



Figura 0 Arcos de la Frontera, Cádiz / Vista general / Foto: Mar Loren (Enero 2008).



Secuencia: Mar Loren desde su casa hasta su estudio pasando por una visita a terreno en Colina Blanca.
Fotógrafo: Jacques Maes

1

2

3

4

5

RESTAURAR LA ARQUITECTURA, RECICLAR LA CIUDAD. VIVIENDA SOCIAL EN CONTENEDORES PREEXISTENTES Y ENCLAVES ESTRATÉGICOS DE LA CIUDAD HISTÓRICA. ¹

TO RESTORE THE ARCHITECTURE, TO RECYCLE THE CITY.
SOCIAL HOUSING IN PREEXISTING BUILDINGS AND STRATEGIC ENCLAVES OF
THE HISTORIC CITY.

MAR LOREN MÉNDEZ ²

RESUMEN

Este artículo reflexiona sobre el alcance que debe tener la vivienda social en el momento actual, que supera su limitada condición de oferta higiénica, funcional y programática. La calidad arquitectónica y su integración urbana es ya parte de esa dignidad que requiere el diseño social; la permanencia de los sectores sociales más desfavorecidos en los centros históricos y en sus arquitecturas patrimoniales debe ser así un derecho adquirido. Tras ofrecer una introducción somera del agotamiento del sueño moderno en la periferia residencial y la vuelta a la ciudad, el artículo reflexiona sobre la especulación inmobiliaria que ha rodeado a estas arquitecturas históricas en España a partir de los años ochenta del pasado siglo y que ha convertido el reciclaje de estos contenedores patrimoniales para vivienda social en una obligación de los agentes públicos. La experiencia pionera en Andalucía de establecer una línea específica de integración de vivienda social en centros históricos es expuesta a partir de proyectos de la propia autora. Estas operaciones tienen el potencial de integrar la protección patrimonial, impedir la tematización de ciudad histórica asegurando la diversidad social y evitar en su caso la despoblación de los municipios menores.

Palabras claves: Vivienda social, Reciclaje urbano, Rehabilitación, Andalucía, Ciudad histórica.

ABSTRACT

This article reflects on the aims which social housing should now have reaching beyond the current hygiene, functional and planning offer. Quality standards in architecture form part of the dignity required of social design; the continued presence of low-income sectors of society in historic town-centres and their heritage architectures should also be an acquired right. A brief introduction is given to the extinction of the suburban dream and the return to town-centres as a residential option and includes an account of the property speculation which has surrounded these historic architectures in Spain since the nineteen-eighties converting such habitations for social housing into an issue that public agencies must address. Andalusia has pioneered a specific line of social housing in historic town-centres that is exposed through a number of projects carried out by the author herself. Such initiatives have the potential to integrate heritage protection, prevent the gentrification of town-centres by ensuring social diversity and avoid the depopulation of smaller towns and their limitation as tourist centres.

Key words: Public housing, Urban recycling, Rehabilitation, Andalusia, Historic city.

[1] Artículo recibido el 8 de Abril de 2008 y aceptado el 2 de junio de 2009.

[2] Mar Loren Méndez. Docente escuela de Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Depto. Historia, Teoría y Composición Arquitectónica Universidad de Sevilla, España, mar@arqyestudio.com



Figura 1 Arcos de la Frontera, Cádiz / Calle Matrera Abajo ascendiendo al centro histórico / Foto: Mar Loren (Enero 2008).



Figura 2 Arcos de la Frontera, Cádiz. Vista de una de las escaleras públicas / Foto: Mar Loren (Enero 2008).



DESEOS DE VOLVER A LA CIUDAD

Los centros históricos y sus arquitecturas han sufrido durante los años intensos de la Modernidad nuestro olvido. El contexto arquitectónico que ha dominado la primera mitad del siglo XX ha fomentado la tendencia de construcción ex novo; los cascos de nuestras ciudades son abandonados por los flamantes ensanches y la decrepita arquitectura del pasado, demolida, sustituida por objetos de voluntad efímera y en el mejor de los casos profundamente transformada formal y tipológicamente. El continuo ciclo de destrucción y construcción se vincula indefectiblemente a la ansiada innovación posbélica, entendida dentro de los objetivos de la modernidad. La utopía urbana de la arquitectura como un proceso estandarizado de producción en masa frente a la unicidad de las preexistencias históricas queda recogida en propuestas urbanísticas como el Plan Voisin para París de Le Corbusier. En los años sesenta se produce un cambio de inflexión; el agotamiento de los postulados modernos da paso a un renovado compromiso con la ciudad y con la historia que nuestra arquitectura preexistente atesora. Aldo Rossi (Rossi, 1966) nos advierte que la ciudad ha perdido su memoria y la labor del arquitecto es recuperarla:

“Because the city, or its builders, has lost its own memory and forgotten the value of these primary and permanent types, according to Rossi, the task of architects today is to contribute to their recovery.” (Moneo, 1978)

Comienza así la larga andadura de la nueva cultura urbana en la que emerge con fuerza la sensibilización hacia nuestro pasado construido y con ella, el paulatino retorno a los centros históricos, a sus arquitecturas más apreciadas. Interpretado de forma casi instantánea como demanda inmobiliaria, la ciudad corre el peligro de convertirse en producto de consumo en estos momentos de redescubrimiento de las bondades de sus formas de habitar. La lucha contra la especulación fue de hecho uno de los objetivos planteados en ciudades italianas como Milán o Roma en su proceso de reconstrucción. En la época de la posguerra sin embargo la solución de conservar la ciudad venía acompañada del desarrollo de ciudades alternativas, de periferia y con ello, la separación de actividad y patrimonio.

En palabras de Manfredo Tafuri:

“The objectives, in Milan as well as Rome, were a struggle against speculation, for the conservation of historical centers, and the development of alternative cities...” (Tafuri, 1989: 6).

Este sueño trasnochado de la nueva y alternativa periferia moderna da paso en los años ochenta a un renacido deseo de ciudad consolidada, de sus formas de vida, de la pregnancia estética de sus formas del pasado. Los antiguos palacios, conventos, cuarteles y demás contenedores de memorias urbanas, olvidados ayer, se convierten en el último cuarto del siglo XX en el producto de consumo de la especulación inmobiliaria.

Las clases sociales de menor poder adquisitivo que quedaron ocupando estas arquitecturas nobles son ahora desplazadas fuera del centro histórico, objeto de deseo de los estratos más favorecidos. Algunos se aferran a alquileres antiguos o a sus herencias del pasado, permaneciendo en viviendas que no cumplen las mínimas condiciones de salubridad, estanqueidad, ventilación y a veces de estabilidad estructural, lacras que ya creíamos superadas.

RETOS URBANOS DE LA VIVIENDA SOCIAL CONTEMPORÁNEA

La oferta habitacional pública localizada en el suelo disponible de la periferia urbana se presenta como la solución eficaz y económica con la que responder a la demanda residencial de los moradores de estas arquitecturas históricas maltrechas. Sin embargo, los objetivos planteados por la vivienda pública se han ido complejizando, incorporando a la mera satisfacción de necesidades básicas otros



Figura 3 Arcos de la Frontera, Cádiz. Vista de una calle / Foto: Mar Loren (Enero 2008).

niveles de demanda social en el discurso residencial. La denominada "arquitectura social" trasciende el compromiso de proveer de Cobijo + Condiciones Higiénicas + Mínimos Dimensionales + Programa Funcional, carencias habitacionales urgentes perseguidas por la política social. Estética + Calidad Arquitectónica + Integración Social + Integración Infraestructural + Reciclaje Urbano + Rehabilitación Patrimonial no son ya preocupaciones exclusivas de las grandes arquitecturas de los equipamientos y protagonizan el debate de la producción de vivienda pública en las últimas décadas del pasado siglo:

"No cabe estado del bienestar sin una arquitectura del bienestar. No una arquitectura cualquiera para la estadística de los equipamientos y servicios. El bienestar no se evalúa tan sólo numéricamente. Sino una arquitectura de calidad, programada y promovida bajo exigencias muy precisas de rigor y adecuación. Ese es el verdadero desafío." (Pérez Escolano, 1994: 13)

En concreto en España la formalización arquitectónica de esta nueva etapa tan ansiada de la extinción del régimen dictatorial franquista ocupa un lugar preferente en las agendas políticas. Un nuevo escenario urbano que soporta la imaginería democrática establece los vínculos con el nuevo concepto de ciudadano libre y presenta con un envoltorio adecuado la propuesta del país en el panorama internacional. En las últimas décadas del siglo XX y transferidas paulatinamente las transferencias a los gobiernos autonómicos, la arquitectura institucional y los equipamientos culturales desplazarán a la vivienda social, protagonista indiscutible de la Modernidad, a un segundo plano ideológico. Consejerías, Ayuntamientos, Teatros, Bibliotecas y Auditorios son sin duda los nuevos iconos de la sociedad democrática, - complementadas en el cambio de siglo por las nuevas estaciones de trenes y aeropuertos, símbolos de la globalización y del componente instantáneo de la sociedad poscontemporánea - que acercan al ciudadano esas otras necesidades espirituales tanto tiempo anestesiadas. La formalización de los nuevos derechos, como la libre expresión - los libros antes censurados, el teatro prohibido o las nuevas propuestas musicales - y en general aquellas arquitecturas que construyen la nueva relación institución-ciudadano ocupan ahora y por derecho el discurso arquitectónico:

"The new political situation created by democracy in the parliament, in the autonomous governments, and in the municipalities made the construction of public works a priority: those symbols, spaces and monuments that are capable of representing the collective values so long awaited and so painfully achieved." (Solá-Morales, 1992: 92)

La construcción de la vivienda social se instala lentamente en esa condición iconográfica de los nuevos tiempos; el principal conglomerante de nuestras ciudades y de nuestro paisaje logra hacerse de nuevo un hueco en el debate principal arquitectónico durante los años noventa, asumiendo

esos mismos retos que "las arquitecturas mayores" estaban formulando. La vivienda social se despoja en el cambio del siglo XX de la imagen marginal de barriadas periféricas. Los nuevos derechos de igualdad, de integración social y de dignidad del individuo quedan traducidos en la propuesta de una ciudad diversa, en la que la vivienda pública no se segrega en lejanos y desconectados polígonos sino que se equipara a las promociones privadas en la trama urbana, llegando incluso a ocupar sus contenedores históricos; la vivienda pública en las tramas históricas entra de lleno en la integración social, aportando la composición heterogénea necesaria de nuestras ciudades.

VIVIENDA SOCIAL, REHABILITAR, RECICLAR Y REPOBLAR LA CIUDAD

Andalucía desarrolla una línea de rehabilitación arquitectónica y la regeneración urbana de sus centros históricos como uno de los campos de actuación de los planes de vivienda pública. Con un compromiso expreso en la calidad arquitectónica como componente social necesario, la continuidad, volumen de proyectos construidos y alcance territorial de esta producción residencial realizada en el marco de la antigua Consejería de Obras Públicas y Transportes durante más de dos décadas - actual Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio - es paradigmática de la complejización y diversificación que el discurso social ha adquirido en el diseño y construcción de vivienda pública en España, y en concreto en Andalucía.

Detectados aquellos municipios con especial entidad patrimonial, la recuperación de sus centros históricos es tutelada a través de las llamadas Áreas de Rehabilitación Concertada dependientes de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA).

La rehabilitación de inmuebles patrimoniales así como las construcciones de nueva planta en enclaves estratégicos de ciudades históricas persigue tres objetivos:

- 1 Permanencia de los sectores sociales más necesitados en la ciudad consolidada, asegurando así una composición heterogénea de sus centros.
- 2 Recuperación del patrimonio arquitectónico.
- 3 Revitalización de las tramas urbanas históricas.

La promoción pública en los centros históricos aborda así la difícil tarea de desvelar la calidad arquitectónica y valor patrimonial de inmuebles patrimoniales que han sufrido transformaciones incontroladas, rehabilitándonos para acoger vivienda social. Así mismo, las intervenciones en las llamadas Áreas de Rehabilitación Concertada también

asumen la gestión de proyectos de nueva planta en solares localizados en puntos críticos de su trazado histórico, entendiendo estas últimas como estrategias de recuperación y reciclaje de ciudades.

CONTENEDORES URBANOS PARA UNA NUEVA VIDA. INVESTIGACIÓN, PROYECTO Y COMPROMISO SOCIAL

La autora ha tenido la oportunidad de conocer de cerca esta experiencia pionera, habiendo realizado desde el año 2006 una serie de proyectos en municipios de la provincia andaluza de Cádiz, en el extremo suroeste de la Península Ibérica. Se trata de dos proyectos de levantamiento, diagnóstico y anteproyecto de sendos palacios barrocos para su rehabilitación en vivienda pública, en pleno centro histórico de Arcos de la Frontera junto con un proyecto de nueva planta en el borde del centro histórico de Jimena de la Frontera - este último ganado por concurso.

Tanto Arcos de la Frontera como Jimena de la Frontera pertenecen a los llamados pueblos blancos de Andalucía; ambos dentro de la provincia de Cádiz y localizados en la antigua frontera del Reino Nazarí en la Península Ibérica. La topografía de sus asentamientos en las crestas de la serranía cumplieron el doble objetivo de vigía y defensa y en última instancia los volúmenes blancos y la trama orgánica de sello islámico imprimen su iconografía al paisaje andaluz, convirtiéndose en la estampa típica que el viajero romántico identificaba con España. La condición topográfica fuente de su indiscutible singularidad paisajística y urbana dificulta así mismo su habitabilidad, generándose un nuevo asentamiento en las zonas bajas, donde las generaciones actuales aspiran a conseguir unos niveles mínimos de habitabilidad que no tienen en las arquitecturas preexistentes. El pueblo se va tematizando, convirtiéndose en objeto de consumo turístico mientras que su trama residencial histórica se va abandonando por aquellos que pueden aspirar a la adquisición de un inmueble de nueva planta. Su oferta habitacional histórica entra así en un proceso de degeneración, alejándose cada vez más de unos mínimos requisitos de estabilidad estructural, salubridad y confort.

Las actuaciones en materia de vivienda de la provincia de Cádiz comienzan su andadura en el centro histórico de la capital gaditana en 1999, extendiendo de forma continuada su ámbito de trabajo a Alcalá de los Gazules en 2003,

Figura 4 Calle Matrera Abajo, Arcos de la Frontera, Cádiz / Vista del patio principal. Foto: Mar Loren (Enero 2008).

Figura 5 Calle Matrera Abajo, Arcos de la Frontera, Cádiz / Vista de la capilla sobre arco de acceso con la calle al fondo /Foto: Mar Loren (Enero 2008).



Mar Loren Méndez

Restaurar la Arquitectura, Reciclar la Ciudad. Vivienda social en contenedores preexistentes y enclaves estratégicos de la ciudad histórica

[AS] Arquitecturas del Sur, 2009, N° 35, p.40-53

Arcos de la Frontera, Jerez de la Frontera y San Roque en 2004, Sanlúcar de Barrameda en 2006 y por último Jimeña de la Frontera en el año 2007. Tal y como nos muestra Gabriel Almagro, Delegado Provincial de Vivienda, en entrevista mantenida en Septiembre de 2008, en este periodo de tiempo se ha procedido a la mejora y rehabilitación de unas 13.000 viviendas, con un presupuesto aprobado de 177 millones de Euros.

ARCOS DE LA FRONTERA, LEVANTAMIENTO, DIAGNOSIS Y REHABILITACIÓN DE PALACIOS DEL SIGLO XVIII PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL PARA ALQUILER

Arcos de la Frontera, municipio de la provincia de Cádiz, es declarado Monumento Histórico-Artístico ya en 1962. Sus arquitecturas nobles residenciales comenzaron en el siglo XIX un proceso de degradación, extensible a toda Andalucía, en el que la arquitectura palaciega es paulatinamente reconvertida en vivienda colectiva. El alquiler de fragmentos del mismo o la multiplicidad de propietarios generados en las herencias familiares provocan una colonización indiscriminada de los espacios comunes del inmueble con cocinas, baños y tendederos en patios y cubiertas, transformándolos paulatinamente hasta dejarlos irreconocibles y en algunos casos irrecuperables. El Plan Especial de Proyección del Casco Histórico de Arcos de la Frontera estima en un 72% el porcentaje de inmuebles históricos que tienen problemas estructurales o de fachada.

Los dos palacios sobre los cuales se está trabajando son de propiedad privada y se encuentran actualmente habitados. La primera aportación de estas intervenciones es de carácter documental ya que se procede a un levantamiento exhaustivo de los inmuebles, con el fin de estudiar su tipología, sus proporciones, detectar sus transformaciones, sus carencias infraestructurales y sus posibles patologías constructivas. La precariedad en las instalaciones básicas de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad así como las patologías estructurales hacen necesario un estudio complementario con el fin de ser recogidas en el posterior proyecto de rehabilitación. Una vez realizado este estudio, las dimensiones de crujía son analizadas a la luz de las medidas necesarias para cumplimentar la normativa de vivienda pública. En este punto hay que decir que la aplicación de dicha normativa es más flexible que en los proyectos de nueva planta, prevaleciendo la integridad de la arquitectura patrimonial a intervenir. La delimitación en última instancia de los elementos a eliminar frente a los espacios y elementos tipológicos a preservar debe quedar recogido en un proyecto habitacional con vocación contemporánea.

La Casa Palacio en la Cuesta de las Monjas es una cons-

trucción nobiliaria en el punto más alto del casco histórico, localizada en el barrio de Sta. María detrás de la plazamirador del municipio y por tanto con una geometría en sección que debe absorber en su desarrollo la abrupta pendiente. La construcción se desarrolla en dos plantas completas sobre la rasante de acceso en el callejón de la Cuesta de las Monjas y dos que vienen a aprovechar el fuerte desnivel con la Calle Cristóbal Colón por la que se produce una entrada secundaria. En su planta principal de acceso la vivienda se estructura en torno a un primer patio más doméstico, visible desde el zaguán y otro patio porticado, cuya geometría cuadrada y orden arquitectónico recogen las aspiraciones autorrepresentativas en el que se aprecia una solución de gran originalidad; las columnas se colocan en los puntos medios de los lados del cuadrado, quedando las esquinas voladas. La protección de carácter integral contemplada para este inmueble en el Plan Especial de Protección hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales, como la secuencia de zaguán, patios y escalera, pudiendo ser objeto de conservación y mantenimiento, de restauración y/o rehabilitación, dejando abierta la opción para el reciclaje programático, fruto de las demandas actuales, con una especial cautela patrimonial:

“Se admitirán obras de ampliación, siempre que no suponga el remonte sobre el edificio originario, así como la supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, debidamente documentada, que dificulten su interpretación histórica. Toda actuación será conforme con las condiciones de ocupación y/o edificabilidad y otras condiciones de situación relacionadas con la arquitectura originaria.” (Protección del Casco Histórico, Arcos de la Frontera, Aprobación del documento de cumplimiento, 30 08 2007)

Tratándose en este caso de un solo propietario que fue adquiriendo la titularidad de cada uno de los antiguos inquilinos, el proyecto recoge su problemática familiar concreta, que piden la ayuda para ofrecer una vivienda digna a sus hijos dentro del inmueble. Se asegura así la reactivación de dicho centro histórico no sólo a partir de una oferta de alquiler sino también impidiendo que la siguiente generación abandone el inmueble. Tras reuniones con los propietarios y con la dirección de la oficina se proyectan cuatro inmuebles familiares en propiedad para los tres hijos y los padres junto con siete inmuebles en alquiler. La propuesta contempla así mismo una diversidad en cuanto tipos de viviendas, ampliando de esta manera las opciones para potenciales usuarios de las mismas.

Junto con la rehabilitación y puesta en valor de una pieza arquitectónica con valor patrimonial se cumplen objetivos desde el punto de vista social: por un lado, asegurar que el propietario viva en condiciones higiénicas y programáticas adaptadas a los estándares actuales, asegurar así mismo la calidad de las actuaciones de rehabilitaciones a las que indefectiblemente el inmueble se deberá someter, permitir



Figura 6 Cuesta de las Monjas, Arcos de la Frontera, Cádiz / Solución del patio principal case study 1 / Detalle/ Foto: Mar Loren (Marzo 2007).

Figura 7 Cuesta de las Monjas, Arcos de la Frontera, Cádiz / Solución del patio principal case study 1 / Foto: Mar Loren (Abril 2007).

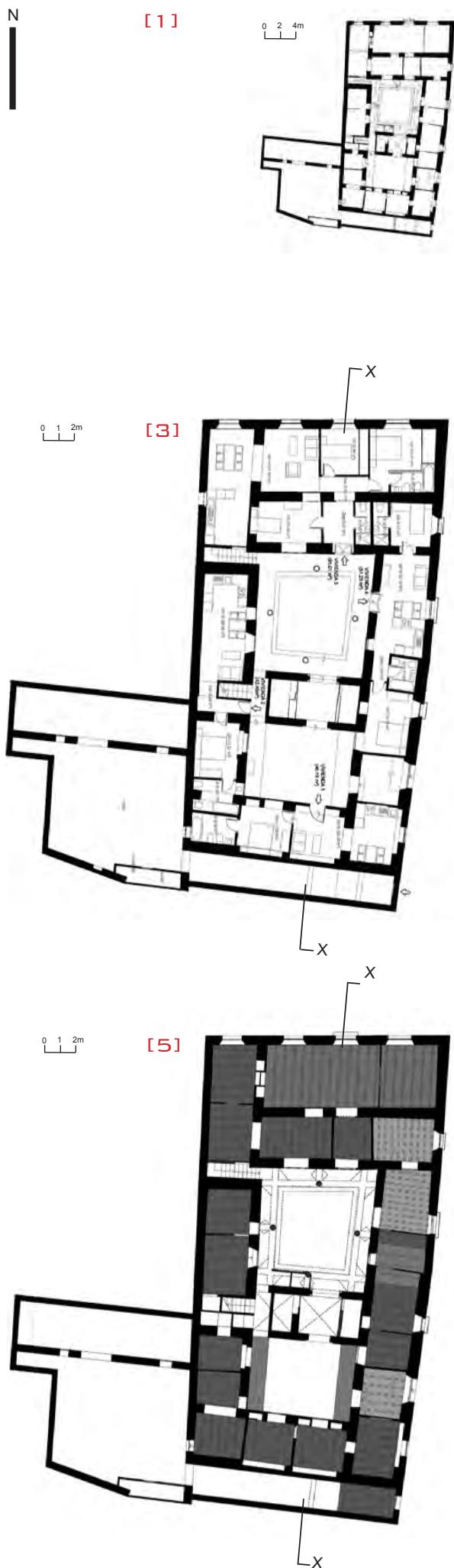


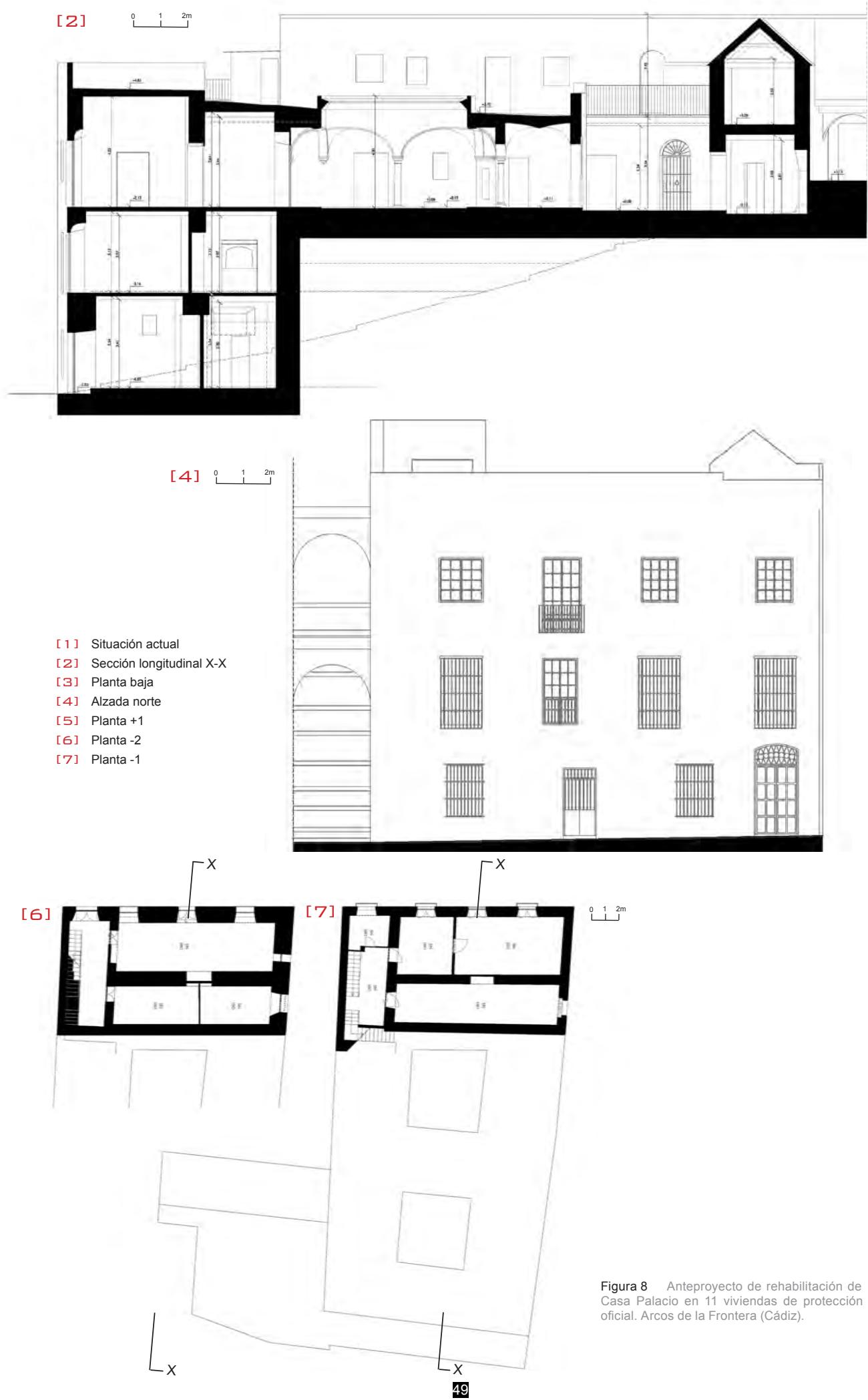
que la segunda generación no abandone el casco histórico, ofrecer a dichas familias una renta de alquileres que ayude a su estabilidad económica y por último cubrir la demanda de inmuebles en alquiler redundando en la consolidación poblacional del municipio.

Tras el estudio pormenorizado del tipo palaciego, sus transformaciones y su potencial como contenedor de las nuevas viviendas, se proyecta la recuperación de la espacialidad original, su claridad tipológica y el valor histórico de sus elementos. El proyecto de rehabilitación por su parte preserva la intimidad familiar, requerimiento principal de los propietarios. Las nuevas viviendas se distribuyen así en las crujías originales y se aprovecha la existencia de sus accesos para asegurar la independencia entre el núcleo familiar y los inmuebles alquilados. Las piezas de comunicaciones verticales, la continuidad visual y física entre los espacios colectivos y la racionalización de los espacios de terraza completan esta propuesta.

El segundo palacio sobre el que hemos trabajado es un inmueble de mayores dimensiones localizado esta vez en la calle Matrera Abajo, en la zona baja del casco histórico y por ello de mejor accesibilidad. Tanto el levantamiento y diagnóstico como el anteproyecto de rehabilitación implican mayor complejidad; el inmueble es propiedad de varias familias, fruto de la división en un proceso de herencia y su posterior venta a terceros, llevando consigo la dificultad lógica para su reconocimiento, toma de datos necesarios para su levantamiento y consiguiente acuerdo para la rehabilitación del inmueble. Hay que tener en cuenta que al no cumplir las viviendas actuales las condiciones mínimas de superficie, ventilación y cuartos húmedos, el proyecto de rehabilitación implica la relocalización de las viviendas originales con la dificultad que esto implica para el consenso. La casa palacio está más modificada que la anterior y por ello, el proyecto de rehabilitación implica transformaciones sustanciales al estado actual.

Se trata de un palacio de tres plantas organizado en torno a un patio cuadrado con entrada axial al mismo. En la parte trasera se localiza un patio con salida al exterior, en el que se encuentran restos de construcciones de servicio como las cuadras y un horno. En la actualidad se trata de un espacio comunitario que sin embargo no es disfrutado por sus habitantes ya que uno de los vecinos ha procedido a construir ilegalmente una vivienda colonizando así este espacio público. Tras un levantamiento exhaustivo del palacio, se detectan los espacios vertebradores del edificio que han sido ocupados en el proceso de adaptación orgánica e irregular a vivienda colectiva. El proyecto de rehabilitación libera las galerías del patio principal y elimina elementos de reciente construcción como escaleras que ocupan espacios comunes. La edificabilidad ganada en la operación nos permite proponer una pieza de nueva planta que nos permita articular el patio trasero e incorporarlo a los espacios colectivos del inmueble.





- [1] Situación actual
- [2] Sección longitudinal X-X
- [3] Planta baja
- [4] Alzada norte
- [5] Planta +1
- [6] Planta -2
- [7] Planta -1

Figura 8 Anteproyecto de rehabilitación de Casa Palacio en 11 viviendas de protección oficial. Arcos de la Frontera (Cádiz).

JIMENA DE LA FRONTERA, VIVIENDAS SOCIALES DE NUEVA PLANTA EN EL BORDE DEL CASCO HISTÓRICO

La Empresa Pública del Suelo convoca un concurso a finales de 2007 en un solar en el borde mismo de Jimena de la Frontera; “zona de ecotonía urbana”, el proyecto ha de resolver la tensión y convivencia del límite de conjunto histórico-artístico y el paisaje eminentemente rural de su término municipal. Aunque fuera administrativamente de la línea que define el conjunto, su situación obliga a contemplar la normativa del mismo en cuanto a tratamiento de fachadas, alturas, materiales y configuración geométrica de volúmenes en cubierta. Por otro lado, la abrupta topografía y su condición de fachada del pueblo, hace imprescindible la consideración del objeto construido como elemento paisajístico.

El proyecto trata así simultáneamente la escala urbana de la calle, su proporción, los valores patrimoniales a preservar así como la escala paisajística y la adaptación a la topografía. Por último, el compromiso inevitable con la construcción de una arquitectura contemporánea hacen necesario una reflexión que trasciende la mimetización urbana o el pintoresquismo romántico en la construcción de su paisaje.

La parcela propuesta incluye dos zonas susceptibles de edificar perpendiculares entre sí de forma sensiblemente rectangular y situadas formando una L, entre cuyos brazos y en el ángulo norte del solar se ubica una vivienda unifamiliar preexistente, contrucción ilegal que ocupa precisamente la esquina del solar y que complejiza aún más la intervención. Las dos piezas propuestas desarrollan una tipología de vivienda plurifamiliar aunque tanto el volumen construido como los espacios públicos generados se diseñan en una búsqueda de las características propias de la vivienda unifamiliar.

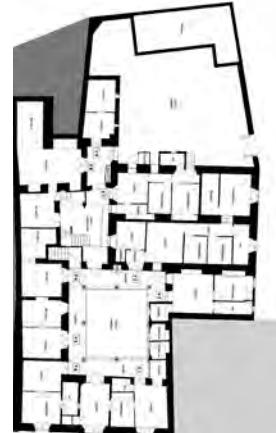
El brazo de mayor superficie y longitud es el encargado de definir el borde del conjunto histórico-artístico y presenta un desnivel aproximado del 39%, provocando una diferencia de hasta 6 metros entre dos puntos del solar. La resolución evita el efecto negativo que una construcción compacta podría tener en el paisaje tanto urbano como natural; el volumen se configura en dos piezas y su escalonamiento en dirección Norte Sur se adecúa así a la pendiente. Los espacios colectivos son los encargados de transmitir esta condición ecotónica del lugar, proyectándose como la continuación de la experiencia de la calle, lugar delimitado y social de la ciudad que sin embargo, se abre hacia el paisaje haciendo consciente a su morador de esa doble condición de la que es partícipe. En la pieza menor, las reducidas dimensiones del ancho de la zona a ocupar impide un planteamiento paralelo y los espacios colectivos se reducen a una serie de galerías y zonas comunes más convencionales propias de un edificio plurifamiliar.

El núcleo edificatorio mayor presenta en sus fachadas Este

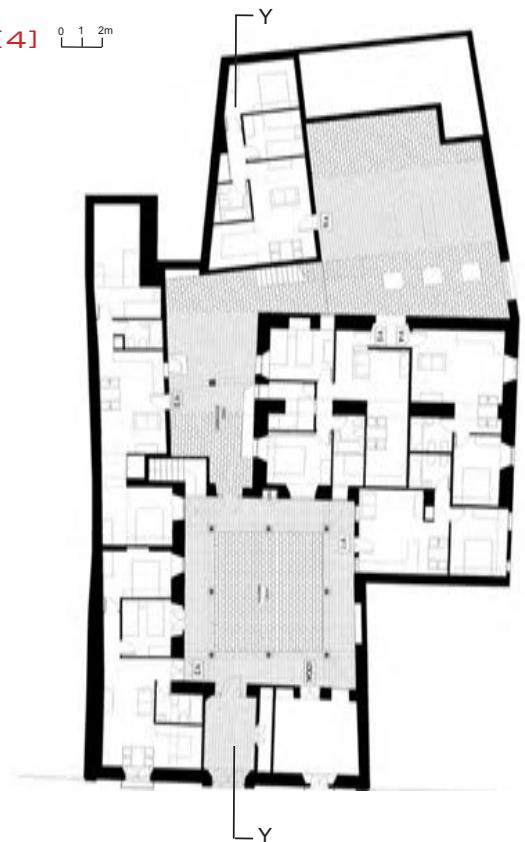
N
|

- [1] Alzada principal en calle Matrera Abajo
- [2] Situación Actual
- [3] Sección Longitudinal Y-Y
- [4] Planta baja
- [5] Planta +1
- [6] Planta +2

[2] 0 2 4m



[4] 0 1 2m



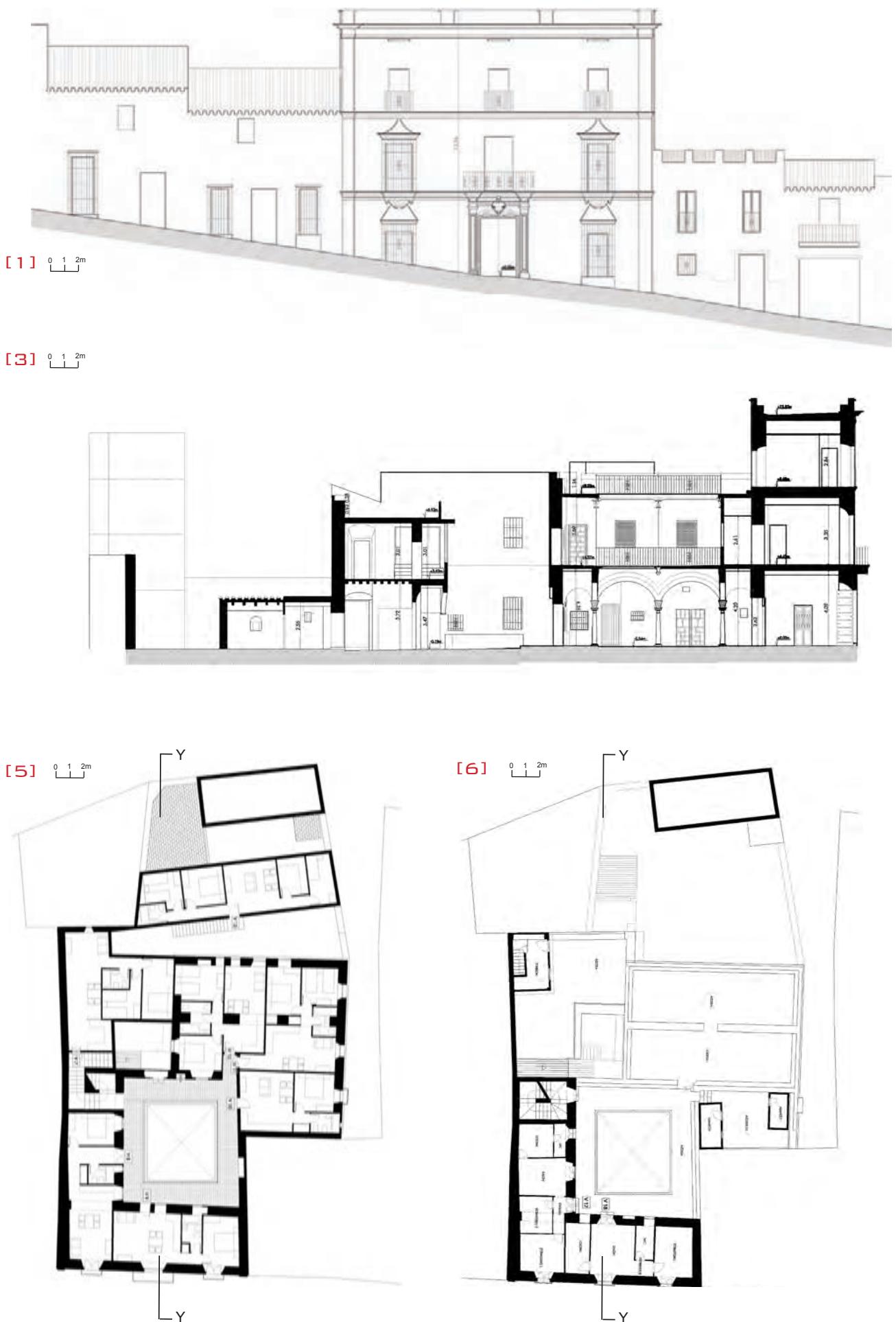


Figura 9 Anteproyecto de rehabilitación de Palacio en Matrera Abajo. Arcos de la Frontera (Cádiz).

y Oeste una altura de dos plantas (baja más uno) con bajo-teja que ayuda a prolongar la vivienda superior en dúplex. Entre estas dos fachadas se ubica el mencionado espacio comunitario, en el eje Norte Sur de la parcela, desde donde se producen todas las comunicaciones horizontales y verticales de acceso a las diferentes viviendas. A esta zona se accede desde la calle Corral del Concejo provocando en la fachada principal un gran espacio de entrada que propicia la idea de generar una serie de relaciones sociales propias de la cultura mediterránea de las vías públicas. Los acontecimientos sociales de las vías públicas vinculados al pueblo mediterráneo se formalizan dentro del solar, creando espacios de estar pero a la vez trazando el sutil límite entre lo público y lo privado.

Tras la entrada la apertura hacia el paisaje gracias al escalonamiento de la construcción hace posible la creación de una plaza abierta a las vistas de entrada del pueblo. La galería de distribución de los dúplex que ocupan la planta primera y el bajo cubierta a la calle también disfruta de estas vistas. El uso de la cubierta inclinada permite por otro lado la maximización de los espacios habitables. Los volúmenes blancos componen una arquitectura capaz de crear un mundo interior pero sin renunciar a la relación con el entorno y al hecho social intrínseco del habitar.

Junto con los objetivos proyectuales el estudio pormenorizado de la volumetría edificable en el marco de una normativa ambigua y obsoleta era crucial para maximizar la oferta residencial en este municipio. En este caso la iniciativa se dirige hacia personas de entre 20 y 34 años que necesitan de la ayuda de la administración para poder acceder a una vivienda y que, además, tiene como objetivo revitalizar el casco histórico, haciéndolo más habitable y evitando la despoblación del mismo. En este caso además la promoción ofertará viviendas en régimen de alquiler con opción a compra después de entre 7 y 10 años. Las aportaciones mensuales de los inquilinos de las mismas durante este tiempo se contabilizarán como parte del pago de la entrada, que se subrogará a una hipoteca a 25 años. Se le da así la oportunidad a las generaciones jóvenes a pagar dentro de una década una hipoteca a precios actuales.

Las nuevas formas de vida propuestas a través del estudio tipológico, la traslación del discurso contemporáneo cultural en sus volúmenes y texturas, el debate de la construcción de la ciudad y sus límites corrobora el reto que estas propuestas del hábitat social han adquirido con el complejo concepto de la calidad arquitectónica, de la belleza formal y de la idoneidad urbana de la arquitectura.

BIBLIOGRAFÍA

- CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES, Delegación de Cádiz, Plan Especial de Protección del Casco Histórico, Arcos de la Frontera, Aprobación del documento de cumplimiento, BOJA 30 de Agosto de 2007.
- MONEO, Rafael. On typology. *Oppositions*, 978, N°13, p. 23-45.
- PÉREZ ESCOLANO, Víctor. *Arquitectura hacia el Bien estar*. En: VV.AA. *Arquitectura Pública en Andalucía. Obras construidas 1984-1994*. Sevilla: Consejería de Obras Públicas y Transportes, Junta de Andalucía, 1994.
- ROSSI, Aldo. *L'architettura della città*. Padua: Marsilio, 1966.
- SOLÁ-MORALES, Ignasi. *The Prodigious Decade*. En: VV.AA. *Building in a new Spain. Contemporary Spanish Architecture*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1992, p. 91-99.
- TAFURI, Manfredo. *History of Italian Architecture 1944-1985*. Cambridge, MA: The MIT Press, 1989. Traducción de TAFURI, Manfredo. *Storia dell' architettura italiana 1944-1985*, Torino: Giulio Einaudi, 1986.

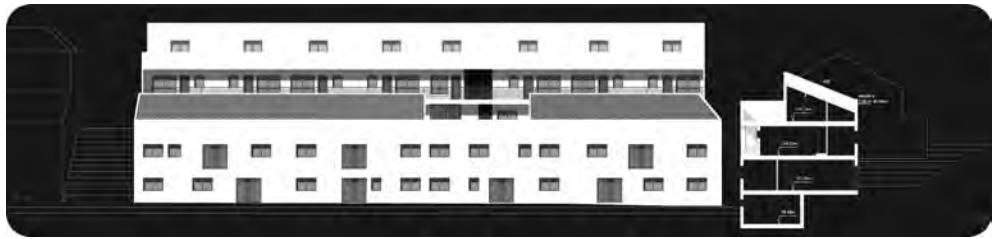
Figura 10 Jimena de la Frontera, Cádiz. Vista del solar propuesto desde el Noreste, con la vivienda existente a la derecha. Marzo 2008.



Figura 11 Proyecto básico de viviendas protegidas en alquiler y aparcamientos con trasteros, Jimena de la Frontera.



Planta baja



Alzado Principal Este



Sección transversal alzado sur

