

**I – La organización del territorio frente a las fluctuaciones demográficas**Carácter insular de ‘la Isla Blanca’

La isla de Ibiza forma parte del Archipiélago Balear, ubicado en el mar Mediterráneo. Los habitantes de ‘la Isla Blanca’ se organizaron para vivir entre la costa y la parte alta de la isla, entre la zona pesquera y los campos de olivos, entre las casas enclavadas y las masías de muros de piedra seca. La diversidad de ambos paisajes forma la imagen de Ibiza, cuya armonía contrasta con el turismo nocturno que atrae a miles de turistas. Ibiza acogió sus primeros turistas en 1931, tras la construcción de su primer hotel. Desde entonces, el turismo fue adquiriendo un papel más importante hasta el punto de crear grandes **tensiones** en el territorio, debido a las **fluctuaciones demográficas**. Su carácter insular le obliga a gestionar los recursos de manera autónoma y, por ello, en momentos de mayor tensión turística, los habitantes sufren restricciones diversas.

Calendario de recursos: tensiones y oportunidades

Proyectar aquí requiere atender el ritmo cambiante de la ciudad, del turismo y de sus habitantes, y comprender los procesos naturales del lugar y las transformaciones de su paisaje. Así, el proyecto comienza por definir el calendario de recursos de Ibiza a través de aquellos procesos que sufren tensiones cíclicas debidas al turismo: el acceso a la vivienda, el agua, el uso del suelo y los servicios.

- Fluctuación demográfica y tensiones sobre la vivienda

La población se duplica durante la temporada estival y, con ello, la demanda de vivienda se hace imperiosa multiplicando por 2 el precio de los alquileres en los últimos diez años. Para los habitantes de Ibiza, tener una vivienda digna y a precio asequible es cada vez más difícil. Además, como respuesta a la alta demanda de servicios durante el verano, numerosos trabajadores acuden a la isla para asumir estos picos de trabajo sin disponer de vivienda adaptada a sus necesidades transitorias.

>> La promoción de vivienda social de alquiler público y de alojamientos dotacionales contribuirá a paliar las graves dificultades a las que se enfrentan muchas personas para acceder a una vivienda digna en la isla.

- Estrés hídrico

Para responder a la alta demanda de agua durante el verano destinada a la vivienda, la agricultura/pesca y la industria, se usa principalmente agua desalada, que se completa con los acuíferos. Esta extracción provoca una bajada notable del nivel freático que fragiliza los suelos y ocasiona la intrusión marina: el agua salada penetra y contamina los acuíferos y el suelo de la costa.

>> Resulta necesario un sistema urbano más permeable, que permita la infiltración y la recuperación de las aguas pluviales para minimizar el impacto sobre los acuíferos.

- Presión urbana y usos del suelo

El coche resulta imprescindible en Ibiza. Permite recorrer la isla, da acceso a los servicios y a los rincones más bonitos del territorio. En verano, los coches toman la ciudad sin dejar espacio a sus habitantes, pero en invierno la población recupera estos espacios para eventos y encuentros.

>> Un dispositivo urbano que favorezca la creación de lugares colectivos que acojan usos diversos y temporales.

- Servicios locales organizados en función del ritmo del turismo

Los comercios y otros servicios locales están organizados en función del turismo. En verano, los locales están abiertos para responder a la alta demanda, pero fuera de temporada los establecimientos cerrados pueblan el paisaje urbano, y el acceso a productos básicos y servicios locales se vuelve casi imposible para los habitantes del barrio de Ca N'Escandell.

>> Un modelo cooperativo de los locales comerciales para permitir el desarrollo de los servicios locales y así, el acceso a ellos de sus habitantes durante todo el año.

Con todo esto, no cabe ninguna duda de la necesidad de vivienda que expone European 17: “Ciudades vivas” para el lugar escogido en Ibiza. Este proyecto se enfoca en el «habitat», no solo como espacio entre muros, sino más bien como concepto urbanístico. Con esta mirada, queremos recordar que **habitar la isla blanca** requiere un modelo urbano específico para ofrecer a sus habitantes condiciones dignas y de calidad, adaptadas a una población diversa. En palabras de Xavier Monteys\*, “ahora, en este tiempo de dietas, ayunos y buenos propósitos, me parece que no está de más recordar tres cosas a las que una ciudad debería aspirar: aire limpio y respirable, por supuesto, pero también agua buena y de buen sabor en el grifo y, además, un pan de calidad con todo lo que ello supone, procedencia de la harina, cosecha y calidad. Aire, pan y agua, tres cosas que podríamos tomar como principios urbanizadores”. Siguiendo los temas expuestos en esta introducción, nos hacemos las siguientes preguntas:

¿Frente al difícil acceso a la vivienda y a las presiones energéticas derivadas del turismo, qué modelo alternativo de vivienda en Ibiza es posible?

¿Qué modelo urbano permitiría absorber las tensiones hídricas existentes entre el suelo y los habitantes de Ibiza?

¿Cómo gestionar la masiva ocupación del suelo por los coches? ¿Cuáles son los dispositivos urbanos que favorecen la creación de lugares colectivos?

¿Cómo repensar el modelo espacial de los locales comerciales para permitir a los habitantes de Ibiza el acceso a servicios locales durante todo el año?

¿Cómo crear un modelo urbano de vivienda resiliente, capaz de adaptarse a las fluctuaciones de la ciudad y a la evolución de sus habitantes?

**II - Recuperar el carácter productivo de ‘las comisuras’ para mejorar la habitabilidad del barrio.**Redescubrir el carácter productivo de ‘las comisuras’

En la parte alta de la ciudad, entre el borde costero y la montaña, a lo largo de la autovía E-20, existe una red de áreas no consolidadas que llamamos *comisuras*. Estos lugares periféricos pero ligados a barrios, principalmente, de vivienda no turística, son lugares de transición que ofrecen oportunidades para un modelo urbano de vivienda resiliente. Se observan trazas de un pasado agrícola e hídrico: pozos, albercas, casas agrícolas, muros de piedra y vegetación autóctona. Revelar el patrimonio, favorecer la permeabilidad del suelo, recuperar el agua de lluvia, crear lugares de encuentros colectivos e implementar la vivienda pública, son acciones a desarrollar en esta red de lugares. En concreto, en *la comisura de Ca n'Escandell*, de topografía marcada, con 18m de desnivel, que hace de transición entre la ciudad y la colinas, se propone un nuevo parque, a modo de **jardín productivo**, que dé identidad a los vecinos, devuelva el carácter agrícola al lugar y ponga en valor lo preexistente y su capacidad para producir nuevas sinergias entre la ciudad y sus habitantes.

Jardín productivo

El carácter productivo del parque lo descubrimos en la secuencia de muros de piedra y su vegetación, que son un elemento característico del cultivo en terrazas. El proyecto plantea reparar y recuperar su identidad mediterránea, manteniendo los muros y construyendo los que se perdieron. En sentido longitudinal, esto permite crear pequeñas zonas para futuras construcciones y distinguir diferentes usos. La organización escalonada ofrece vistas espectaculares sobre el Casco Antiguo de Ibiza, el mar y la montaña. En sentido transversal, las terrazas conectan las calles peatonales de los barrios de Ca n'Escandell y de Can Misses, favoreciendo al transeúnte el paseo y conectado los equipamientos con los barrios. Los nuevos muros de piedra permitirán también reorganizar los materiales que hoy en día se encuentran acopiados en el lugar, como la posidonia, gravas y arenas de construcción. De esta manera, el jardín mantiene su función de almacenaje de elementos que dibujan el territorio, sin que estos se reconozcan como espacios residuales.

Recuperación hídrica

El jardín aterrazado aprovecha las aguas que bajan desde la montaña y las de lluvia para crear zonas de infiltración y de retención. A partir del reacondicionamiento de un paso de agua existente bajo la autovía, se canaliza la que viene de la montaña hacia el parque y se habilita en él un paso peatonal para conectar el barrio de Can Mut con el jardín productivo. Este nuevo acceso permitirá el recorrido peatonal y en bicicleta por una red de caminos rurales

\* Artículo “Aire, pan y agua”, de Xavier Monteys, Barcelona, 07/01/2022, El País

que conecten además con los hitos del patrimonio hídrico. Además, evita la escorrentía y mejora la infiltración en las partes llanas, favoreciendo la regeneración de los acuíferos. En los bordes cercanos al muro, la topografía se trabaja para albergar rasas de bioretención y captación del agua con que regar los huertos comunitarios ubicados en las terrazas y el arbolado de los barrios.

#### Continuidad biológica y lugares colectivos

En el jardín podemos hablar de dos tipos de vegetación. Por un lado, las zonas de drenaje y captación de las terrazas tendrán una masa arbustiva que protegerá los muros de piedra y favorecerá la retención de agua. Por otro, la masa arbórea creará refugios climáticos para combatir las altas temperaturas del verano gracias a la humedad natural y controlada. El parque puede acoger distintos tipos de plantas autóctonas, atendiendo a las características del suelo y a las necesidades del barrio: zonas de deporte, zonas de encuentro, recorridos naturales, hitos informativos sobre fauna y flora, o huertos para los vecinos y las escuelas del barrio. En definitiva, un jardín como lugar de transición entre la montaña y la costa, que permitirá actividades complementarias y compartidas por los habitantes de la ciudad.

### **III – Una estructura reversible como soporte de una vivienda alternativa de calidad y adaptable**

*PROPUESTA EVOLUTIVA*

#### La estructura como organización espacial

Como respuesta a las tensiones urbanísticas debido a las fluctuaciones de la población, se propone un sistema de vivienda adaptable, bajo la misma lógica constructiva del territorio: un sistema de dobles muros de carga que acoge actividades diversas, formado con tierra compactada procedente del material de excavación para desarrollar la planta sótano y de la recuperación tras los trabajos de reordenación topográfica del parque, economía circular y km0. Esta organización de la estructura es clave y da respuesta a varias necesidades según las plantas:

#### - Cooperación entre pequeños locales comerciales (planta baja)

Disponer de locales de alquiler público permitirá a pequeños comercios desarrollar sus servicios todo el año. Se propone poner en común una parte central del local comercial entre grupos de artesanos para tener acceso a un espacio de trabajo confortable y con material profesional, compartiendo espacios de residuos, carga y descarga, almacenaje o espacios de mayor tamaño en horarios diferentes. Así, la cooperación entre trabajadores de la economía local.

#### - Espacios flexibles para usos colectivos (plantas 1, 2 y 3)

En la primera fase, las plantas primera, segunda y tercera se dedicarán a usos colectivos. En los momentos de mayor necesidad, pueden ser usadas como parking público y así liberar el espacio urbano. Pero además estas crujiás son lugares cubiertos con bonitas vistas donde organizar actividades de convivencia, como clases de yoga, recitales, reuniones, mercadillos o almuerzos.

En una segunda fase, cuando se desarrolle el servicio de transporte público, estas plantas se transformarán en viviendas, siguiendo las estrategias de fluidos, instalaciones y ventilación del edificio (concepto de *banda activa*).

#### - Viviendas pasantes, habitaciones satélite (plantas 4 y ático)

Las plantas altas se organizan con viviendas comprendidas entre las crujiás de los muros de tierra compactada. Esta posición estratégica permite obtener viviendas pasantes que ventilan naturalmente, acentúan el flujo de aire de los vientos dominantes y se aprovechan de la inercia térmica de los muros de tierra para el funcionamiento climático. La fachada de la calle dota a la vivienda de una **terrazza privada** generosa, mientras que la fachada interior, abierta a un gran jardín, sirve como circulación entre plantas, al mismo tiempo que los diferentes retranqueos permiten ganar **privacidad** y generar **espacios de encuentro vecinales** a modo de **filtro** público antes de entrar en lo más privado de la casa.

La secuencia en planta permite contar con viviendas de tres habitaciones o de dos, separadas por una habitación satélite o estudio destinado a **viviendas dotacionales** para habitantes transitorios, como trabajadores en verano o estudiantes en invierno. Esta **versatilidad** se consigue gracias a que la parte central de la vivienda que no está construida con muros de tierra, se realiza con sistemas ligeros y para asumir estos cambios de forma sencilla. El proyecto es capaz de **mutar y transformarse** para adaptarse a las **necesidades cambiantes de una sociedad diversa**.

#### Concepto de la banda activa

Siguiendo el trabajo de Yves Lion con su propuesta de “Domus Demain” (1984), se propone la organización de las habitaciones húmedas (baño y cocina) dentro de la fachada, en el umbral entre dos límites ligeros, que denominamos **banda activa**. En la fachada delantera se dispone la cocina, frente a un ventanal que se abre a la terraza, y en la trasera, los elementos de baño para las habitaciones. Esto favorecen la lucha contra la **pobreza energética** ahorrando los sistema de ventilación mecánica e iluminación de las viviendas. Además, las zonas de la banda activa son un **espacio de transición**, actúan como **filtro** y un **cojín térmico**. Con una ordenación estricta de las bajantes de agua, la totalidad de los fluidos se organizan en fachada. Este sistema nos permite reflexionar sobre la posibilidad de prefabricar esta parte de la vivienda. De hecho, la cocina y los baños son elementos sofisticados y requieren de atención durante la obra, la banda activa como espesor de fachada permitiría prefabricarse en taller y acabar de instalarse entre la estructura existente y ofrecer una obra sencilla que minimice las molestias para los vecinos en las fases sucesivas. El uso de la banda activa permite una gran flexibilidad del espacio central de la vivienda, generando espacios indeterminados, donde el usuario determinara su uso en función a sus necesidades.

#### El jardín, un refugio colectivo

Para reducir la huella construida, el edificio se organiza en torno a un gran patio central, al que se accede por una escalera de caracol desde las viviendas, donde los niños jugarán a ser exploradores y los mayores se refugiarán del sol aplastante del verano. Un lugar que permitirá la filtración del agua hacia los acuíferos y la recuperación de pluviales para el uso doméstico. Además, este jardín generoso refrescará el aire, mejorando climáticamente las viviendas. En el sótano del edificio, se organiza el parking privado para las viviendas y las salas de instalaciones que se aprovecharán de la topografía del jardín para abrirse y ventilar naturalmente.

### **Conclusión : La importancia del factor tiempo en la construcción de la ciudad viva**

Tras la comprensión del territorio, descubrimos la riqueza del patrimonio presente en las comisuras de la ciudad que, a su vez, sientan las bases de cómo favorecer la creación de lugares adaptados a los ritmos de los procesos naturales y a las condiciones de vida actual en Ibiza. Tras entender las fluctuaciones anuales y las tensiones que tiene que absorber la isla blanca, proponemos una arquitectura como soporte de acciones variables para responder a las diversas necesidades programáticas del barrio de Ca' N'escandell y de su entorno cercano.

Habitar la *isla blanca* es saber vivir con los ritmos cambiantes de su territorio, de su clima y de sus habitantes. Es por ello que, la respuesta ha de basarse en la comprensión de los **tiempos prolongados** que han fabricado la historia de la ciudad y los **cortos** que transforman la ciudad durante el año para ofrecer propuestas que eviten el colapso de sus recursos, aprovechen lo que existe para pensar en el futuro y aprendan del pasado de la ciudad y de sus paisajes.

Pensamos que “habitar” es un concepto urbanístico complejo y que la respuesta a la tematica ciudades vivas en Ibiza, ha de darse a varias escalas para hacer que la ciudad cumpla su función para permitir a los habitantes disfrutar del confort mínimo exigible y que se puede resumir en tres palabras: AIRE, PAN Y AGUA. Según las palabras de Xavier Monteyts\*, “*Tras el aire, el pan y el agua, está también la reclamación de un lenguaje y un vocabulario despolitizado y sin alambiques, que señale con claridad lo que de verdad importa y nombre las cosas por su nombre, y deje que cada uno busque y teja los significados que lo llenen de contenido*”.

\* Artículo “Aire, pan y agua”, de Xavier Monteyts, Barcelona, 07/01/2022, El País

## I – The territory's organization face of demographic fluctuations

OBSERVE THE EXISTING

Insularity of 'the white island'

The island of Ibiza is part of the Balearic Archipelago, located in the Mediterranean Sea. The inhabitants of 'Isla Blanca' organized themselves to live between the coast and the upper part of the island, between the fishing area and the olive fields, between the whitewashed houses and the farmhouses made with walls of dry stone. The diversity of both landscapes forms the image of Ibiza, whose harmony contrasts with the "night tourism" that attracts thousands of tourists. Ibiza welcomed its first tourists in 1931, after the construction of its first hotel. Since then, tourism has assumed a more important role and today, it create **tensions** in the territory due to **demographic fluctuations**. Its insular nature obliges the island to manage resources autonomously and, therefore, in times of increased tourist tension, the inhabitants suffer various restrictions.

Calendar of resources : tensions and opportunities

The project requires attending to the changing pace of the city, tourism and its inhabitants, and understanding the natural processes of the place and the transformations of its landscape. So the project begins by defining the calendar of resources of Ibiza through those processes that suffer cyclical tensions due to tourism: access to housing, water, land use and services.

- Demographic fluctuation and tension on the inhabitant

The population doubles during the summer season and, with that, the demand for housing becomes very important. So the price of rents had been multiplying by 2 in the last ten years. For the inhabitants of Ibiza, having a decent and affordable home is increasingly difficult. In addition, in response to the high demand for services during the summer, many workers come to the island to assume these peaks of work without having a housing adapted to their temporary needs.

>> **The promotion of public rental social housing and housing units will help to alleviate the serious difficulties for many people in order to have access to decent housing on the island.**

- Water stress

To respond to the high demand for water during the summer for housing, agriculture/fishing and industry, desalinated water is mainly used, supplemented by aquifers. This extraction in aquifers causes a significant drop in the water table that makes the soils weak, poor and causes marine intrusion: salt water penetrates and contaminates the aquifers and the soil of the coast.

>> **A more permeable urban system is needed, allowing the infiltration and recovery of rainwater to minimize the impact on aquifers.**

- Urban pressure and land uses

The car is essential in Ibiza. It allows to travel around the island, gives access to the services and the most beautiful corners of the territory. In summer, the cars are omnipresent in the city without leaving space to its inhabitants, but in winter the population recovers these spaces for events and meetings.

>> **An urban device that favors the creation of collective places that welcome diverse and temporary uses.**

- Local services organized on the touristic period

Local shops and other services are organized according to tourism. In summer, the premises are open to respond to high demand, but out of season closed establishments populate the urban landscape, and access to local commodities and services becomes almost impossible for the inhabitants of the neighborhood of Ca N'escandell.

>> **A cooperative model of commercial premises to allow the development of local services to permit the continuity of access to services for the inhabitants throughout the year.**

With all this, there is no doubt about the need for housing exposed by European 17: "Living Cities" for the chosen place in Ibiza. This project focuses on the «habitat», not only as a space closed by walls, but rather as an urban concept. With this perspective, we want to remember that **inhabiting the white island** requires a specific urban model to offer its inhabitants decent and quality conditions, adapted to a diverse population. In the words of Xavier Montey's\*, "*today, in this time of diets, fasts and good purposes, it seems to me that it is not bad remembering three things that a city should aspire to: clean and breathable air, of course, but also good water with good taste in the tap and, in addition, a quality bread with all that implies, origin of flour, harvest and quality. Air, bread and water, three things we could take as building principles*". Following the themes presented in this introduction, we ask ourselves the following questions:

*Facing the difficult access to housing and energy pressures due to tourism, what alternative model of housing in Ibiza?*

*What urban model would absorb the existing water stresses on the soil and the inhabitants of Ibiza?*

*How to manage the massive occupation of the ground by cars at specific times? What are the urban devices that favor the creation of collective places?*

*How to rethink the spatial model of commercial premises to allow the inhabitants of Ibiza access to local services throughout the year?*

**How to create a resilient urban housing model, able to adapt itself to the fluctuations of the city and the evolution of its inhabitants?**

## II - Recover the productive character of 'the comisuras' to improve the habitability of the neighborhood

STRATEGIC REPARATION

Recover the productive character of 'the comisuras'

In the upper part of the city, between the coastal edge and the mountain, along the E-20 highway, there is a network of unconsolidated areas that we call 'comisuras'. These peripheral places but linked to neighbourhoods, mainly non-touristic housing, are places of transition that offer opportunities for a resilient urban housing model. There are traces of an agricultural and water past: wells, pools, agricultural houses, stone walls and native vegetation. Revealing heritage, promoting soil permeability, recovering rainwater, creating collective meeting places and implementing public housing are actions to be developed in this network of places. In particular, in the corner of Ca N'Escandell, with an important topography, with 18m of slope, which makes the transition between the city and the hills, a new park is proposed, as a productive garden, which gives identity to the neighbors, return the agricultural character to the place and value the pre-existing and its ability to produce new synergies between the city and its inhabitants.

Productive garden

The productive character of the park is discovered in the sequence of stone walls and vegetation, which are a characteristic element of terraced cultivation. The project aims to repair and recover its Mediterranean identity, maintaining the walls and building those that are broken. Longitudinally, this creates small areas for future constructions and distinguishing different uses. The staggered layout offers spectacular views over Ibiza's Old Town, the sea and the mountains. In a transverse direction, the terraces connect the pedestrian streets of the neighborhoods of Ca n'Escandell and Can Misses, favoring the passerby the promenade and connected the equipment with the neighborhoods. The new stone walls will also make it possible to reorganize the materials that are currently stored on the site, such as posidonia, gravels and construction sands. In this way, the garden maintains its function of storing elements that draw the territory, without these being recognized as residual spaces.

Hydric recovery

The terraced garden takes advantage of the water coming down from the mountain and the rain to create infiltration and retention zones. From the reconditioning of an existing water passage under the highway, the one that comes from the mountain towards the park is channeled and, at the same time, it permits to create a pedestrian crossing to connect the neighborhood of Cas Mut (north of the highway) with the productive garden. This new access will allow walking and cycling through a network of rural roads that also connect with the milestones of the water heritage. In addition, it prevents runoff and

improves infiltration in the flat parts, favoring the regeneration of aquifers. On the edges near the wall, the topography is worked to host a network of deposits of water that could be used to irrigate the community gardens located on the terraces and the wooded neighborhoods.

#### Biologic continuity and collective places

In the garden we can talk about two types of vegetation. On the one hand, drainage and terrace catchment areas will have a shrubby mass that will protect the stone walls and promote water retention. On the other hand, the tree mass will create climatic shelters to combat the high summer temperatures thanks to the natural and controlled humidity. The park can accommodate different types of native plants, taking into account the characteristics of the soil and the needs of the neighborhood: sports areas, meeting areas, natural routes, landmarks about fauna and flora, or orchards for neighbors and neighborhood schools. In short, a garden as a place of transition between the mountains and the coast, which will allow complementary activities and shared by the inhabitants of the city.

### **III - A reversible structure supporting an alternative housing**

*EVOLUTIVE PROPOSAL*

#### The structure as a spatial organization

In response to urban tensions due to population fluctuations, an adaptive housing system is proposed, under the same constructive logic of the territory: a system of double walls that host various activities, formed with compacted earth coming from the excavation material of the place to develop the basement plant and the recovery after the works of topographic rearrangement of the park, circular economy and km0. This organization of the structure is key and responds to several needs according to the plants:

##### - Cooperation between local craft workers (ground floor)

Having public rental premises will allow small businesses to develop their services throughout the year. It is proposed to share a central part of the commercial premises among groups of artisans to have access to a comfortable work space with professional equipment, sharing waste spaces, delivering area, storage or larger spaces at different times. The cooperation permits crafts workers to be part of the local economy.

##### - Flexible places for collective uses (1, 2 y 3 floors)

In the first phase, the first, second and third floors will be dedicated to collective uses. They can be used as public parking in order to liberate the urban space from the cars. But also these bays are places covered with beautiful views where to organize convivial activities, such as yoga classes, recitals, meetings, markets or lunches.

In a second phase, when the public transport service is developed in the area, these plants will be transformed into housing, following the strategies of fluids, installations and ventilation of the building (*active band* concept).

##### - Traversing house, satellite room (4 floor y ático)

The upper floors are organized with dwellings between the centerlines of the compacted earth walls. This strategic position permits each dwelling to ventilate naturally, accentuate the air flow of the prevailing winds and take advantage of the thermal inertia of the earth walls for the climatic operation. Every housing has a generous private **terrace** in relation with the kitchen on the outside facade, while the interior facade, open to a large garden, serves as circulation between floors. At the same time, the different setbacks allow to gain **privacy** and generate **neighborhood meeting spaces**, as a public **filter** before entering in the most private of the house.

The sequence in plan allows to have housings of three rooms or two, separated by a **satellite room** or study intended for transient inhabitants, as workers in summer or students in winter. This **versatility** is achieved thanks to the central part of the house that is not built with earth walls, is made with light systems and to assume these changes easily. The project is able to **mutate** and **transform to adapt itself** to the evolution of the needs of a diverse society.

#### Concept of active band

Following the work of Yves Lion with his proposal of "Domus Demain" (1984), the organization of the wet rooms (bathroom and kitchen) is proposed within the facade, on the threshold between two light limits, which we call '**active band**'. On the front facade is the kitchen that can be open onto the terrace, and at the rear, the bathroom elements for the rooms. This promotes the fight against **energy poverty** by saving the mechanical ventilation and lighting systems of homes. In addition, the active belt zones are a **transition space**, acting as a filter and a **thermal cushion**. With a strict management of the water downspouts, all the fluids are organized in facade. This system allows us to reflect on the possibility of prefabricating this part of the dwelling. In fact, the kitchen and bathrooms are sophisticated elements and require attention during the work, The active band as a facade thickness would allow to prefabricate in workshop and finish to install between the existing structure and offer a simple work that minimizes the inconvenience for the neighbors in the successive phases. The use of the active band allows a great flexibility of the central living space, generating indeterminate spaces, where the user will determine its use according to their needs.

#### The garden as a collective refuge

To reduce the built footprint, the building is organized around a large central courtyard, which is accessed by a spiral staircase from the housings, where children will play as explorers and the elderly will take refuge from the crushing summer sun. A place that will allow the filtration of water to the aquifers and the recovery of rain for domestic use. In addition, this generous garden will cool the air, climatically improving the homes. In the basement of the building, private parking is organized for dwellings and facilities rooms that will take advantage of the topography of the garden to open and ventilate naturally.

### **Conclusion : The time factor in the construction of the living city**

By the comprehension of the territory, we discovered the richness of the heritage present in the corners of the city that, in turn, lay the foundations of how to favor the creation of places adapted to the rhythms of natural processes and current living conditions in Ibiza. By understanding the annual fluctuations and tensions that the white island has to absorb, we propose an architecture as a support for variable actions to respond to the diverse programmatic needs of the neighborhood of Ca' N'escandell and its nearby environment.

To inhabit the white island, it's important to live with the changing rhythms of its territory, its climate and its inhabitants. That's why, the answer must be based on an understanding of **the long times** that have fabricated the history of the city and **the short times** that transform the city during the year to offer proposals that prevent the collapse of its resources, take advantage of what exists to think about the future and learn from the past of the city and its landscapes.

We think that "the habitat" is a complex urban concept and that the answer to the thematic living cities in Ibiza, must be given at various scales to permit to the city to fulfill its function and to allow the inhabitants to enjoy the minimum comfort required in the territory. This idea can be summarized in three words: AIR, BREAD and WATER. In the words of Xavier Monteys\*, "Behind the air, the bread and the water, there is also the claim of a language and a vocabulary depoliticized and without stills, which clearly indicates what really matters and name things by its name, and let everyone search and tile the meanings that fill it with content".

\* Artículo "Aire, pan y agua", de Xavier Monteys, Barcelona, 07/01/2022, El Pais