Vivienda social urbana con desarrollo progresivo

Estrategia: Reciclaje de edificio patrimonial

RE-HABITAR EL PATRIMONIO COMO UNA ESTRATEGIA REPLICABLE PARA REDENSIFICAR EL CENTRO

Edificio patrimonial: Edificio Miguel de Aguinaga

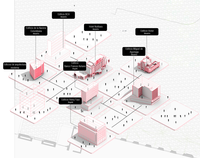




Planta de localizacion esc 1:5000

¿Por qué re-habitar el patrimonio?

En la mayoría de las grandes ciudades Colombianas se encuentran edificios modernos o republicanos con gran valor patrimonial estos lastimosamente estan quedando en desuso, estan abandonados o solo son ocupados para oficinas, lo que genera en el tiempo un gran deterioro en el patrimonio arquitectonico debido a la falta de apropiacion de los usuarios con este tipo de espacios

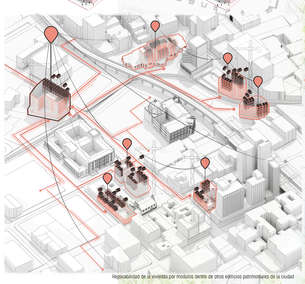


Estos edificios, en su mayoría se habitan solo en horario laboral de lunes a viernes, dejando así grandes áreas desocupadas en puntos estratégicos dentro de los centros urbanos durante la noche y los fines de semana, y al ser espacios de uso temporal los usuarios no generan un sentido de apreciación o arraigo hacia el espacio, lo que acelera su deterioro



Al rehabitar el patrimonio se activaría la vida urbana alrededor de estos edificios 24h / 7 días, además de que se utilizarían edificios con gran calidad espacial y constructiva para un uso que genera una permanencia dentro de ellos y por lo tanto ayuda a su conservación en el tiempo, además por el hecho de ser una pre-existencia se reducen los costos en la vivienda pues se utiliza la estructura, puntos fijos y fachadas ya existentes





Replicabilidad de la vivienda por modulos dentro de otros edificios patrimoniales de la ciudad



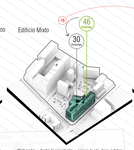
Agrupacion por supermanzanas



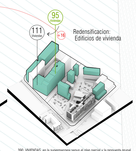
Edificios existentes que se conservan por su valor patrimonial o su infraestructura



Espacio publico + vias peatonales, generado por dos torres de parqueaderos que alimentan los edificios con cobijo



30 Viviendas + Centro de capacitación + salones de arte, danza, tubérica



300 VIVIENDAS en la supermanzana según el plan parcial y la propuesta grupal

Propuesta grupal: eje ambiental y cultural de la avenida la playa

Creacion de vias zona 30



Manejo del entorno

generacion de un patio urbano

generacion de edificios que articulan las preexistencias

ocupacion completa e integracion de los edificios

	UA	Adición	Patrimonial	Total proyecto
Area bruta m2	1.646	1.696	1.376	3947
Indice de ocupacion	80	45	100	77,5
Area neta m2	1646	1.246	1.376	2994
Indice de construccion	3,2	3,7	3	3,3
Altura en pisos	4/5	7	3	10

La torre marca volumetria por que se busca ser un edificio hibrido que supla diferentes usos a servicio del centro de la ciudad, además por que se requiere la altura y los usos de plataforma de edificios patrimonial



¿POR QUE VIVIENDA EN EL EDIFICIO MIGUEL DE AGUINAGA?



¿Por que esperar a que el patrimonio se deteriore para apropiarse adecuadamente de el?

Edificio Patrimonial: Edificio Miguel de Aguinaga
Tratamiento: Reciclaje y adicion

Construido en el año 1956 por Augusto Gonzalez Velasquez, fue inicialmente la sede de EPM, posteriormente ha sido sede de varias instituciones, las cuales han cambiado en varias ocasiones en los ultimos años, lo que no ha permitido que se genere un sentido de pertenencia hacia el edificio, esto se ha podido evidenciar en los cambios que este ha sufrido en los ultimos años

Es un edificio de arquitectura moderna, con muchas de las caracteristicas que esto implica: planta libre, ventana corrida, estructura separada de la fachada, lo cual lo hace perfecto para ser reciclado como edificio de vivienda

1 Planta libre: lo que permite re-distribuir el interior con facilidad para acomodar las tipologias de vivienda



2 Estructura retrasada de la fachada: lo que permitirá a las tipologias de vivienda aumentar su area al llenar el espacio entre las columnas y la fachada

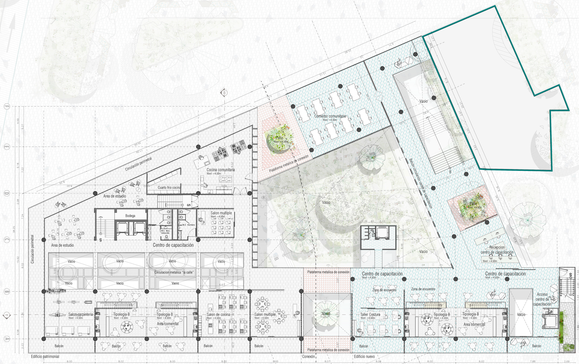


3 Fachadas: Cerramientos que funcionan de manera optima de acuerdo al asoleamiento y los vientos

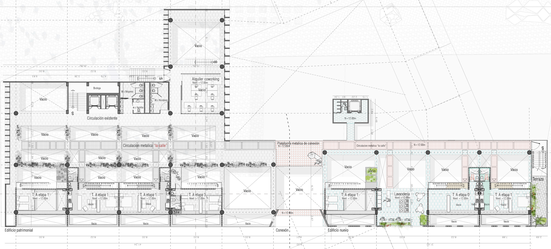


4 Apropiación del patrimonio:

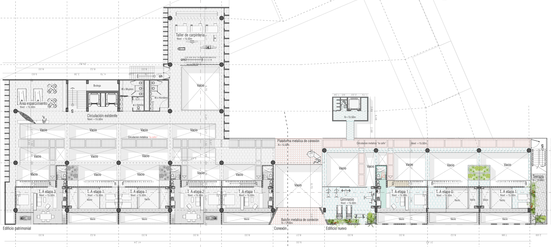
Una de las principales problematicas del centro es que este se ha convertido en lugar de paso, los habitantes son cada vez menos por lo aque el sentido de pertenecia hacia este se ve deteriorado. La vivienda aparece como medio de permanencia hacia el centro, de preservacion de ese patrimonio que pasa desapercibido, esta busca devolverle el valor de pertenencia y por ende contrarestar las problematicas actuales



Planta plataforma esc 1:200



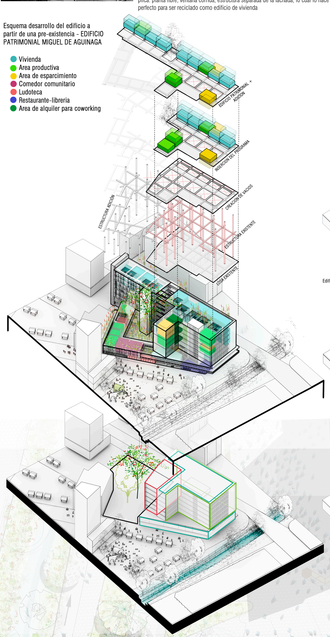
Planta típica. Cuarto piso esc 1:200

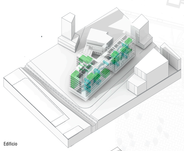


Planta típica. Quinto piso esc 1:200

Esquema desarrollo del edificio a partir de una pre-existencia - EDIFICIO PATRIMONIAL MIGUEL DE AGUINAGA

- Vivienda
- Area productiva
- Area de esparcimiento
- Comedor comunitario
- Ludoteca
- Restaurante- libreria
- Area de alquiler para coworking







Planta del techos. esc 1:250

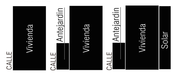




¿Como se habitaba la vivienda traidcional?

Casas que en la fachada principal tenian un antejardín y en la parte posterior mantenian la relación con el solar o el huerto.

RE-HABITANDO EL PATRIMONIO Y RETORNANDO A LO TRADICIONAL



El Antejardín y La Calle



El Solar

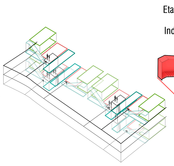


Formalización de una tipologia de vivienda social evolutiva

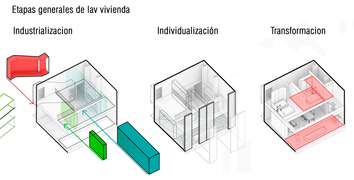
Se desarrolla la vivienda a partir de modulos, la idea es que estos modulos de puedan adaptar a las condiciones de diferentes edificios patrimoniales, pudiendo asi utilizar, 2, 3 o 4 en un solo piso de acuerdo a la modulacion de la estructura pre-existente, ademas se plantea un modeulo compartido que se permita la vida colectiva dentro del edificio



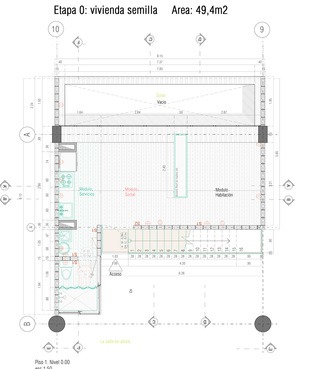




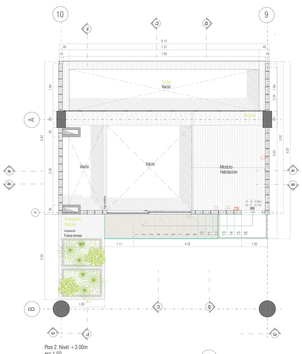
Etapas generales de lav vivienda



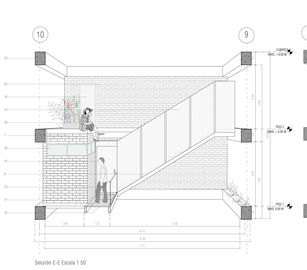
Etapa 0: vivienda semilla Area: 49,4m2



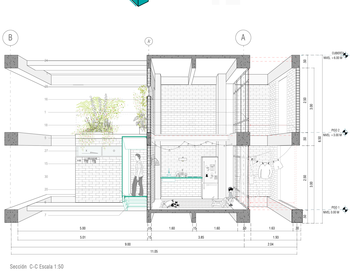
Piso 1. Nivel 0.00
esc 1:50



Piso 2. Nivel + 3.00m
esc 1:50

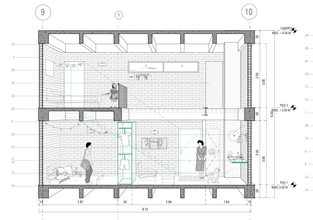


Sección E-E Escala 1:50

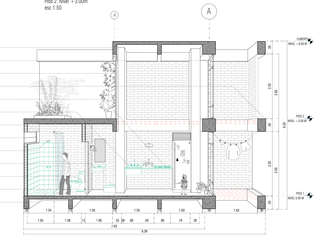


Sección C-C Escala 1:50

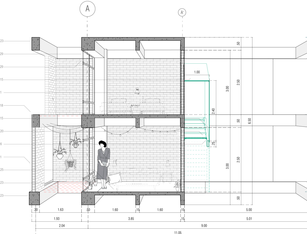
1. Mampostería no estructural en bloque cerámico 20cm/15cm/10cm
2. Viga de cimentación en concreto reforzado 30cm de espesor 50cm
3. Columna estandar en concreto 30X0 RS CONC 30X0 RS 30X0
4. Columna cuadrada 60x30cm en concreto gris 300PSI
5. Viga metálica perfil I "IPE" 15cmx30cmx300cm
6 Viga metálica perfil I "IPE" 15cmx30cmx800cm
7. Escalera metálica conformada de peldaños en madera de escalera, soldada a viga metálica o anclada a muro en ladrillo
8 Sardinel Laguna corona
9. Lavamanos Acuacer
10. Sanitario Corona Balnea BP Pacco
11. Sanitario de Sobreponer Mecitarin - 30A
12. Grifería lavaplatos Galaxia II Purpados
13. Lava hogazos
14. Enchape ducha pared y piso. Baldosa 20cmx20cm
15. Pasamanos metálico 90cm anclado a losa en concreto
Pasmos de escalera 1.22mx2.44m
16.Superboard, para tapar vano de puerta mientras se construye la etapa 2 de la vivienda 0.73mx2.10m
17.Mezón Radiante 180x22cm con 4 Puestos a Gas Poceta Derecha Monocontrol Acero Inoxidable
18. Chapa en Madera Laminada 70x80cm
19. Puerta Metálica Abatible 1 Hoja 90cm con malla CDB 1.22m x 2.44m x 11mm
20. Pedaño 30cmx29cm en doble capa de madera CDB e 11mm anclados a platina metálica
21. Puerta abatible en madera para baño primer piso. 71cm x210cm con chapa metálica
22. Pasamanos metálico 9.90cm anclado a losa en concreto
23. Viga metálica perfil I "IPE" 15cmx30cmx800cm
24. Viga de borde en concreto gris reforzado 15cmx60cm
25. piso en concreto pulido
26. Ventana corrediza en aluminio negro 1.50mx0.5m Sin Sillar 1.50m. dintel 1.80m + vidrio templado espesor 6mm
27. Ventana corrediza en aluminio negro. 2.15mx0.5m Sin Sillar 1.50m. dintel 1.80x40m + vidrio templado espesor 6mm
28. Ventana corrediza en aluminio negro. 3.15mx0.5m Sin Sillar 1.50m. dintel 1.80m 80m + vidrio templado espesor 6mm
29. ventanas en aluminio negro. Cuerpo superior fijo 80cmx60cm. Cuerpo medio proyectante 90cmx 1.50cm. Cuerpo inferior fijo 90cmx60cm 80m + vidrio templado espesor 6mm
30. Viga metálica perfil I 30.0mx15cmx60m
32 lamina metálica altopor 1.22mx2.44m



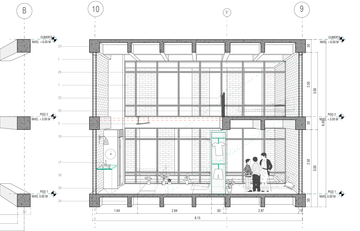
Sección B-B Escala 1:50



Sección F-F Escala 1:50

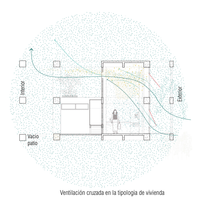


Sección D-D Escala 1:50



Sección A-A Escala 1:50

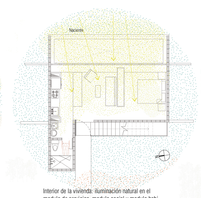




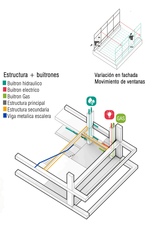
Ventilación cruzada en la tipologia de vivienda

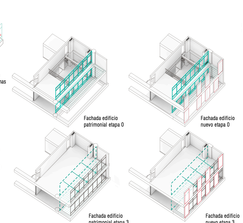


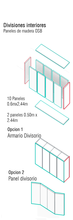
Distribución de usos en el edificio segun el asoleamiento
Circulacion y usos colectivos: poniente
Vivienda: naciente



Interior de la vivienda: iluminacion natural en el modulo de servicios, modulo social y modulo habitacion







Analisis de costos

Valor costo directo de la vivienda etapa 0 en el edificio nuevo: $ 29.755.034
49,4m2 = $ 29.755.034
Valor m2 = $602.326

El costo inicial de la construccion de la vivienda resuelve la estructura de soporte, las instalaciones y los cerramientos, de esta manera la incrementalidad se hara con elementos no estructurales que pueden instalar los habitantes de la vivienda. lo que reduce el costo de las siguientes etapas considerablemente

Valor construccion de la incrementalidad de la vivienda: $380.000/m2
algunos costos de la vivienda pueden ser ampliados en materiales mas economicos como hotel y madera segun decision del usuario

Valor costo directo de vivienda etapa 0 en edificio patrimonial: $20.550.440,70
(se resta el costo de la estructura y la fachada pero se le suma $3.500.000 por costos de repotenciación y demolición)

49,4m2 = $ 20.550.440,70
Valor m2 = $416.000

Se puede comenzar a pensar en vivienda social de calidad y a menores costos comenzando un proceso de ocupación de bienes fiscales patrimoniales municipales que genere una dinamica de ocupacion o rehabilacion en centralidades urbanas

Valor construccion de la incrementalidad de la vivienda: $380.000/m2
algunos costos de la vivienda pueden ser ampliados en materiales mas economicos como hotel y madera segun decision del usuario

Para aumentar la viabilidad de la construccion de la vivienda en centros urbanos es necesaria **la mezcla de usos habitacionales, institucionales y comerciales**. el valor de venta de cada m2 comercial en centros urbanos podria subsidiar el costo total de una edificion de vivienda
La venta del comercio podria subsidiar como minimo 5 millones por vivienda. el valor del m2 de comercio en el centro de Medellin es mayores 5 millones de pesos

Valor vivienda nueva subsidiada por comercio: $24.755.034
Valor vivienda Patrimonial subsidiada por comercio: $15.550.440





Imagen segundo piso etapa 0



Imagen segundo piso etapa 1



Imagen segundo piso etapa 2



Imagen segundo piso etapa 3



Imagen primer piso etapa 0



Imagen primer piso etapa 1



Imagen primer piso etapa 2



Imagen primer piso etapa3

