

VACÍOS URBANOS

CIUDADES INACABADAS

AMPARO GUILLÉN FERRER
ARQUITECTO



INTRODUCCIÓN

El crecimiento de las ciudades y la evolución de las mismas es un hecho ineludible. Junto con el de las personas que las habitan y transeúntan, dejan, de una manera más o menos permanente, su huella a lo largo de todo el tiempo.

Pues es en el día de hoy en el que podemos ver los resultados de dicha evolución, considerar aquellos aspectos que han sido determinantes en su cambio, preveer y analizar lo venidero e intentar aportar siempre alguna mejora en nuestro tiempo, que permita mantener el estado de un lugar, mejorarlo en la medida de lo posible y aprovechar las oportunidades que nos ofrecen para permitir que otros en un futuro puedan apreciar, al igual que nosotros ahora, la evolución de un lugar, la huella de los que nos anteceden, lo que a fin de cuentas es parte del patrimonio que debemos cuidar y mantener.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El objeto de este trabajo de investigación está enfocado desde varias áreas, abarcando desde la parte propiamente urbanística, pasando por el aspecto social y el edificatorio.

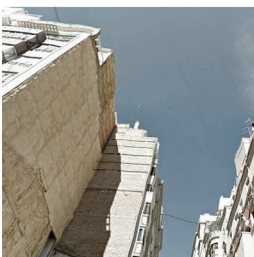
Concretamente focalizo el punto de desarrollo en los “vacíos urbanos” de una ciudad.

Las ciudades han ido experimentando un crecimiento a lo largo de los años, creando zonas periféricas y fuera de lo que denominamos casco histórico. Una de las consecuencias directas en algunos casos ha sido un cierto descuido del núcleo de las ciudades, por ello y por otras razones de índole urbanística, económica, social o la mezcla de ellas, muchos lugares están actualmente con ese aspecto de inacabado que ha sido generado con las medianeras vistas y los solares.

La propuesta que planteo pues, es la consolidación de los núcleos urbanos, la revitalización de los mismos y el consecuente beneficio que reportaría su ejecución.

Con esta propuesta se estarían tratando diferentes ámbitos, como son:

1. el edificatorio: la consolidación volumétrica de una manzana
2. el urbanístico: diseñando y construyendo el volumen que completa dicha manzana, ya que se está definiendo la línea de fachada y por tanto la calle, el ámbito público.
3. el social: albergando el futuro espacio de consolidación un uso afín y adecuado que ayude además a revitalizar el lugar



PLANTEAMIENTO GENERAL PROPUESTA

El objetivo principal del proyecto es solventar los vacíos urbanos, que proporcionan un aspecto de inacabado a la ciudad, por medio de un elemento arquitectónico que además de permitir un uso efímero, emule la solución final posible del solar.

La arquitectura efímera existe desde el arte antiguo, y tanto su construcción como su función han evolucionado y se ha adaptado según el momento y lugar de la historia en el que ha vivido.

En la edad contemporánea destaca el fenómeno de las exposiciones universales, aquellas ferias de muestras realizadas en ciudades de todo el mundo que servían para promocionarse. Estos espacios que se realizaban eran edificios o estructuras concebidos de forma efímera para durar sólo el tiempo que durase la exposición. Sin embargo, muchas de estas construcciones se conservaron debido al éxito y originalidad de su diseño.

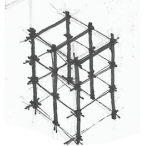
La idea de proyecto se basa en el traslado de la esencia de las "EXPOS" a la época actual, adecuando el uso tanto al tiempo como al espacio.

A partir de esta idea y un esquema con una serie de pautas y características serán los que el "edificio efímero" deberá cumplir para lograr su objetivo.

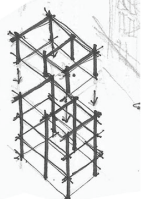
1. ocupación del solar: ha de solventar la componente volumétrica. Ayudando a consolidar las manzanas espacialmente
2. estructura: tipología que ofrezca diferentes posibilidades plásticas y de diseño, transparente y ligero, facilidad de montaje y desmontaje, reciclable y respetuoso con el medio ambiente
3. flexibilidad: posibilidad de adición o sustracción en función de las características de la manzana y las fachadas que delimitan el solar
4. uso: ocupación variante y temporal. Posibilidad de ocupar parte/s del espacio definido por la estructura
5. permanencia: aspecto que ha de proporcionar la solución final mediante una solución plástica, además de la posibilidad del aprovechamiento de la estructura para la construcción final en el solar



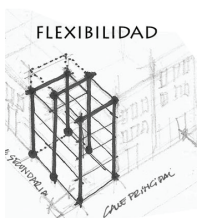
OCUPACIÓN
DEL SOLAR



DISEÑO
ESTRUCTURA



FLEXIBILIDAD



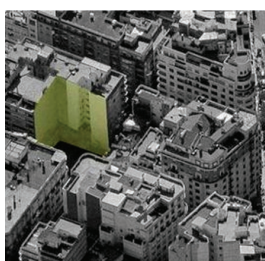
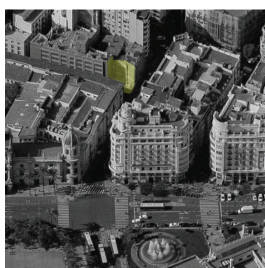
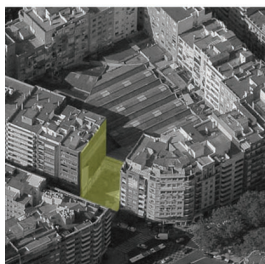
ADAPTACIÓN



USOS

PLANTEAMIENTO GENERAL PROPUESTA

Planteado el objetivo de proyecto y las características que ha de cumplir para lograr un buen resultado, se plantean 2 situaciones posibles que podrían generarse una vez pasara el tiempo de cesión del solar por parte del propietario; una opción terminado el plazo, es el desmontaje de la estructura, pudiéndola llevar a otro solar en desuso y permitiendo la nueva construcción, y la otra opción sería el aprovechamiento de la estructura para la construcción final, pudiendo a la vez hacer pequeños cambios en el propio sistema para adaptarse al proyecto definitivo.



ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN

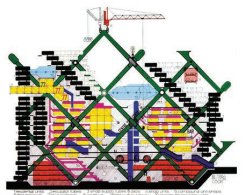
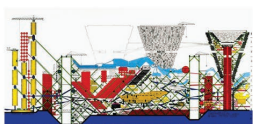
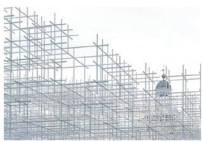
Consistiría en los siguientes puntos:

1. Localizar y analizar los vacíos urbanos de un lugar. Ver analogías y diferencias y esclarecer las mejores virtudes por localización, orientación, dimensiones.. etc
2. Una vez detectados esos puntos que son análogos y sirven como oportunidad para sacar un mayor provecho, analizar el lugar en el que se encuentran, ver los terciarios que lo rodean de modo que la solución final pueda complementar o bien ampliar los existentes
3. al tratarse de una solución tipo que debe adaptarse a cualquier característica que presente el solar, se buscaría una solución de diseño proyectual única con posibilidad de adaptación en función del uso y aspectos que presente el solar.

Una vez definido el planteamiento y objetivo del proyecto, la opción que habría que desarrollar sería una solución que se basa primero en una tipología estructural que permita solventar por si misma tanto las medianeras (superficie 2D) como el solar (volumen 3D) con un solo gesto. Y en segundo lugar, para evitar que este primer paso de una sensación de una solución efímera, se buscaría una reinterpretación de la estructura, aprovechando las posibilidades que ofrece, jugando con su geometría que potencie un espacio atractivo con carácter de permanencia.

ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN

1. Estructura tipo andamio-mecano. Esta estructura funciona a partir de un sistema modulado, capaz de adaptarse a todo tipo de geometría y dimensiones (por ello es idóneo para su empleo en una solución tipo). A partir de un sistema de barras metálicas se va generando un mecanismo ligero que envuelve un espacio dedicado a un uso que se le asigna. Una de las características de la estructura tipo andamio, es la de prefabricado y modular, lo que hace que sea la solución idónea para nuestro proyecto, tanto por su adaptabilidad como su facilidad y rapidez en el montaje.
2. Reinterpretación de la estructura. Una vez establecida la tipología estructural, se propone su reinterpretación con el fin de dar una imagen de los espacios que sean permanentes y además sean atractivos para el usuario. Características como: contraste, color, diagonalidad, antiurbano, edificio anuncio, atracción, impactante... son algunas de las apropiadas para un buen diseño y en función del solar en cuestión. A partir de estas conclusiones, 2 son las opciones para actuar en lo referente al aspecto visual y atractivo que buscamos. Por una parte tendríamos la opción que se consigue mediante la propia estructura, a partir de la diagonal, el color, se puede lograr que estos edificios efímeros no lo aparenten. Y la otra posibilidad, es manteniendo una modulación y ortogonalidad de la estructura, superponer una piel cuya función sea la de dar ese atractivo al espacio, un reclamo al usuario a partir del color, imágenes, tipografía etc.



PLANTEAMIENTO VIABILIDAD PROYECTO

1. ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN. OBJETIVO DE PROYECTO
2. AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL PROYECTO: PROMOTOR, PROPIETARIO, FINALISTAS, AYUNTAMIENTO, CIUDAD
3. BENEFICIOS DE LOS AGENTES
4. PLAN DE VIABILIDAD
5. ALTERNATIVAS FINALES DEL PROYECTO

- ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN. OBJETIVO DE PROYECTO

Los PROMOTORES y diseñadores del proyecto, planteamos una propuesta, cuya finalidad es la de solventar el aspecto de inacabado de la ciudad de Valencia, por medio de una intervención efímera con carácter de permanencia, que además de tratar el desatino evidente, aporta a la ciudad unos espacios nuevos en los que poder hacer determinadas actividades.

Por una parte, están los PROPIETARIOS, que son los poseedores de los solares en cuestión, que están pagando por esos solares ciertos gastos de mantenimiento, amortización... mientras están en desuso. En el caso de querer los propietarios vender el solar, estarían 'malvendiéndolo' ya que por la situación económica actual el precio de compra sería notablemente inferior al de hace unos años.

Para evitar que los propietarios malvendan y puedan compensar esos gastos de mantenimiento del solar, los promotores pagaríamos un arrendamiento a éstos, con o sin opción de compra, del solar durante x años. (en función del estudio de viabilidad financiera correspondiente).

De este modo los promotores estarían en posesión libre del solar para realizar el proyecto, un edificio efímero, realizado mediante una estructura ligera, en el que se pueden realizar diferentes actividades.

El último agente indispensable en este proceso, sería los llamados FINALISTAS, aquellos operadores que alquilarían espacios de nuestro proyecto para realizar las actividades.

PLANTEAMIENTO VIABILIDAD PROYECTO

• AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL PROYECTO

_PROMOTOR: persona/s que promueven o promocionan el proyecto en cuestión que previamente se ha diseñado. Encargados de obtener una financiación para poder iniciar el proyecto. Construye el edificio efímero (mediante fondos propios o fondos propios + apalancamiento) y después arrienda a unos terceros (finalistas) ese local, además de gestionar todo el proceso.

_PROPIETARIO del solar, permite el uso de su propiedad a cambio de un arrendamiento proporcionado por el promotor, que compensa los gastos de mantenimiento del solar y evita tener que venderlo a un precio por debajo de sus posibilidades.

_FINALISTAS: terceras personas en este proceso, que alquilan a los promotores espacios en los edificios efímeros para realizar las actividades.

_AYUNTAMIENTO: administración competente para recaudar impuestos necesarios para la realización del proyecto, licencias etc.

_CIUDAD: población que hará uso de estos espacios nuevos y los pondrá en valor, enriqueciéndola.

• BENEFICIOS DE LOS AGENTES

_PROMOTORES: realización de un proyecto y rentabilidad económica y social.

_PROPIETARIO: no vender a un precio inadecuado el solar, no pierde el patrimonio, tiene renta que le compensa los gastos de mantenimiento del solar.

_FINALISTAS: tienen un lugar innovador y de diseño en el que poder realizar las actividades.

_CIUDAD: debido al problema de la ciudad por el que se ha planteado este proyecto, se solventa, generando un beneficio social con valor añadido por el tema urbanístico (definición línea de fachada = calles) y edificatorio (consolidación de las manzanas)

_AYUNTAMIENTO: recauda impuestos, como el IBI (impuesto de bienes inmuebles) que tras la realización del proyecto sería mayor ya que estaría edificado, y licencia de obras etc.

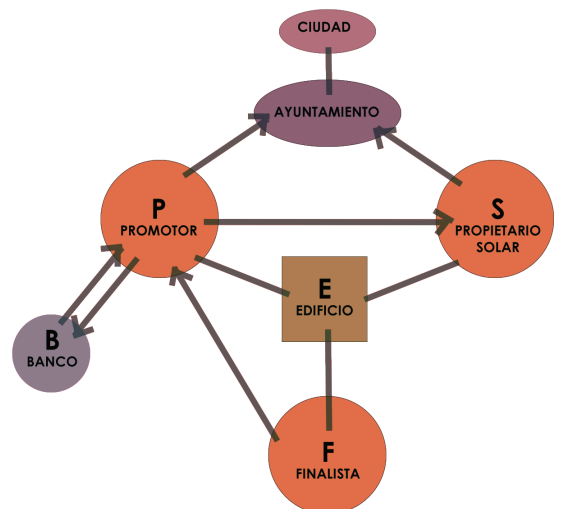
PLANTEAMIENTO VIABILIDAD PROYECTO

- PLAN DE VIABILIDAD: Los **GASTOS** (alquiler, proyectos, licencias, gastos financieros, gastos generales, otros gastos) < que los **INGRESOS** (alquiler/ arrendamiento, publicidad y marketing)
- ALTERNATIVAS FINALES DEL PROYECTO

Tras la realización del proyecto y pasado cierto tiempo, amortizada la inversión en x años, habría 2 opciones:

1- el propietario quiere de vuelta el solar. El edificio ya estaría pagado y podrías trasladarlo a otro sitio, pagando solo el precio de desmontaje, traslado y montaje, que es el mínimo, ya que así se tuvo en cuenta en los parámetros de diseño del proyecto.

2- debido a la clausula de opción de compra estipulada previamente, puedes aceptarla si se te ofrece, y decides permanecer en el solar y continuar con las actividades, pudiendo llegar a la negociación del precio del solar, Incluso negociar que parte del precio del alquiler puede ser parte del precio de compra.



$$GB + GS + GA + GG < \text{Ingreso Alquiler Finalista}$$