

MEMORIA

0. INTRODUCCIÓN.

Por tratarse de dos concursos muy similares y coincidentes en espacio y tiempo, se redacta una memoria común para los dos, excepto en el apartado de distribución interior, que es en el que se ha realizado el mayor esfuerzo por parte de ZOMAD ARQUITECTOS, por entender que es el aspecto de mayor importancia en este tipo de actuaciones.

Como ya hemos demostrado en ocasiones anteriores, desde ZOMAD ARQUITECTOS entendemos que debe ser el contacto directo con el Ayuntamiento el que marque la pauta a seguir. Por tanto, a pesar de que presentamos la propuesta que entendemos mejor para el presente Concurso, debe entenderse como una PROPUESTA ABIERTA, como punto de partida para el posterior desarrollo conjunto (de hecho, repasando estos días la propuesta que se presentó para Añua, resulta evidente este proceso de evolución del Proyecto para responder a las necesidades municipales).

Por otra parte, resulta evidente el conocimiento de la actuación que tenemos en ZOMAD ARQUITECTOS, por experiencias cercanas en tiempo y lugar en edificios de vivienda libre y protegida.

1. DISTRIBUCIÓN INTERIOR (TIPOLOGÍAS).

36 VIVIENDAS DE VPO

Partiendo de un hecho claro y que condiciona nuestra propuesta: la superficie media construida por vivienda en este edificio según el Plan Parcial es de 67,08 m². Este es un valor muy parecido al edificio de Añua y, por tanto, nuestra propuesta es similar en cuanto a concepto.

Plantearnos que todas las viviendas sean únicamente de dos dormitorios. Minimizar los núcleos de comunicación (ado tres) para conseguir un edificio económico y de máximo aprovechamiento, manteniendo unas viviendas dignas que se resuelven con sólo tres tipologías diferentes. Además, proponemos una variante similar a la del edificio de Añua, sustituyendo cuatro viviendas de dos dormitorios por dos de tres y dos de uno. Resolviendo además en una segunda variante la vivienda del mirador sin perder dormitorios. Por último, resolvemos equitativamente la disposición de 36 plazas de aparcamiento y 36 trasteros en una planta de sótano.

Como ya se ha comentado, depende de la voluntad municipal el tipo de viviendas a construir, aunque entendemos que debemos partir de una propuesta en la que, como mínimo, todas las viviendas sean de dos dormitorios para posteriormente decidir el porcentaje de viviendas de tres y de uno dormitorio en función de las necesidades del Ayuntamiento. Lo mismo es válido para el sótano, ya que, por las características del terreno, resulta muy sencillo realizar un segundo sótano de garajes libres (o de cualquier otro uso) que ayude a que la promoción resulte viable desde el punto de vista económico (una vez resuelto el programa necesario en el primer sótano).

18 Y 21 VIVIENDAS TASADAS

Partiendo de la base de intentar conseguir el máximo aprovechamiento repartido de manera más racional y variada desde el punto de vista económico y de calidad de las viviendas. Para ello, y teniendo en cuenta la superficie media por vivienda, proponemos conseguir el mayor número de viviendas de tres dormitorios, utilizando para ello tipologías de vivienda perfectamente ensayadas en promociones anteriores (en Hondarribia entre otras). De este modo, la práctica totalidad de las viviendas son de tres dormitorios. Sólo hay dos excepciones que se sitúan en los pisos altos (al edificio portico) y en el lugar en el que el fondo aumenta a 18 metros.

Además, se ha buscado el necesario equilibrio entre la calidad de las viviendas y el condicionante económico, eliminando los núcleos de comunicación pero consiguiendo que todas las viviendas tengan doble orientación. Con ello tres tipologías se resuelven los dos edificios (con las excepciones antes comentadas). Se resuelve además el programa de aparcamiento necesario en una única planta de sótano, reservando la segunda para un posible uso alternativo (como ya indicábamos en la propuesta de VPO).

Una vez más debemos decir que la voluntad municipal es clave a la hora de determinar el tipo de vivienda a realizar. Sin embargo, desde ZOMAD ARQUITECTOS apostamos por conseguir el mayor número posible de viviendas de tres dormitorios (el aprovechamiento lo permite con una buena distribución) para posteriormente, si así se decide, introducir en la cantidad deseada viviendas de otro tipo. Creemos que es el único planteamiento lógico con el aprovechamiento medio por vivienda del que se dispone.

2. IMAGEN EXTERIOR.

Se presentan imágenes de edificios realizados por ZOMAD ARQUITECTOS como punto de partida para alcanzar un consenso posterior con los técnicos y corporación municipal. Imágenes que se deben entender como una base sobre la que poder luego hablar para conseguir llegar a una imagen que agrade a todas las partes. Una imagen que, sin renunciar a parámetros de contemporaneidad, sea capaz de conectar a todas las partes implicadas en el proceso, así como a la ciudadanía de Orío.

Por experiencias cercanas anteriores sabemos que no será fácil. Sin embargo entendemos que desde ZOMAD ARQUITECTOS estamos perfectamente capacitados para llevar a cabo esta tarea confiriendo al lugar la importancia que tiene. En este sentido, podemos decir con orgullo que, fruto de un proceso similar al del proyecto de Hondarribia (en el que, dada la importancia del lugar, participamos todos los agentes implicados), se ha conseguido crear un conjunto edificatorio que satisficiera a la gran mayoría de los agentes que han participado en el proceso, algo nada fácil si tenemos en cuenta además el valor sentimental que para los orrianos ha tenido siempre este lugar. Y lo que es más difícil es que se ha conseguido con un contraste entre un lenguaje arquitectónico tradicional (Edificio de Viviendas) y otro algo más actual (Hotel).

Estamos totalmente abiertos a rediseñar un proceso similar, como lo estamos también a cualquier otra fórmula que se estime conveniente. De todas formas apostamos por un lenguaje actual que contraste con el predominantemente más tradicional que imperará en las promociones privadas adyacentes (un contraste similar al del Hotel y las Viviendas de la playa, que diferencia los edificios de promoción pública de los demás). Entendemos que enriquecerá la zona aumentando diversidad y evitando una excesiva monotonía en los edificios.

3. CONCLUSIÓN.

Desde ZOMAD ARQUITECTOS entendemos que el trato directo con la propiedad es imprescindible a la hora de proponer un Proyecto edificatorio de estas características. Además, el escaso tiempo habido para la presentación de propuesta obliga a estudiar un aspecto de la misma (en nuestro caso la distribución interior).

Por ello, y porque este proceso nos ha resultado satisfactorio en los últimos concursos que nos han adjudicado (conseguiendo alcanzar la satisfacción de las partes), presentamos nuestra propuesta como una PROPUESTA ABIERTA, en la que será fundamental el posterior intercambio de opiniones con la propiedad para desarrollar a su medida el Proyecto definitivo.

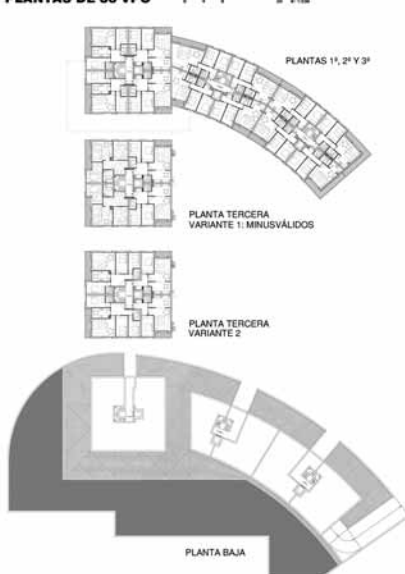
PLANTA PRIMERA DE 21 VTA

0 2 4 6 8 10m



PLANTAS DE 36 VPO

0 2 4 6 8 10m



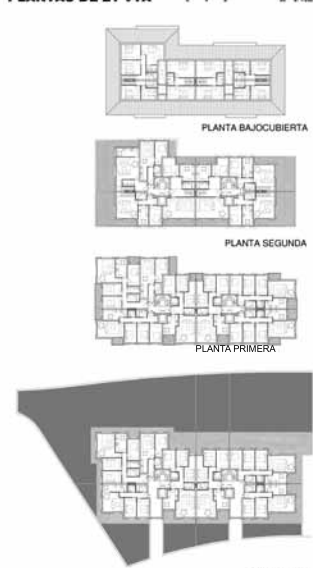
PLANTA DE GARAJES DE 39 VTA

0 2 4 6 8 10m



PLANTAS DE 21 VTA

0 2 4 6 8 10m



PLANTAS DE 18 VTA

0 2 4 6 8 10m



FINALISTA

PLANTA BAJA