÁREA DE ATENCIÓN MAYORES	UNIDADES	SUP. UTIL PROGRAMA (M2)	SUP. UTIL PROYECTO (M2)
1	SALA GIMNASIO	1	100	98
2	SALA APOYO 1	1	25	25,5
3	SALA APOYO 2	1	25	25,5
4	VESTÍBULO ACCESO	1	--	42
5	DESPACHO MÉDICO	1	15	15
6	DESPACHO AUXILIAR DE ENFERMERÍA	1	15	15
7	DESPACHO MASAJISTA	1	15	15
8	ASEOS	2	15	16,5
9	VESTUARIOS	2	15	15
10	PISCINA- SPA	1	100	98
11	ALMACÉN - SALA MÁQUINAS	3	--	8,50
12	BIBLIOTECA- MEDIATECA	1	250	245
13	ASEOS	2	5	15
14	SALA ORDENADORES E IMPRESIÓN	1	100	124
15	SALA DE CONFERENCIAS	1	100	101
16	SALA JUEGOS/TV	1	100	88
17	COCINA/PAELLERO COMUNITARIO	1	50	30
18	COMEDOR	1	50	105
19	ASEOS	1	--	4,65
20	TRASTERO - LAVADERO	50	--	250
21	SALA DE ESTUDIO	1	100	74
22	ASEOS	1	--	4,50
23	ESCUELA DE PINTURA	1	100	115
24	ESPACIO EXPOSITIVO	1	--	180
25	TIENDAS	3	50	45
26	TIENDA UNIVERSITARIA	1	100	82
27	CAFETERÍA - RESTAURANTE	1	150	250
28	KIOSCO - TERRAZA	1	--	21
29	ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN	1	50	69
30	ASEOS	2	5	4,5