



Decía **Aldo Van Eyck** que: "...establecer las partes intermedias es en realidad reconciliar polaridades en conflicto. Procuramos, por tanto, un lugar en el que puedan intercambiarse, y habremos reestablecido el original fenómeno dual". (Manual del Team X, p.45).

Nosotros, desde una posición de revisión crítica de los postulados del M.M. (Carta de Atenas), pensamos que el espacio urbano de las ciudades únicamente tiene sentido cuando los ciudadanos (sus habitantes) hacen uso de él, poniendo en valor las múltiples relaciones que en ese espacio pueden llegar a realizarse. En ese sentido, entendemos que la ciudad ha de ser un lugar capaz de "construir situaciones": potenciar la interacción social, tanto intelectual como lúdica, entre las personas que la habitan.

Por otra parte, somos conscientes de que el proyecto de arquitectura residencial se ha esforzado, desde siempre, en intentar resolver el conflicto existente entre lo público y lo privado. Por lo tanto:

Resolver "las partes intermedias" -los límites- entre la casa y la ciudad ha sido uno de los objetivos que ha guiado nuestra propuesta.

Por otra parte, y teniendo en cuenta que para proyectar viviendas es imprescindible considerar los avances tecnológicos, los cambios sociales, las relaciones entre vivienda-edificio y edificio-ciudad con el medioambiente, proponemos un proyecto de límites intermedios. Es decir, un proyecto donde los límites, ya sean físicos, visuales, conceptuales, o normativos, acabarán transformándose en espacios intermedios de transición.

01. sobre las condiciones urbanísticas

El solar en el que se plantea el proyecto, se encuentra situado en Sant Joan (Alicante), en un lugar poco atractivo desde su condición urbana. Se trata de una parcela trapezoidal (3.400 m²) que se abre tangencialmente a la calle Maignona por su lado Sur, quedando colindante con edificaciones de escaso interés por sus otros tres flancos.

El planteamiento de nuestro proyecto estará fundamentado, por tanto, en la idea de la regeneración urbana del lugar.

Porque nos encontramos, efectivamente, ante un solar de escasa, por no decir nula, calidad espacial rodeado de arquitecturas banales sin ningún interés vinculado a la calle Maignona, una calle de trazado periférico en el límite de la ciudad sin más interés urbano que la mera conexión del tráfico rodado con la ronda Fabraquer al Oeste de la ciudad.

Sin embargo, si observamos con atención la planimetría del lugar, nos encontramos con dos puntos fundamentales para intentar la posible articulación del proyecto con la trama urbana: por una parte, la calle Lepanto que incide perpendicularmente en el punto medio del lado Sur del solar, y por otra, la presencia de los Jardines de la "Casa del Reloje", un jardín urbano vinculado a la Avenida Muxamel que discurre en paralelo a la calle Maignona, al Norte de nuestra parcela.

02. sobre la estrategia de la intervención

La estrategia del planteamiento urbano consistirá, precisamente, en marcar las condiciones (formales y volumétricas) que nos permita la conexión de ambas calles (Maignona y Muxamel) a través de la articulación de esos Jardines de la "Casa del Reloje" con los espacios exteriores propios de nuestro edificio.

En este sentido, proponemos trabajar en los espacios intermedios de la trama urbana proponiendo una volumetría quebrada pero continua: un bloque zigzagueante que se pliega en el interior de la parcela buscando la salida hacia la Avenida de Muxamel a través de los Jardines existentes. Por otra parte, en su recorrido irá definiendo espacios propios que acabarán entendiéndose como espacios cualificados que acotan lugares para la relación e interacción personal.

El edificio será percibido, en definitiva, como un bloque continuo que, en su largo y quebrado desarrollo, irá colonizando el solar proponiendo, por una parte, espacios para la convivencia - los límites intermedios con la casa -, y, por otra, los enlaces que lo relacionan con la trama urbana - los límites intermedios con la ciudad -.

Queremos resaltar la importancia que para nosotros ha tenido la obligación (impuesta en las bases del concurso) de tener que reservar 1.500 m² de la parcela para libre disposición municipal. El proyecto propone la ordenación de ese "espacio disponible" haciéndolo partícipe de la propuesta. Hemos tratado, por lo tanto, de no entenderlo como un "espacio residual" sino como un espacio propio de la ciudad vinculado a nuestra propuesta de ordenación urbana.

Pensamos que esta operación estratégica ha sido fundamental para crear las condiciones necesarias para la reconstrucción de la zona a través, precisamente, de la valoración de los límites intermedios existentes entre la calle y el edificio que proponemos, y entre éste y las viviendas que proyectamos.

En este sentido queremos destacar la importancia de la incorporación en ese "espacio disponible" de un servicio dotacional (cafetería de uso público), que nos ha servido para garantizar una referencia visual desde la calle Lepanto, y la posibilidad de configurar un "filtro" en el límite entre la calle Maignona y el espacio urbano externo del edificio que proponemos.

03. sobre la propuesta del bloque en zig-zag

Hemos pensado en un bloque lineal, estrecho (5,5 m) y continuo de 5 alturas (P.0 + IV) que se eleva 1.50 m sobre la cota de la calle, permitiendo la utilización de un semisótano abierto como zona de aparcamiento. Esta operación garantiza la libre circulación del aire por todo el espacio interior de la parcela así como la su visualización desde cualquier punto de la misma.

El primer tramo de este bloque lineal se desvía suavemente de la alineación de la calle Maignona para insinuar un recorrido que atraviesa en diagonal la ordenación del espacio público por el interior del solar en busca de los Jardines de la "Casa del Reloje". A partir de este primer tramo, el trazado del bloque se va adecuando (mediante sucesivos queiebros en zig-zag) a los intereses estratégicos de la propuesta, en busca de esos espacios propios habilitados para su uso como lugares de relación y convivencia.

Todas las viviendas quedarán volgadas a ese espacio urbano interior.

Sus plataformas de acceso se disponen en un recorrido perimetral a la manera de aquellas "calles al aire libre" que proponían los Smithson en su concurso para las viviendas Golden Lane en los años 50. En nuestro caso, la disposición de los núcleos de comunicación en los puntos de inflexión de los bloques, así como la propuesta de espacios comunitarios distribuidos de forma aleatoria en las distintas plantas, y la posibilidad de que cada una de las viviendas pueda apropiarse de una parte de esas plataformas como extensión de su espacio privado, reforzaría la idea fundamental del proyecto de intentar resolver los límites intermedios entre la vivienda con el edificio y los de éste con la ciudad.

En este sentido tendremos que entender el valor de esos espacios para uso comunitario distribuidos a lo largo de los recorridos. Serán lugares para la convivencia y para el desarrollo de actividades complementarias de la comunidad. Serán, en definitiva, espacios que irán siendo ocupados por los usuarios en función de sus necesidades cambiantes a lo largo de la vida útil del edificio. (Espacios para reuniones, Juegos, tendereros comunitarios en P.4, lugares para el ocio y tiempo libre, estancias para experimentación con sistemas multimedia, etc.)

04. sobre fachadas y materiales

Las fachadas interiores (orientadas a Sur y a Sureste), se resuelven mediante unas membranas vegetales que son fundamentales para la definición de la imagen del espacio urbano interior. Utilizamos la vegetación como material dinámico (cambiante) que se fundamenta en su capacidad de adaptación a los cambios climáticos y cíclicos de las estaciones. El sistema de plantas trepadoras, que se extienden por el plano externo de las galerías de acceso, regulará de manera eficaz la entrada de los rayos solares según las distintas estaciones climáticas del año implicando, además, a todo el conjunto habitable en los efectos naturales de la climatología: texturas, olores, humedad, densidad vegetal y variación cromática.

Por otra parte, estas fachadas disponen de un mecanismo que permite la colocación de protectores textiles que, a la manera de cortinajes, podrán ser utilizados por los usuarios de las viviendas como sistema para acotar su espacio exterior propio, proporcionando, a su vez, una imagen dinámica, variada y rica en texturas, transparencias y colores.

Las fachadas exteriores (orientadas a Norte y a Noroeste), se plantean abiertas al exterior en respuesta a la resolución de la banda-margen (definida en el apartado de las tipologías). Se trata de unas fachadas compuestas con bandas horizontales acristaladas que permiten la máxima ventilación cruzada en las viviendas. En los casos necesarios el sistema corredero permite la incorporación de paneles protectores.

05. sobre las tipologías de vivienda

En los tipos de vivienda propuestos también hemos procurado "desenfocar" los límites entre los espacios interiores (de uso privado) y los exteriores (de uso público). En este caso, proponemos el concepto de límite intermedio entendido como filtro de conexión entre el interior y el exterior. En todo caso, hemos pretendido poner en valor las múltiples relaciones existentes entre las actividades propias de las funciones humanas habituales y su relación con los espacios externos, que acabarán convirtiéndose en lugares propios de la actividad cotidiana.

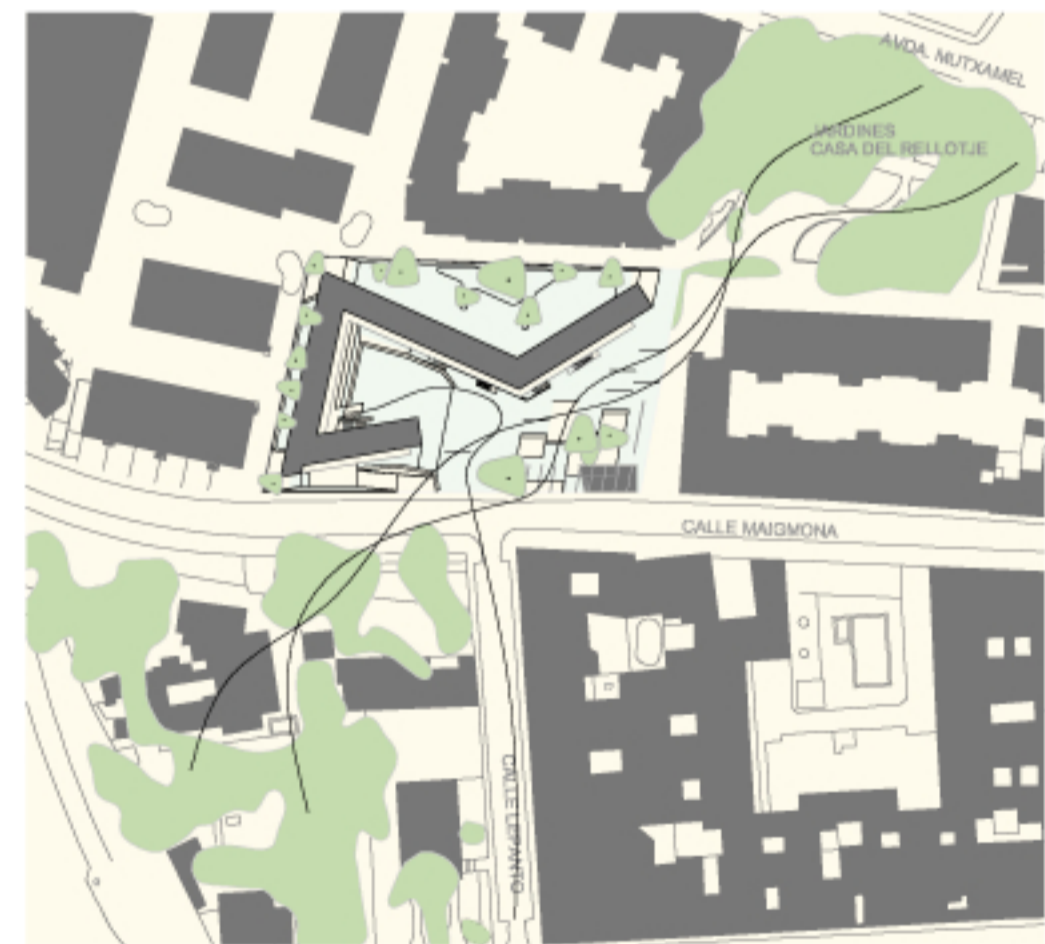
Todas las viviendas disponen de la posibilidad de abrirse al exterior (a través de su banda útil) apropiándose de una parte de los corredores de acceso que se acabarán entendiendo como unos espacios de transición entre el interior y el exterior. (Recordando las bonitas imágenes de las gentes reunidas en las puertas de sus viviendas en las "calles de pueblo"). Desde un planteamiento estrictamente tipológico, proponemos un sistema de gran flexibilidad que se apoya en tres bandas horizontales y paralelas en las que se alojan los distintos espacios específicos del programa funcional: zona, margen y banda útil.

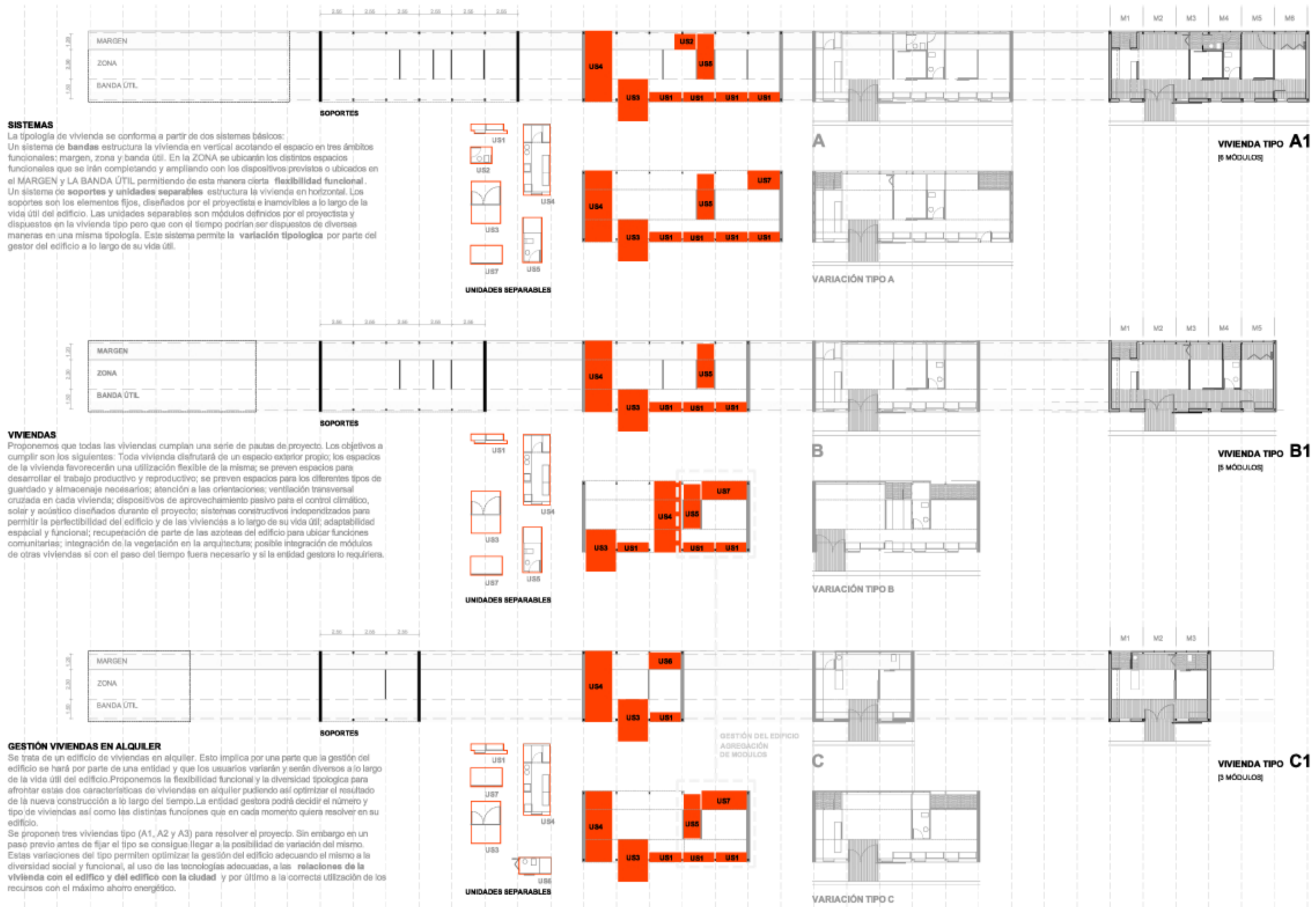
Zona: ocupa la banda central del sistema. Se trata de un espacio continuo en el que se pueden desarrollar actividades propias de la vivienda compartimentadas mediante particiones variables.

Margen: ocupa la banda superior del sistema y deberá entenderse como un apoyo técnico del mismo. En esta banda proponemos un suelo flotante bajo el que discurren las instalaciones y sobre el que se alojan los servicios húmedos de la vivienda. Se trata, en efecto, de una banda en la que se pueden ir alojando distintos espacios técnicos destinados a complementar los usos fundamentales: la galería exterior vinculada a la Zona cocina (02); aseos y servicios vinculados a las Zonas D (03, 04, 05), y la posibilidad de incorporar espacios exteriores que, a la manera de galerías abiertas, podrían quedar vinculadas a los espacios de la banda central.

Banda útil: ocupa la parte inferior del sistema. En este caso se trata de un espacio complementario a cada una de las actividades de la Zona: almacenamiento y pasos, vinculados a las Zonas D (03, 04, 05); almacenamiento y plancha, vinculados a la Zona de la cocina (02); y prolongación del espacio interior de la Zona principal (01) hacia el exterior, ocupando parte de la pasarela de acceso como un espacio exterior propio de la vivienda.

Proponemos tres tipos de vivienda: A (6 módulos estructurales), B (5 módulos) y C (3 módulos), de tres, dos y un dormitorios respectivamente. A continuación, en el apartado 1.02 de esta memoria, se explica con detalle el funcionamiento de este sistema que, basándose en la teoría de Soportes y Unidades separables (J. Habraken), nos proporciona una gran variedad de posibilidades tipológicas.





SISTEMAS
 La tipología de vivienda se conforma a partir de dos sistemas básicos:
 Un sistema de **bandas** estructura la vivienda en vertical acotando el espacio en tres ámbitos funcionales: margen, zona y banda útil. En la ZONA se ubicarán los distintos espacios funcionales que se irán completando y ampliando con los dispositivos previstos o ubicados en el MARGEN y LA BANDA ÚTIL, permitiendo de esta manera cierta flexibilidad funcional. Un sistema de **soportes** y **unidades separables** estructura la vivienda en horizontal. Los soportes son los elementos fijos, diseñados por el proyectista e inamovibles a lo largo de la vida útil del edificio. Las unidades separables son módulos definidos por el proyectista y dispuestos en la vivienda tipo pero que con el tiempo podrían ser dispuestos de diversas maneras en una misma tipología. Este sistema permite la **variación tipológica** por parte del gestor del edificio a lo largo de su vida útil.

VIVIENDAS
 Proponemos que todas las viviendas cumplan una serie de pautas de proyecto. Los objetivos a cumplir son los siguientes: Toda vivienda disfrutará de un espacio exterior propio; los espacios de la vivienda favorecerán una utilización flexible de la misma; se prevén espacios para desarrollar el trabajo productivo y reproductivo; se prevén espacios para los diferentes tipos de guardado y almacenaje necesarios; atención a las orientaciones; ventilación transversal cruzada en cada vivienda; dispositivos de aprovechamiento pasivo para el control climático, solar y acústico diseñados durante el proyecto; sistemas constructivos independizados para permitir la perfectibilidad del edificio y de las viviendas a lo largo de su vida útil; adaptabilidad espacial y funcional; recuperación de parte de las azoteas del edificio para ubicar funciones comunitarias; integración de la vegetación en la arquitectura; posible integración de módulos de otras viviendas si con el paso del tiempo fuera necesario y si la entidad gestora lo requiriera.

GESTIÓN VIVIENDAS EN ALQUILER
 Se trata de un edificio de viviendas en alquiler. Esto implica por una parte que la gestión del edificio se hará por parte de una entidad y que los usuarios variarán y serán diversos a lo largo de la vida útil del edificio. Proponemos la flexibilidad funcional y la diversidad tipológica para afrontar estas dos características de viviendas en alquiler pudiendo así optimizar el resultado de la nueva construcción a lo largo del tiempo. La entidad gestora podrá decidir el número y tipo de viviendas así como las distintas funciones que en cada momento quiera resolver en su edificio.
 Se proponen tres viviendas tipo (A1, A2 y A3) para resolver el proyecto. Sin embargo en un paso previo antes de fijar el tipo se consigue llegar a la posibilidad de variación del mismo. Estas variaciones del tipo permiten optimizar la gestión del edificio adecuando el mismo a la diversidad social y funcional, al uso de las tecnologías adecuadas, a las relaciones de la vivienda con el edificio y del edificio con la ciudad y por último a la correcta utilización de los recursos con el máximo ahorro energético.

TIPOS DE VIVIENDA	A1 3 U.	B1 2 U.	C1 1 U.
01. ZONA PRINCIPAL + MARGEN + BANDA ÚTIL	20,00 m ²	20,00 m ²	18,00 m ²
02. ZONA COCINA + MARGEN (GALERÍA) + BANDA ÚTIL	10,00 m ²	10,00 m ²	7,50 m ²
03. ZONA D1 + MARGEN (ASEO EN C1) + BANDA ÚTIL (ARMARIOS)	12,50 m ²	12,50 m ²	12,50 m ²
04. ZONA D2 + MARGEN	8,50 m ²	8,50 m ²	---
05. ZONA D3 + MARGEN (ASEO)	8,25 m ²	---	---
06. ZONA ASEO + MARGEN (DUCHA)	4,50 m ²	4,50 m ²	---
07. BANDA ÚTIL (PASO)	8,50 m ²	4,00 m ²	---
08. BANDA ÚTIL (ARMARIOS + BANCO)	3,25 m ²	2,00 m ²	---
TOTAL	73,50 m²	61,50 m²	38,00 m²

SUPERFICIES CONSTRUIDAS VIVIENDA	S. ÚTIL	S. CONSTR.	NÚMERO (UDS.)	TOTAL S. CONSTR.
A1	73,50 m ²	83,80 m ²	11 UDS.	921,80 m ²
B1	61,50 m ²	71,50 m ²	20 UDS.	1.430,00 m ²
C1	38,00 m ²	43,50 m ²	5 UDS.	391,50 m ²
TOTALES			40 UDS.	2.743,30 m²

VIVIENDA	UBICACIÓN (PLANTA)					TOTAL VIV.	TOTAL S. CONSTR.
	P.0	P.1	P.2	P.3	P.4		
A1	187,80 m ²	251,49 m ²	167,86 m ²	335,20 m ²	---	921,80 m ²	
B1	387,50 m ²	288,09 m ²	387,50 m ²	214,50 m ²	214,50 m ²	1.430,00 m ²	
C1	---	43,50 m ²	43,50 m ²	43,50 m ²	281,00 m ²	391,50 m ²	
TOTALES							2.743,30 m²

ELEMENTOS COMUNES	NÚCLEOS VERTICALES	PASARELAS ACCESO	ESPACIOS USO COMÚN	TOTAL S. CONSTR.
	284,50 m ²	464,57 m ²	195,28 m ²	945,35 m²
TOTAL S. CONSTR. RESIDENCIAL				3.688,63 m²

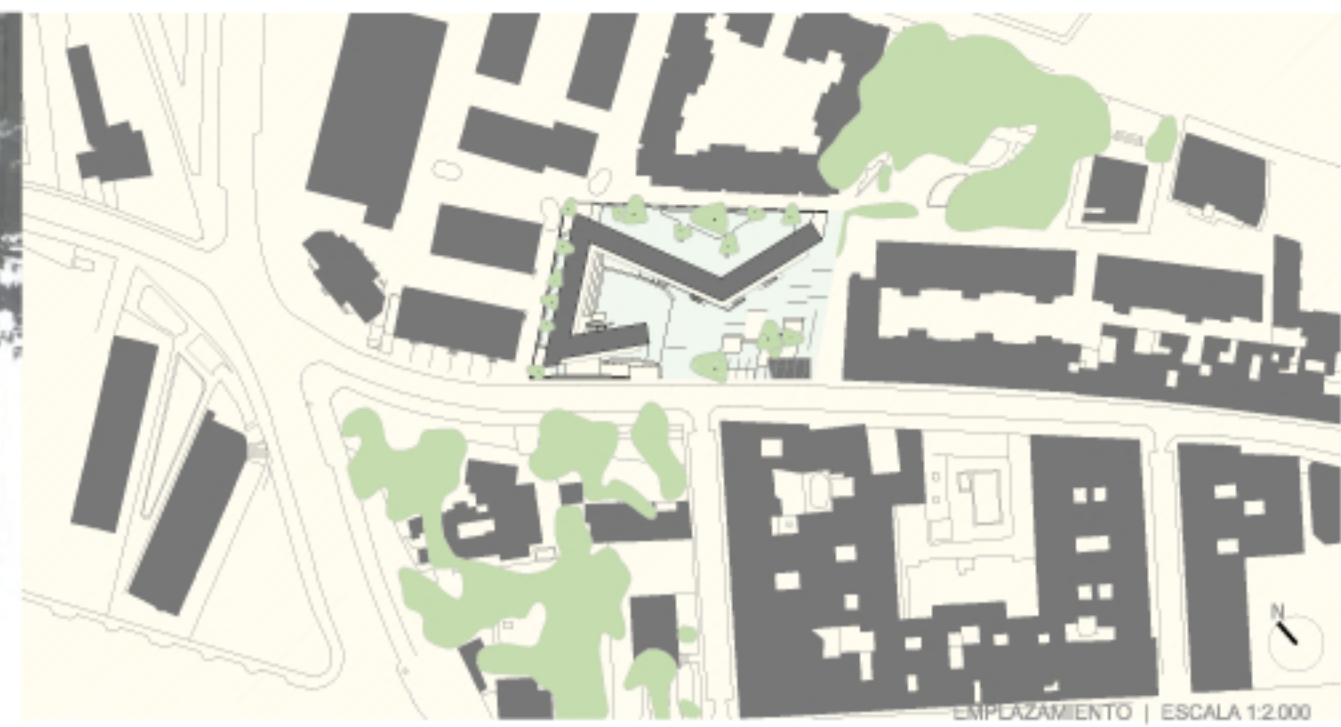
RESÚMEN GENERAL DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS	S. CONSTR.
VIVIENDAS	2.743,30 m ²
PASARELAS + NÚCLEOS	749,07 m ²
ESPACIOS COMUNITARIOS	195,28 m ²
TOTAL S. CONSTR. RESIDENCIAL	3.688,63 m²
CAFETERÍA (EXTERIOR)	50,00 m ²
TOTAL S. CONSTR. RESIDENCIAL + CAFETERÍA	3.738,63 m²
EDIFICABILIDAD MAX. ESTIMADA: 3.756,00 m ²	

SÓTANOS	S. CONSTR.
SEMI-SÓTANO CUBIERTO (APARCAMIENTO)	824,17 m ²
TOTAL S. CONSTRUIDA	4.562,80 m²

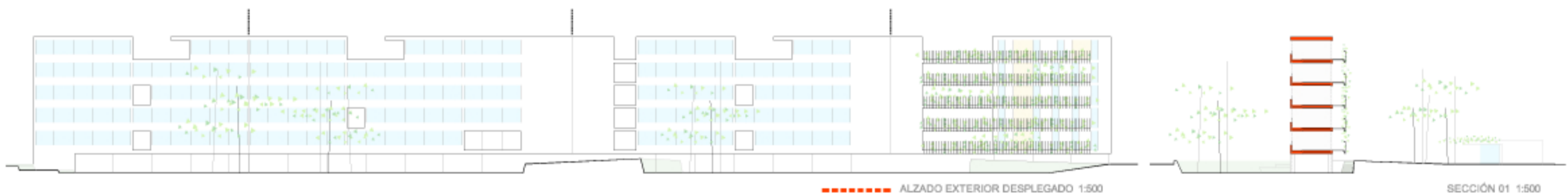
ESPACIOS EXTERIORES AJARDINADOS	S. CONSTR.
ZONA VERDE PÚBLICA (MUNICIPAL)	1.500,00 m ²
SEMI-SÓTANO DESCUBIERTO (APARCAMIENTO)	835,72 m ²
TOTAL ESPACIOS EXTERIORES	2.335,72 m²

AVANCE DE PRESUPUESTO (P. E. C.) ¹	S. CONSTR.	€/m ²	TOTAL (€)
RESIDENCIAL + CAFETERÍA	3.738,63 m ²	720,00	2.691.828,00 €
SÓTANO (APARCAMIENTO)	824,17 m ²	380,00	296.701,20 €
ESPACIOS EXTERIORES	2.135,72 m ²	70,00	247.690,00 €
TOTAL P. E. C.			3.136.239,60 €

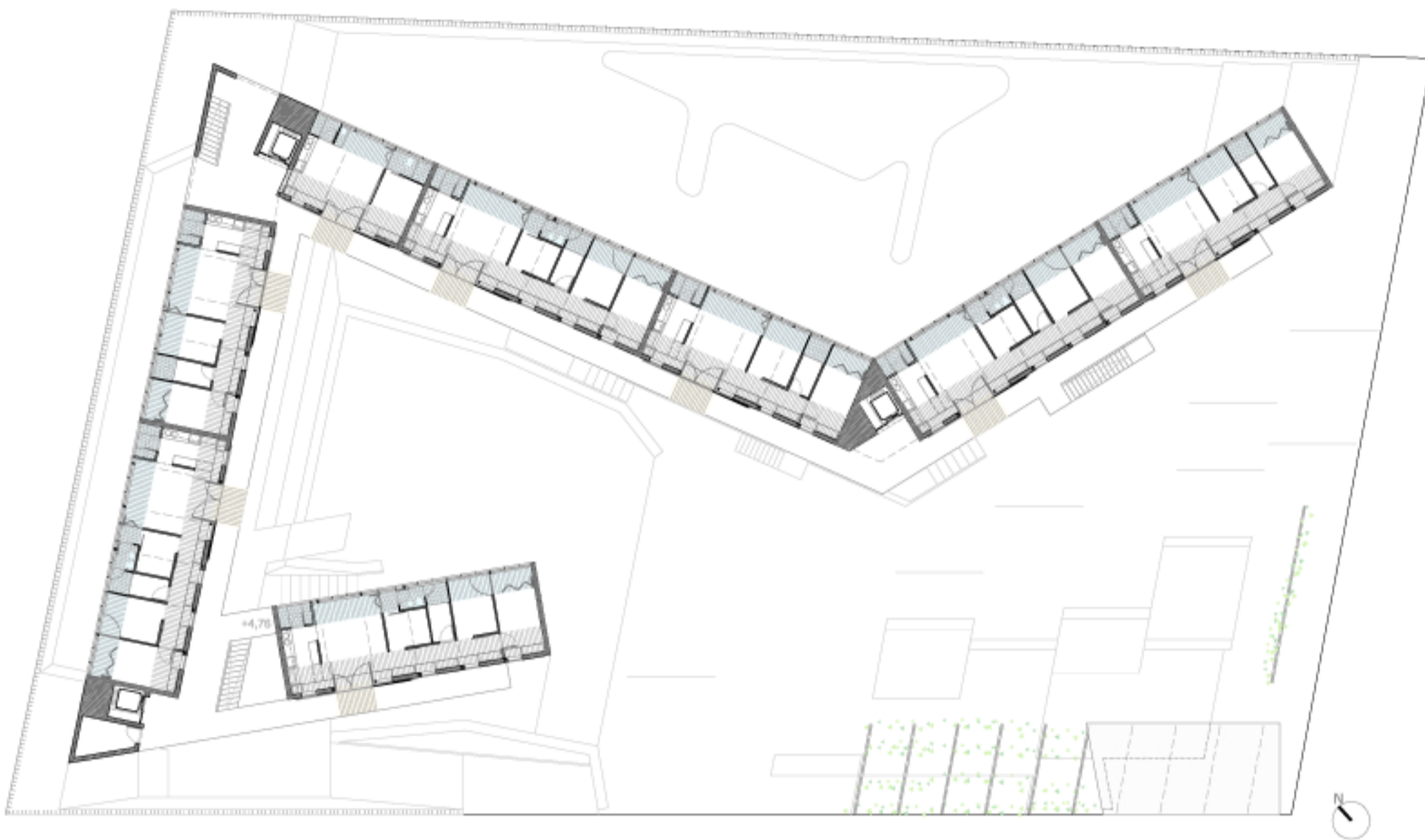
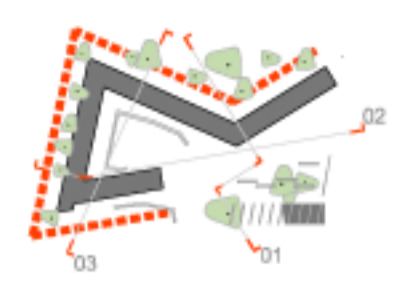
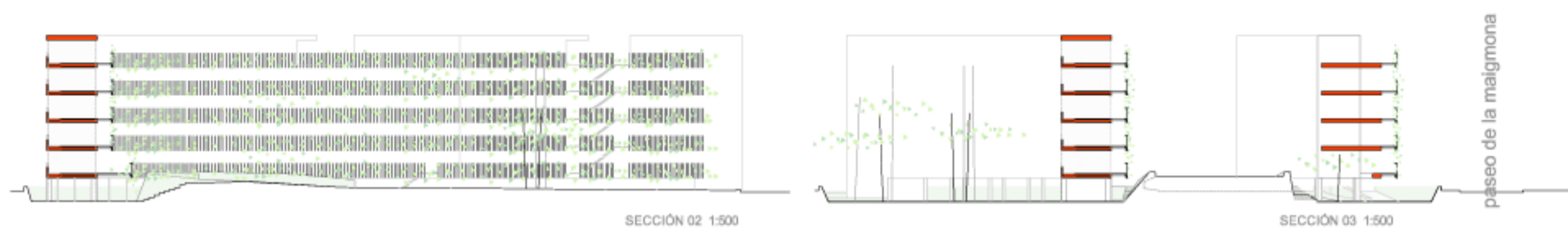
¹ INCLUYENDO 17 % G. G. Y 6 % B. I.



PLANTA ORDENACIÓN DE PARCELA (P. 0) | ESCALA 1:300



PLANTA SEMISÓTANO 1:300



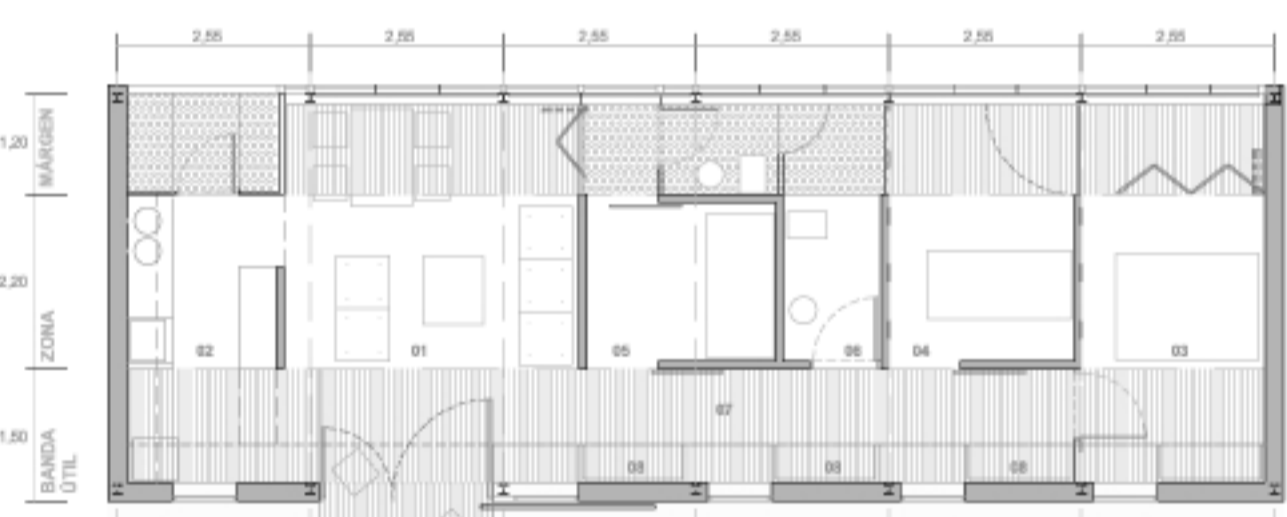
PLANTA PRIMERA (P. 1) | ESCALA 1:300

A1

3 dormitorios | superficie útil: 73,50 m²

01. ZONA PRINCIPAL + MARGEN + BANDA ÚTIL	20,00 m ²
02. ZONA COCINA + MARGEN (GALERÍA) + BANDA ÚTIL (PLANCHA)	10,00 m ²
03. ZONA D.1 + MARGEN + BANDA ÚTIL (ARMARIOS)	12,50 m ²
04. ZONA D.2 + MARGEN	8,50 m ²
05. ZONA D.3 + MARGEN (ASEO)	8,25 m ²
06. ZONA ASEO + MARGEN (DUCHA)	4,50 m ²
07. BANDA ÚTIL (PASO)	6,50 m ²
08. BANDA ÚTIL (ARMARIOS + BANCO)	3,25 m ²

total tipo A: 11 UNIDADES

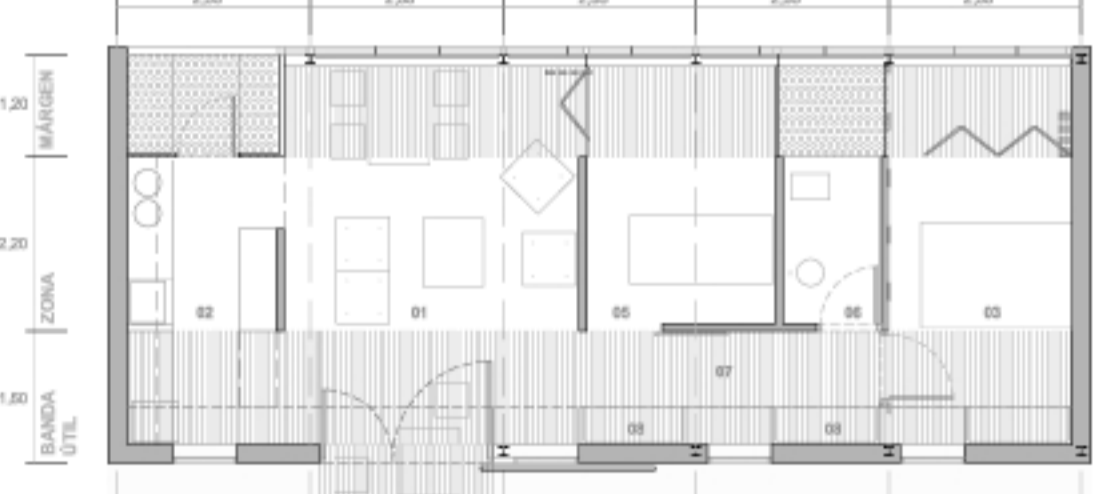


B1

2 dormitorios | superficie útil: 61,50 m²

01. ZONA PRINCIPAL + MARGEN + BANDA ÚTIL	20,00 m ²
02. ZONA COCINA + MARGEN (GALERÍA) + BANDA ÚTIL (PLANCHA)	10,00 m ²
03. ZONA D.1 + MARGEN + BANDA ÚTIL (ARMARIOS)	12,50 m ²
04. ZONA D.2 + MARGEN	8,50 m ²
06. ZONA ASEO + MARGEN (DUCHA)	4,50 m ²
07. BANDA ÚTIL (PASO)	6,50 m ²
08. BANDA ÚTIL (ARMARIOS + BANCO)	3,25 m ²

total tipo B: 20 UNIDADES

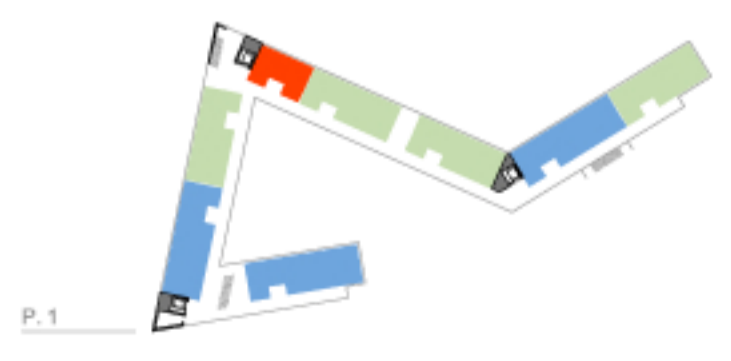
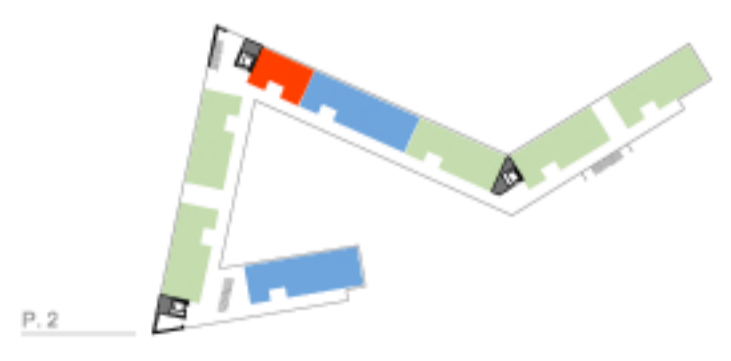
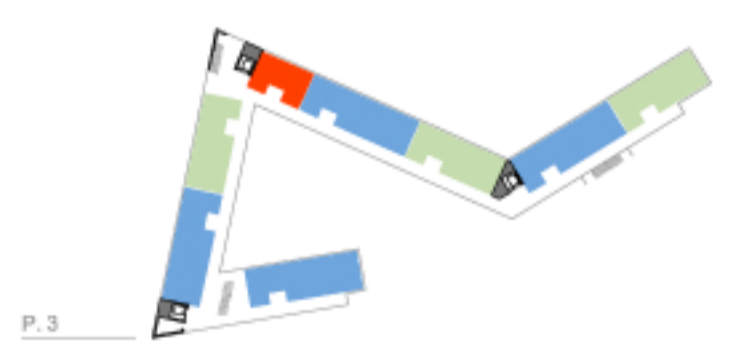


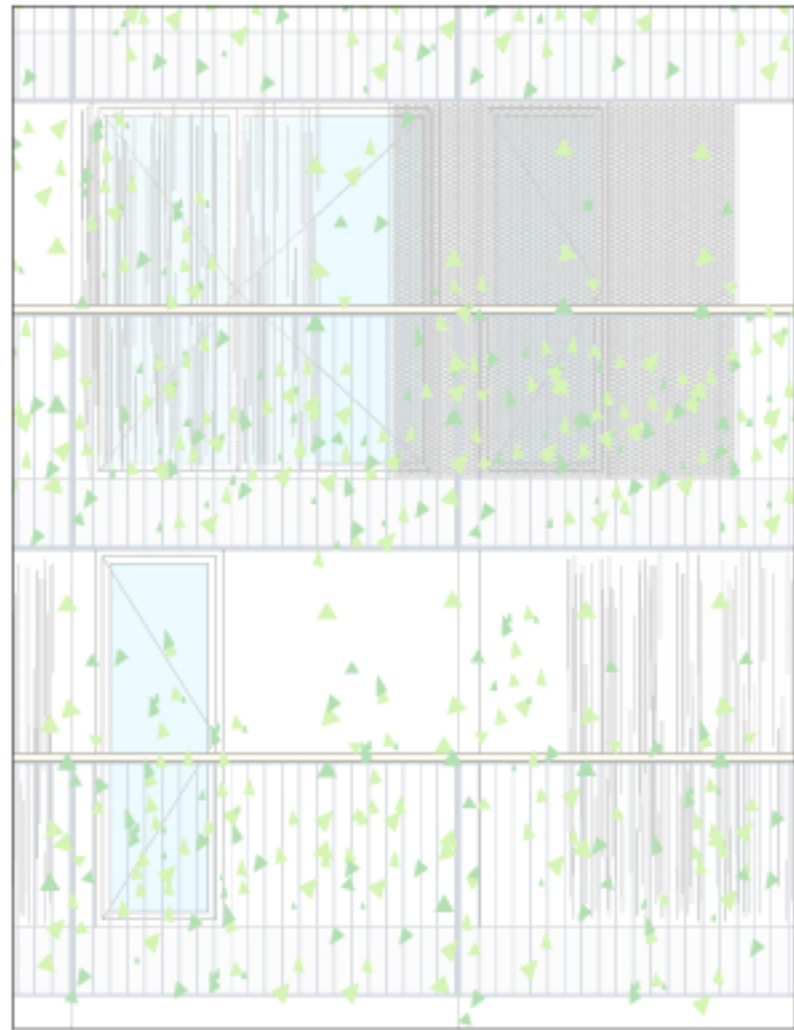
C1

1 dormitorio | superficie útil: 36,00 m²

01. ZONA PRINCIPAL + MARGEN + BANDA ÚTIL	20,00 m ²
02. ZONA COCINA + MARGEN (GALERÍA) + BANDA ÚTIL (PLANCHA)	10,00 m ²
03. ZONA D.1 + MARGEN (ASEO) + BANDA ÚTIL (ARMARIOS)	12,50 m ²

total tipo C: 9 UNIDADES

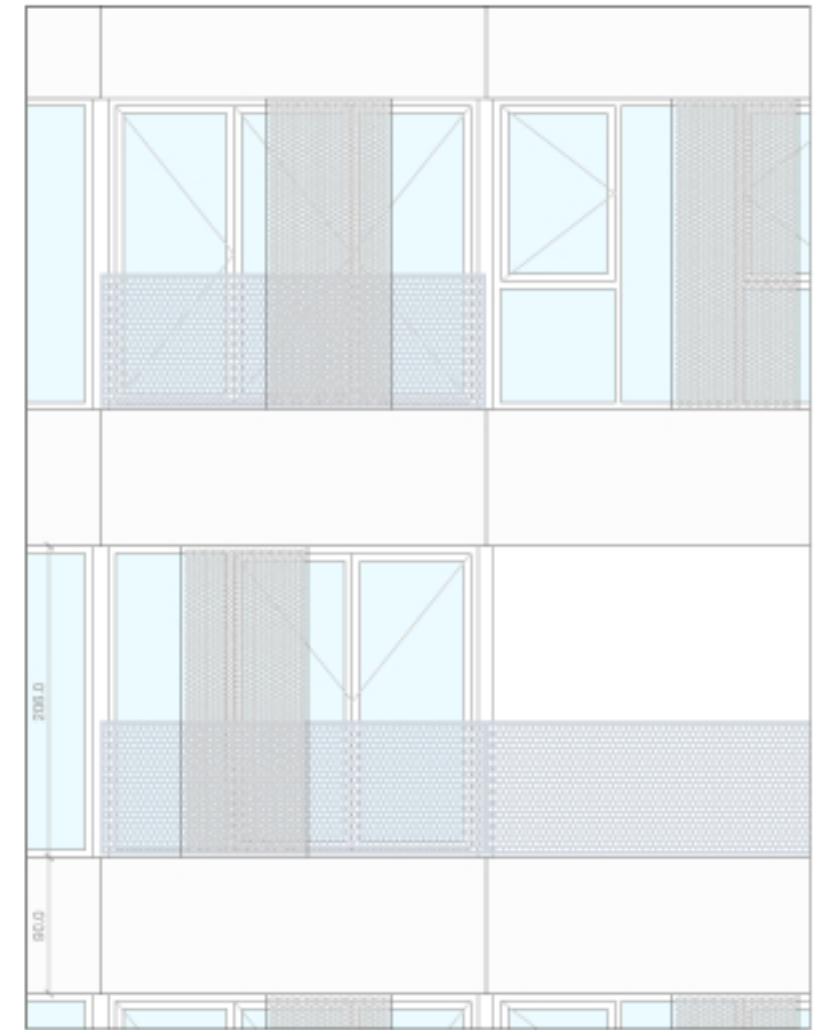




ALZADO INTERIOR POR LA PASARELA COMUNITARIA | ESCALA 1:50



SECCIÓN TRANSVERSAL | ESCALA 1:50



ALZADO POSTERIOR | ESCALA 1:50

LEYENDA. E: 1/50

- 01. FORJADO DE PLACAS ALVEOLARES DE HORMIGÓN PRETENSADO.
- 02. VIGAS TRANSVERSALES DE HORMIGÓN ARMADO.
- 03. CERRAMIENTO DE PLACAS DE HORMIGÓN PREFABRICADO (e=25cm) + AISLAMIENTO TÉRMICO.
- 04. TABIQUERÍA Y TRASDOSADOS DE MUROS DE CERRAMIENTO MEDIANTE PLACAS DE YESO-CARTÓN.
- 05. TRASDOSADO SEMIDIRECTO DE YESO-CARTÓN.
- 06. BANDA CENTRAL DE FALSO TECHO (YESO-CARTÓN) PARA INSTALACIONES Y CONDUCTOS.

- 07. SUELO TÉCNICO DE TARRA DE MADERA PARA INSTALACIONES.
- 08. SOLADO SOBRE INSTALACION DE SUELO RADIANTE.
- 09. CARPINTERÍA DE ALUMINIO (MÓDULO ABATIBLE), VENTILACIÓN.
- 10. BARANDILLA DE PROTECCIÓN.
- 11. HOJA CORREDERA METÁLICA (MOSQUITERA).
- 12. PASARELA DE LIBTONES DE MADERA SOBRE IPE-180.

- 13. MACETERO LINEAL PARA PLANTACIÓN COMUNITARIA Y PRIVADA. ANCLADO AL IPE-180.
- 14. BARANDILLA FORMADA POR PERFIL LIPN-80.
- 15. PLETINA 50,5 (mm).
- 16. PASAMANOS DE MADERA 200 x 40 (mm).
- 17. TIRANTE HORIZONTAL DE ACERO PARA SUJECIÓN DE LA PROTECCIÓN SOLAR TEXTIL.
- 18. PROTECCIÓN SOLAR TEXTIL (CORTINA).

