



View looking south from the reflection pool at dusk | Vista mirando hacia el sur desde la alberca al anochecer
| Vista a olhar para o sul desde a piscina ao cair da noite (Luke Golesh)

Pelican Island Housing, Florida

Scott Merrill

Edificio de viviendas en Pelican Island, Florida

Edifício de habitação em Pelican Island, Flórida

The project was designed as a prototype for housing on the perimeter of a town, but it can also butterfly, or mirror either side of an alley on squared urban sites of approximately one hectare. The site where the building stands is 50 by 100 meters and there is no alley, so it has to be serviced and entered from the small square on which it sits. All four sides of the block are prominent, so servicing is difficult to hide.

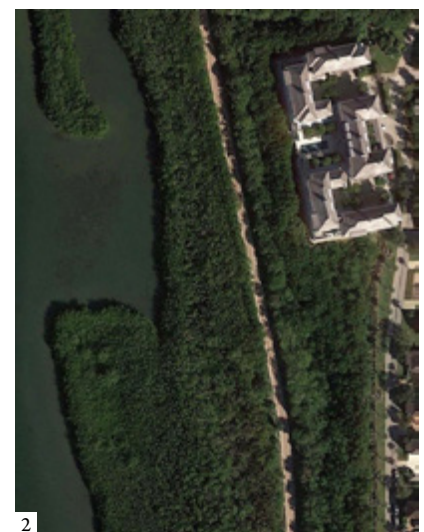
As a perimeter prototype the building is tethered to the town on one side and faces outward to Pelican Island, the country's first national wildlife preserve, on the other three sides. The value of the parcel is mostly toward the long views of the preserve. Being so, great care also had to be taken to address the square, which

El proyecto fue diseñado como prototipo de edificio de viviendas en el perímetro de una ciudad, pero también puede repetirse simétricamente en la misma parcela o a ambos lados de una calle, en emplazamientos urbanos de aproximadamente una hectárea. El lugar donde se encuentra el edificio tiene 50 por 100 metros y no hay calle, por lo que se tiene que acceder y dar servicio desde la pequeña plaza en la que se encuentra. Las cuatro caras del bloque son visibles, por lo que los accesos de servicio son difíciles de ocultar.

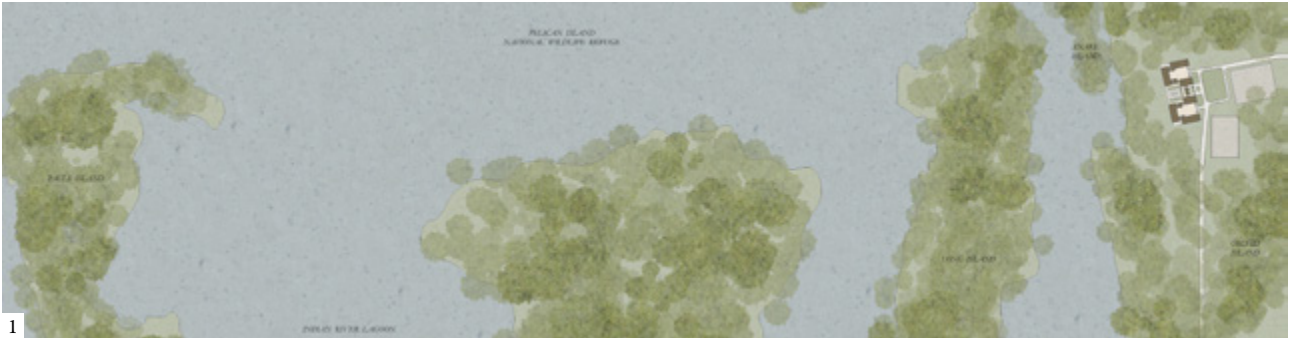
Como prototipo perimetral, el edificio está conectado a la ciudad por un lado y mira hacia el exterior, a Pelican Island, la primera reserva natural de vida salvaje del país, por las otras tres caras. El valor

O projecto foi concebido como um protótipo de habitação no perímetro de uma cidade, mas também pode repetir-se simetricamente na mesma parcela ou em ambos os lados de uma rua em localizações urbanas de aproximadamente um hectare. O local onde se encontra o edifício tem 50 por 100 metros e não existe rua, pelo que a entrada e acesso de serviço têm de ser feitos a partir da pequena praça em que se encontra. Todas as quatro faces do bloco são proeminentes, pelo que os acessos de serviço são difíceis de ocultar.

Como protótipo de perímetro, o edifício está conectado à cidade de um lado e virado para Pelican Island, a primeira reserva nacional de vida selvagem do país, dos outros três lados. O valor da parcela



1: Site location aerial with the Pelican Island Housing on the upper left in relation to the river, the ocean and the village 2: Aerial with the Pelican Island Housing on the upper right | 1: Vista aérea del emplazamiento con el Pelican Island Housing en la parte superior izquierda, en relación con el río, el océano y el pueblo 2: Vista aérea del emplazamiento con el Pelican Island Housing en la parte superior derecha | 1: Vista aérea da localização com o Pelican Island Housing na parte superior esquerda, em relação ao rio, o oceano e a vila 2: Vista aérea da localização com o Pelican Island Housing na parte superior direita (1,2: Google Earth)



1: Site location plan. The site, previously undeveloped, is on the western edge of the barrier island and the eastern edge of an archipelago 2: View looking towards Pelican Island | 1: Plano de situação. El lugar, previamente sin desarrollar, se encuentra en el borde occidental de la isla y en el borde oriental de un archipiélago 2: Vista mirando hacia Pelican Island | 1: Plano de implantação. A zona, previamente sem desenvolver ainda, encontra-se no bordo ocidental da ilha e no bordo oriental de um arquipélago 2: Vista a olhar para o Pelican Island (1: MPCA 2: Scott Merrill)

in terms of its value, could easily become an afterthought.

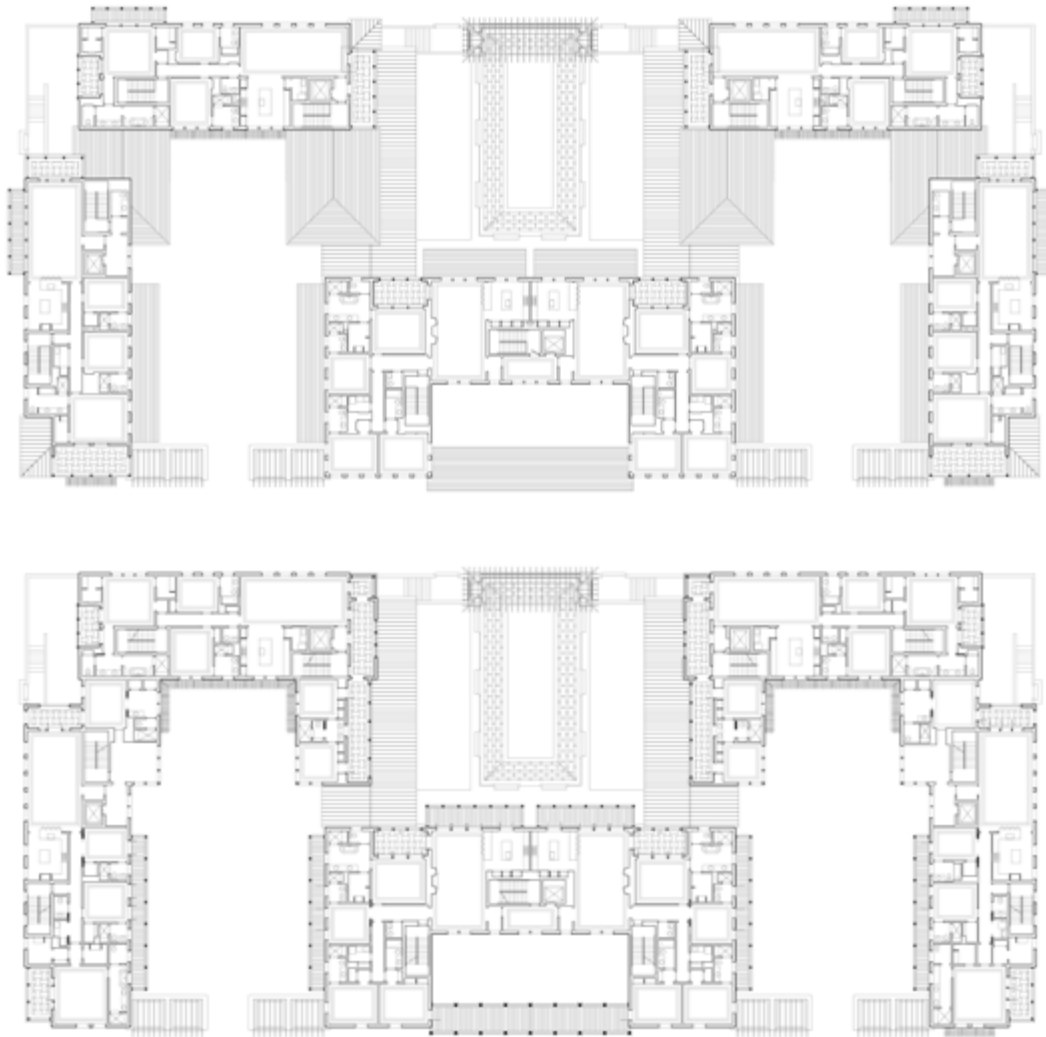
The program consists of twelve large apartments, but it also would also work with 24 or 36 smaller units. It has 24 parking spaces on site, which are hidden in two auto courts. The apartments are owned by its inhabitants, so this is therefore a condominium, a housing type that has a bad reputation in Florida for two reasons. First, they attract lawsuits. They are not built worse than other buildings, but owners are well organized and act in concert. Second, they have a ruthless financial logic that rewards repetition and punishes inefficiency.

de la parcela se debe principalmente a las vistas hacia la reserva. Siendo así, había que poner más cuidado en el diseño de la plaza, ya que, en términos de valor, podría fácilmente haberse dejado para el final.

El programa consiste en doce apartamentos grandes, pero también podría funcionar con 24 ó 36 unidades más pequeñas. Tiene 24 plazas de aparcamiento, que se ocultan en dos patios. Los apartamentos son propiedad de sus habitantes, por lo que es un condominio, una tipología residencial que cuenta con mala reputación en Florida por dos razones. La primera

deve-se maioritariamente às vistas amplas da reserva. Tendo isto em consideração, também foi necessário ter muito cuidado na abordagem da praça que, em termos do seu valor, poderia facilmente deixar-se para consideração posterior.

O programa consiste em doze grandes apartamentos, mas também funcionaria com 24 ou 36 unidades mais pequenas. Tem 24 lugares de estacionamento no local, que estão escondidos em dois pátios. Os apartamentos são propriedade dos seus habitantes, pelo que se trata então de um condomínio, um tipo de habitação que tem má reputação na Flórida por duas razões. Em primeiro lugar, atrain



1: Second Floor Plan with six units. The ground floor accommodates parking. Second floor units are larger in order to offset lesser views. The center building, set back from water views, has the best park views 2: Third floor units, though still large, are smaller than second floor units. This helps give the project a more varied roof line and a smaller scale | 1: Plano del segundo piso con seis viviendas. El aparcamiento está en la planta baja. Las viviendas del segundo piso son más grandes para compensar las menores vistas. El edificio central, sin vistas al agua, tiene las mejores vistas al parque 2: Las viviendas del tercer piso, aun siendo grandes, son más pequeñas que las del segundo piso. Esto ayuda a crear una cubierta más variada y de escala más pequeña | 1: Planta do segundo andar com seis habitações. O estacionamento está no rés-do-chão. As habitações do segundo andar são maiores para compensar as vistas mais reduzidas. O edifício central, sem vistas para a água, tem as melhores vistas para o parque 2: As habitações no terceiro andar, mesmo sendo grandes, ainda são mais pequenas que as da segunda planta. Isto ajuda a criar uma cobertura mais variada e com uma escala mais pequena (1, 2: MPCA)

This project is part of an ongoing effort to improve the type. Good urbanism is almost impossible to achieve without good examples of multi-family housing. This urban type deserves our attention, even if architects, contractors and trades increasingly flee this option because of litigation processes.

es que es propensa a sufrir pleitos. No es peor construida que otros tipos de edificios, pero los propietarios están bien organizados y actúan de forma conjunta. En segundo lugar, está sujeta a una implacable lógica económica que premia la repetición y castiga la ineficiencia.

Este proyecto forma parte de un esfuerzo continuado por mejorar el modelo. Un buen urbanismo es casi imposible de lograr sin buenos ejemplos de vivienda plurifamiliar. Este tipo urbano merece nuestra atención, incluso si los arquitectos, los contratistas y los trabajadores de la construcción rehúyen cada vez más esta opción debido a los litigios.

processos judiciais. Não são uma forma de construção inferior a outros edifícios, mas os proprietários são bem organizados e agem como um todo. Em segundo lugar, têm uma lógica financeira implacável que recompensa a repetição e pune a ineficiência.

Este projecto é parte de um esforço contínuo para melhorar o modelo em questão. O bom urbanismo é quase impossível de alcançar sem bons exemplos de habitação multifamiliar. Este tipo urbano merece a nossa atenção, mesmo que arquitectos, empreiteiros e comerciantes fujam cada vez mais desta opção devido a processos litigiosos.



View of the main courtyard from a third-floor residence. From the perspective, you can see the varied profile of the overall project | Vista del patio principal desde una vivienda del tercer piso. Desde la perspectiva, puede verse el variado perfil del proyecto en general | Vista do pátio principal desde uma habitação do terceiro andar. Desde a perspectiva, dá para ver o variado perfil do projecto em geral (Luke Golesh)

In the United States a typical condominium is about 25 meters on a side, with two large units per floor, and a core of an elevator and the two required fire stairs in the center. The value of the apartments is higher on the upper floors, due to the better views. Therefore, buildings are usually extruded with identical floor plates. This way of building maximizes the upper floor plate.

It is not impossible to do a good site plan with multiple buildings like the one described, but it is difficult to introduce variety, and interesting massing and rooflines.

As this project shares the square with several single family houses, we had to make an effort to reduce the scale of the buildings on the square. The buildings are relatively thin, ten meters wide, and their narrow ends face the square.

The two auto courts are entered from the square. Utility enclosures, which are usually a problem, help here to block the views into the auto courts from the street. This way, the servicing is hidden in plain sight, while it is placed very near the main entrance, in the center of the site plan.

En Estados Unidos el típico condominio tiene unos 25 metros de lado, con dos grandes unidades por planta, con un núcleo de ascensor y, en el centro, las dos escaleras de incendios requeridas. El valor de los apartamentos es mayor en las plantas altas, ya que tienen mejores vistas. Por ello, generalmente estos edificios se levantan con plantas idénticas a la inferior, buscando con esta forma de construir maximizar el espacio disponible en la planta superior.

No es imposible diseñar un buen plano urbano conformado por múltiples edificios como el descrito, pero es difícil introducir variedad, y volumetrías y contornos interesantes.

Como este proyecto comparte la plaza con varias casas unifamiliares, tuvimos que hacer un esfuerzo para reducir la escala del proyecto en ella. Sus lados estrechos dan a la plaza, y en ella se vuelve relativamente esbelto, con diez metros de ancho.

Desde la plaza se accede a dos zonas de aparcamiento. Las zonas de servicio, que generalmente son un problema, aquí ayudan a ocultar las vistas desde la calle. De esta forma, los servicios están ocultos a simple vista, a pesar de que se colocan en un lugar muy cercano a la entrada principal, en el centro de la planta.

Nos Estados Unidos, um condomínio típico tem cerca de 25 metros de lado, com duas grandes unidades por andar, e ao centro um núcleo com um elevador e as duas escadas de incêndio requeridas. O valor dos apartamentos é mais elevado nos andares superiores, devido às melhores vistas. Portanto, os edifícios são normalmente erguidos com placas de assoalho idênticas nos pisos. Esta forma de construir maximiza a placa do piso superior.

Não é impossível criar uma boa planta do local com vários edifícios como o descrito, mas é difícil introduzir variedade, formas e perfis interessantes.

Como este projecto partilha a praça com várias casas unifamiliares, tivemos de esforçar-nos para reduzir a escala dos edifícios. Estes são relativamente finos, com dez metros de largura, e as suas extremidades estreitas estão viradas para a praça.

O acesso às duas zonas de estacionamento é feito a partir da praça. As zonas de serviço, que são normalmente um problema, ajudam aqui a bloquear as vistas para os estacionamentos a partir do exterior. Desta forma, as zonas de serviço passam despercebidas, ao serem colocadas muito próximo da entrada principal, no centro da planta.

There are two expensive luxuries that make the project more difficult to use as a model. The first is the thinness of the buildings, which provides all apartments with good natural light, good cross ventilation, and views in several directions, while it also makes it easier for them to form courtyards. But the thinness of the buildings makes them less efficient and more expensive to build. This is because an inordinate amount of the cost of any building is in the outside walls, and thin buildings have more linear meters of outside walls for the floor areas they enclose. The second luxury is the fact that not all wings go full height. This is an intentional departure from the regular type. The varied roofline of the project requires that the developer forego some value of upper floor apartments. Nevertheless, on other urban sites where the long views are less of a source of value, the penalty for doing this would be less significant.

Hay dos lujos costosos que hacen que sea difícil utilizar el proyecto como modelo. El primero es la esbeltez de los edificios, que proporciona a todos los apartamentos luz natural, ventilación cruzada y vistas en varias direcciones, al tiempo que facilita la formación de patios. Pero esa esbeltez los hace menos eficientes en términos económicos, al ser más caros de construir. Esto es porque una desproporcionada cantidad del coste de construcción de un edificio está en sus fachadas, y los edificios esbeltos tienen muchos metros lineales de fachada por superficie de planta. El segundo lujo es el hecho de que no todas las alas alcanzan la altura máxima. Esto es una variación intencionada del modelo. La riqueza volumétrica de su parte superior requiere que el promotor renuncie a cierto beneficio en los apartamentos superiores. Sin embargo, en lugares en los que las vistas tuvieran menos valor, serían menos significativas las pérdidas que implica esta decisión.

Há dois luxos dispendiosos que tornam o projecto mais difícil de usar como modelo. O primeiro é a fineza dos edifícios, que proporciona a todos os apartamentos uma boa iluminação natural, boa ventilação cruzada, e vistas em várias direcções, ao mesmo tempo que lhes facilita a formação de pátios. Mas a fineza dos edifícios torna-os menos eficientes e de construção mais dispendiosa. Isto deve-se ao facto de uma parte excessiva do custo de qualquer edifício estar nas paredes exteriores, e os edifícios finos têm mais metros lineares de paredes exteriores em relação às áreas dos pisos que envolvem. O segundo luxo é o facto de que nem todas as alas vão até ao topo. Esta é uma variação intencional do modelo habitual. O perfil variado do telhado deste projecto requer que o construtor renuncie a algum valor no que toca aos apartamentos do piso superior. No entanto, em outras localidades urbanas onde as vistas amplas são menos valorizadas, a penalização por fazer isto seria menos significativa.

You can enter units through the garages, but cars are hidden here from the formal entry for guests and visitors. From a forecourt at the street, you enter a small garden, pass under the center building, and enter the residences from the semi-public garden beyond | Se puede entrar en las viviendas a través del aparcamiento, pero los coches quedan ocultos desde la entrada principal para invitados y visitantes. Desde un patio de la calle, se puede entrar a un pequeño jardín, pasar por debajo del edificio central y entrar a las viviendas desde el jardín semipúblico siguiente | Pode-se entrar nas habitações através do estacionamento, mas os carros ficam ocultos desde a entrada principal para convidados e visitantes. Desde um pátio da rua, pode-se entrar num pequeno jardim, passar por baixo do edifício central e entrar nas habitações desde o jardim semipúblico seguinte (Luke Golesh)





1: Porches and balconies are used to animate the aspect of the building from the street and project perimeter 2: Entry forecourt with guest parking concealed from the street by vegetation | 1: Los porches y balcones se utilizan para animar el aspecto del edificio desde la calle y el perímetro del proyecto 2: Patio de entrada con aparcamiento para invitados oculto desde la calle por la vegetación | 1: Os alpendres e as varandas utilizam-se para avivar o aspecto do edifício desde a rua e o perímetro do projecto 2: Pátio de entrada com estacionamento para convidados oculto desde a rua pela vegetação (Luke Golesh)

At the same time, one thing that offsets the elective costs of the project is the site planning, which checkerboards the site. This checkerboarding maximizes the direct and oblique views to the preserve. Even the center building, which sits on the square and provides the formal entrance to the block, still has views to the preserve over the central courtyard.

Conclusion

Reasonably priced multi-family housing from 80-100 years ago was as thin as these buildings. The apartments had great natural light and cross ventilation, and there was a high percentage of corner units. Relatively few units opened off each stair landing and a single stair could serve six stories. Generally, sites did not have to accommodate on-site parking. Unfortunately two code changes made such generous housing more difficult to be carried out. One was the legalization of unlit double loaded halls, mechanically ventilated. The other was the requirement of a second means of egress- and not a fire escape.

Al mismo tiempo, la configuración de la planta, que está conformada por diversos entrantes y salientes, compensa las pérdidas de beneficio mencionadas. Éstos maximizan las vistas directas y laterales a la reserva. Incluso el centro del edificio, que se encuentra en la plaza y sirve de entrada formal a la manzana, tiene vistas a la reserva a través del patio central.

Conclusión

Los edificios plurifamiliares de viviendas con precios razonables de hace entre ochenta y cien años eran tan estrechos como estos edificios. Los apartamentos tenían mucha luz natural, ventilación cruzada y había un alto porcentaje de unidades de vivienda de esquina. Relativamente pocas unidades se abrían en cada distribuidor y una sola escalera podía dar servicio a seis plantas. Generalmente, las parcelas no tenían que incluir aparcamiento. Desafortunadamente dos cambios en la normativa hicieron que este tipo tan generoso de vivienda fuera más difícil de llevar a cabo. Una fue la legalización de los distribuidores sin iluminación natural y ventilados de forma mecánica. La otra fue el requisito de una segunda vía de salida que no fuese las escaleras de incendios.

Ao mesmo tempo, uma coisa que compensa os custos selectivos do projecto é a planta do local, que é estruturada seguindo um padrão em xadrez. Esta estruturação em xadrez maximiza as vistas directas e oblíquas da reserva. Até o edifício central, localizado na praça e que permite a entrada formal no bloco, tem vistas da reserva sobre o pátio central.

Conclusão

A habitação multifamiliar a preços razoáveis de há 80 ou 100 anos atrás era tão fina como estes edifícios. Os apartamentos tinham uma boa iluminação natural e ventilação cruzada, e havia uma elevada percentagem de unidades de esquina. Relativamente poucas unidades partiam de cada corredor e uma única escadaria podia servir seis andares. Geralmente, os locais não tinham de acomodar parques de estacionamento. Infelizmente, duas alterações legais tornaram tais habitações generosas mais difíceis de realizar. Uma foi a legalização de corredores com acesso de ambos os lados, sem iluminação e com ventilação mecânica. A outra foi o requerimento de uma segunda forma de saída - que não uma escada de incêndio.

As building cores became more expensive, double loaded halls served more and more apartments to defray the cost. Letting light into these halls required foregoing leasable space and therefore the halls were a little dispiriting. Buildings got wider and there was a smaller percentage of corner units. Now cars are typically on the ground or basement floors, and the width of a double loaded aisle often drives the width of residential plates above.

This project was partly an effort to regain the advantages of this older housing, but meeting modern requirements at the same time.

This has been a rather dry, analytical description of the project. Hopefully the affection for the building design is still obvious. If you are to be allowed to depart from the financial logic of a housing type that has been built so many times and to such ill effect, the argument to depart from the formula has to be sound, and the value of the improvements have to be obvious, or they have to be carefully articulated.

Mientras que los núcleos de los edificios se volvían más caros, los distribuidores crecían para dar acceso a un mayor número de apartamentos, buscando con ello sufragar este coste adicional. Dejar entrar luz en estos espacios requería renunciar a superficie de alquiler y por consiguiente estas zonas de acceso resultaban un poco deprimentes. Los edificios se fueron haciendo más anchos y había un menor porcentaje de unidades de esquina. Hoy los coches suelen estar en la planta baja o en sótanos, y el ancho de las crujías de la zona de aparcamiento a menudo condiciona el ancho de las plantas residenciales superiores.

En parte, este proyecto fue un esfuerzo por recuperar las virtudes de los edificios de viviendas de antes, pero cumpliendo al mismo tiempo con los requisitos modernos.

Esta ha sido una descripción bastante austera y analítica del proyecto. Espero que, pese a ello, el afecto por el diseño del edificio sea evidente. Si uno se permite alejarse de la lógica económica de un tipo de vivienda que se ha construido tantas veces y con tan malos resultados, el argumento para apartarse de la fórmula tiene que ser sólido y el valor de las mejoras tiene que ser patente, o tienen que estar cuidadosamente articulados.

À medida que os núcleos dos edificios se tornaram mais caros, os corredores passaram a servir cada vez mais apartamentos para cobrir o custo. Permitir a entrada de luz nestes corredores requereu que se renunciasse ao espaço arrendável e, por conseguinte, os corredores eram um pouco deprimentes. Os edificios tornaram-se mais amplos, havendo uma menor percentagem de unidades de esquina. Actualmente os carros ficam tipicamente no térreo ou no subsolo, e a largura dos vãos da garagem condiciona frequentemente a largura dos vãos dos pisos residenciais superiores.

Este projecto foi em parte um esforço para recuperar as vantagens deste tipo de habitação mais antigo, satisfazendo ao mesmo tempo os requisitos modernos.

Esta foi uma descrição bastante seca e analítica do projecto. Esperemos que a afeição sentida pelo projecto do edificio seja ainda assim óbvia. Para que nós possamos afastar da lógica financeira associada a um tipo de habitação que foi construído tantas vezes e com efeitos tão negativos, o argumento para nos afastarmos da fórmula tem de ser sólido, e o valor das melhorias têm de ser óbvio, ou estas têm de ser cuidadosamente articuladas.

Scott Merrill

He received a Bachelor of Architecture from the University of Virginia and a Master's of Architecture from Yale University. In 1990 he opened a practice in Vero Beach, Florida. He is the principal designer for the firm Merrill, Pastor & Colgan Architects. His work has been recognized fourteen times by the Florida American Institute of Architects (AIA), and three times by the national AIA. In 2004 Merrill and Pastor Architects was given the Arthur Ross Award by the Institute of Classical Architecture & Art. In 2012 Scott Merrill was awarded the Seaside Prize and in 2016 the University of Notre Dame School of Architecture awarded him the Richard H. Driehaus Prize.

Es Graduado en Arquitectura por la University of Virginia y Máster en Arquitectura por la University of Yale. En 1990 abrió su estudio en Vero Beach, Florida. Es el diseñador principal de la firma Merrill, Pastor & Colgan Architects. Su trabajo ha sido reconocido catorce veces por el American Institute of Architects (AIA) de Florida y tres veces por el AIA nacional. En 2004, Merrill and Pastor Architects fueron galardonados con el Arthur Ross Award por el Institute of Classical Architecture & Art. En 2012 Scott Merrill recibió el Seaside Prize y en 2016 la Universidad Notre Dame School of Architecture le otorgó el Richard H. Driehaus Prize.

Obteve um Bacharelato em Arquitectura da University of Virginia e um Mestrado em Arquitectura da University of Yale. Em 1990, abriu um estúdio em Vero Beach, Flórida. É o designer principal da firma Merrill, Pastor & Colgan Architects. O seu trabalho foi reconhecido catorze vezes pelo Florida American Institute of Architects (AIA), e três vezes pelo AIA nacional. Em 2004, a Merrill and Pastor Architects recebeu o Prémio Arthur Ross do Institute of Classical Architecture & Art. Em 2012 foi atribuído a Scott o Prémio Seaside. Em 2016, a Escola de Arquitectura da University of Notre Dame atribuiu-lhe o Prémio Richard H. Driehaus.