

Reciclaje de edificios en deterioro

Método de aproximación al edificio y pautas de intervención de edificios en deterioro.

Estudiantes

Rafael Nicolás Bajonero Padilla

Álvaro José Cristancho Vargas

Daniel Fernando Ruiz Beltrán

Francisco Javier Sánchez Moreno

Universidad Piloto de Colombia

Facultad de Arquitectura y Artes

2016

Nota de aceptación:

Arq. Edgar Camacho Camacho
Decano Facultad de Arquitectura y Artes

Arq. Mario Arturo Pinilla Lozano
Director Coordinación parte II

Arq. German Gutiérrez
Director Proyecto de grado

Arq. Julián Ardila
Decano Proyecto de grado

Ciudad y fecha (día, mes, año)

Agradecimientos

Primero que todo queremos darle las gracias a Dios.

También, a nuestros padres y familiares, por su apoyo incondicional en toda nuestra etapa de formación profesional, y todo lo relacionado con nuestro proyecto de grado.

Resumen

Según algunos teóricos, un proyecto arquitectónico debe ser valorado desde cuatro (4) componentes fundamentales a saber, la ciudad, el valor, la racionalización y por último la intervención.

En efecto, en este trabajo de grado se propone una aproximación metodológica al proyecto arquitectónico enfocado al reciclaje de edificios en deterioro, generando a partir de unas reflexiones en torno a las posturas de *Aldo Rossi*, *Kevin Lynch*, *Ricardo Franco* y *Francisco de Gracia*, una posición particular en la que se exponen diferentes conceptos entorno a la ciudad, su desarrollo y el proyecto arquitectónico como objeto de estudio.

Palabras claves: Ciudad, reciclaje, deterioro, obsolescencia, locus, memoria colectiva, hechos urbanos, ciudadanos.

Tabla de contenido

Agradecimientos	
Resumen	
Introducción	1
1. Planteamiento del problema	3
2. Justificación	5
3. Estado del arte	7
3.1. Conceptos	7
3.2. Estudios relacionados a la obsolescencia, la ciudad y el tiempo	8
3.3. Algunos autores y trabajos pioneros	8
3.4. A manera de conclusión preliminar y un posible devenir de la investigación	9
4. Pregunta de investigación	10
5. Objetivo General y específicos	10
5.1. Objetivo general	10
5.2. Objetivos específicos	10
6. Metodología	11
6.1. Metodología para el desarrollo de la investigación	11
6.2. Propuesta metodológica para la intervención de edificios en deterioro	12
7. Marco teórico	15
7.1. La ciudad y la arquitectura – aproximación teórica	15
7.2. Los procesos de transformación urbana	15
7.3. Memoria colectiva	17
7.4. Conceptos claves	21
7.5. Glosario de conceptos según Aldo Rossi	22
7.6. Sistema de aproximación al lugar y al objeto arquitectónico – (Método de aproximación al edificio)	23
7.6.1. Evaluación urbana – área de estudio	23
7.6.2. Catalizadores urbanos y elementos orientadores	25
7.6.3. Locus	26
7.7. Pautas para la intervención del edificio en deterioro	27

8. Guía para la aplicación de la metodología a manera genérica	35
8.1. Método de aproximación al edificio.....	35
8.1.1. Primer filtro: Evaluación urbana – área de estudio.....	36
8.1.2. Segundo filtro: Catalizadores urbanos y elementos orientadores	38
8.1.3. Tercer filtro: Locus	40
8.2. Matriz de intervención	42
8.2.1. Análisis	43
8.2.2. Operaciones.....	44
8.2.3. Nivel de intervención	44
8.2.4. Tipos de intervención	45
8.2.4.1. Ampliación	46
8.2.4.2. Adecuación	46
8.3. Estrategias y sistemas	47
8.3.1. Estrategias	47
8.3.2. Sistemas	48
9. Resultado y aplicación	50
9.1. Caso uno – Edificio Panautos	50
9.1.1. Aplicación de la matriz caso 1 – Edificio Panautos	52
9.2. Caso dos – Fundación Mapa teatro	54
9.2.1. Aplicación de la matriz caso 2 – Fundación Mapa teatro	55
Conclusiones	57
Referencias bibliográficas	61
A) Anexo 1. Lista de edificios en deterioro	63
B) Anexo 2. Matriz de aproximación segundo filtro	65

Lista de Ilustraciones

Ilustración 1. Propuesta metodológica, relación “método para intervenir edificios en deterioro” – “herramientas propuestas Método de aproximación al edificio y matriz de intervención “	14
Ilustración 2. Diagrama proceso de transformación, espacio-tiempo y decadencia según análisis	¡Error!
Marcador no definido.	
Ilustración 3. Elementos primarios y el área.....	17
Ilustración 4. Mapa conceptual explicativo capítulo tres (3), La individualidad de los hechos urbanos. La arquitectura–La memoria colectiva, La arquitectura de la ciudad, Aldo Rossi.	18
Ilustración 5. Mapa conceptual explicativo Dimensiones de rendimiento, La imagen buena imagen de la Ciudad, Aldo Rossi.	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 6. Esquema catalizadores urbanos, función – relación y transformación.	21
Ilustración 7. Plano de zonas de renovación decreto 562, localidades con mayor cantidad de zonas de renovación y vías principales de acceso al centro de la ciudad.	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 8. Matriz de selección de localidad según los elementos definidos por Aldo Rossi.	¡Error!
Marcador no definido.	
Ilustración 9. Plano elementos orientadores Kevin Lynch y análisis urbano, Localidades de Chapinero, Mártires, Santafé.	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 10. Conceptualización teórica desarrollo del tercer filtro	26
Ilustración 11. Matriz aplicada para la valoración del tercer filtro, en esta se contemplaron y utilizaron los elementos propuestos por Rossi y por Lynch para poder evaluar los elementos a trabajar en la ciudad de Bogotá.	26
Ilustración 12. Resultados de la matriz de evaluación del tercer filtro, se encontraron dos edificaciones aptas para trabajar.	27
Ilustración 13. Matriz de diseño para la intervención de edificios en deterioro, aplicación de esta en el proyecto Panautos.	33

Ilustración 14. Esquema - Lineamientos de intervención de Francisco de Gracia	33
Ilustración 15. Sistemas de edificaciones	34
Ilustración 16. Localidad chapinero.....	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 17. Matriz primer filtro	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 18. Esquema de aplicación segundo filtro	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 19. Matriz tercer filtro.....	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 20. Matriz de intervención, explicación de etapas de análisis, operaciones, estrategias y sistemas.....	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 21. Etapa matriz - Análisis urbano.....	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 22. Intervenciones Francisco de Gracia	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 23. Niveles de intervención.....	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 24. Tipos de intervención.....	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 25. Formas de intervención.....	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 26. Inclusión.....	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 27. Sistemas	49
Ilustración 28. Propuesta arquitectónica edificio Panautos.....	50
Ilustración 29. Definición Centro Cívico - Edificio Panautos	50
Ilustración 30. Aplicación y explicación matriz de intervención edificio Panautos	50
Ilustración 31. Propuesta arquitectónica para la fundación Mapa Teatro	50
Ilustración 32. Aplicación y explicación matriz de intervención edificio Mapa teatro	50

Introducción

La ciudad es un conjunto en continuo cambio, tal como *Kevin Lynch* (1964) señala en su libro “La buena imagen de la ciudad¹”, está en efecto, es el producto de muchas construcciones que constantemente modifican su estructura, toda vez que en ella se contiene una estructura general que puede mantenerse durante un tiempo determinado, pero a su vez los detalles que la componen cambian constantemente, precisamente esto implica que la ciudad no es un resultado definitivo si no que es una sucesión ininterrumpida de fases en constante transformación. De hecho, en las ciudades el cambio como concepto está relacionado con la cultura, la sociedad y sobre todo con el tiempo.

Así mismo *Aldo Rossi* (1971), señala que el carácter de una ciudad está relacionado por las tensiones que se han creado entre las áreas y los elementos que la componen, estas tensiones son respuesta a diferentes hechos urbanos, relacionados con el espacio y el tiempo como hilo conductor. En especial este autor también expone que “*la movilidad en el tiempo de cada parte de la ciudad está profundamente vinculada a la del fenómeno objetivo de la decadencia de ciertas zonas* (*Rossi*, 1982, p. 1049). En realidad, la investigación que se propone con este ²documento, busca determinar y plantear una metodología que permita la intervención de elementos puntuales de la ciudad, definidos estos como edificios, que por alguna razón han dejado de ser parte de la dinámicas de ésta buscando reciclarlos, rehabilitarlos o simplemente encontrando una nueva dinámica para ellos en el espacio en el que se encuentran.

De hecho con el desarrollo de dicha metodología se busca contemplar la estética, la memoria, el contexto y el diseño, para rehabilitar de manera racional los edificios en abandono o deterioro,

¹ Rossi, A. (1971). La arquitectura de la ciudad. Barcelona, España. Editorial Gustavo Gili, S. A.

porque tal como lo menciona *Rossi* “*la ciudad misma es la memoria colectiva de los pueblos; y como la memoria está ligada a hechos y a lugares; la ciudad es el locus de la memoria colectiva*” (*Rossi*, 1982, p.226). A fin de cuentas y partiendo de este principio se quiere generar la conservación y rehabilitación de las edificaciones existentes, valorando el espacio y el contexto para generar un impacto en la ciudad, para lo cual se pretende un cambio indirecto de la misma en relación a un elemento arquitectónico puntual.

1. Planteamiento del problema

Al reflexionar acerca de la ciudad se puede entender a esta como un organismo dinámico, el cual se compone de gran cantidad de elementos, que están en constante cambio y renovación, puede pasar en algunos casos que estos elementos, entendidos como edificaciones, dejan de ser parte de las dinámicas urbanas, generando en su entorno inmediato un posible deterioro urbano, ambiental, social y económico.

Dicho esto, se entiende que la ciudad está compuesta por varias piezas que cumplen un determinado fin al interior de ella. En efecto, *Aldo Rossi* (1971) afirma que todos los elementos físicos construidos generan pautas para las dinámicas urbanas, entendiendo estos elementos como edificaciones que están relacionadas directamente con el tiempo, lo que genera un fenómeno de decadencia en ciertas zonas. De hecho, partiendo de dicha idea, surge el problema de que los edificios no responden a las dinámicas cambiantes de la ciudad.

Esta decadencia se relaciona con la obsolescencia, el desgaste y el tiempo que se ven reflejados tanto en nosotros como en nuestros edificios, según lo afirma *Giedion* (1941). Por ejemplo, basado en los conceptos de cambio y constancia, los urbanistas a causa de las constantes transformaciones han planteado la posibilidad de que en las ciudades, se contemple la alternativa de que los edificios obsoletos puedan seguir existiendo cuando sean necesarias alteraciones o ampliaciones, sin necesidad de que estos desaparezcan.

Con base en lo anterior, y comprendiendo la naturaleza del cambio, el tiempo y los edificios, las preguntas que se podrían plantear para este trabajo en particular serían las siguientes: ¿Cómo deberían ser tratados los edificios en deterioro y estos cómo podrían ser intervenidos? Y ¿es posible desarrollar una metodología o establecer unas pautas de manera genérica para conservar edificios en deterioro? Precisamente, teniendo en cuenta las preguntas

anteriormente planteadas deberíamos poder resolver la siguiente cuestión: ¿Cuáles edificios en deterioro podrían ser reciclados y por qué?, en síntesis, la idea sería desarrollar metodológicamente el cómo resolver e intervenir los edificios en abandono y deterioro que componen la ciudad, en los casos que sea claro el deterioro de las edificaciones que generan un impacto en la vida de la ciudad y sus habitantes. Entendiendo el cambio como una constante natural de la existencia humana y de las ciudades, el cual podría ser re direccionado para obtener el mayor provecho de él.

En concreto, con lo anterior sería posible desarrollar unas directrices que de manera genérica permitan la intervención de las edificaciones en abandono y deterioro, adaptándolas y transformándolas para que estas sean parte constante de las dinámicas urbanas. Precisamente, estas pautas podrían permitir tal vez la flexibilidad y la evolución de los edificios para que estos vuelvan a ser parte de la ciudad, también quizás permitirían delimitar que tipos de elementos podrían permanecer en el tiempo en la ciudad y cuáles no, teniendo en cuenta la existencia de la memoria colectiva y la imagen colectiva de la ciudad , como patrimonio inmaterial, de tal manera que la ciudad conserve su memoria y busque generar una nueva dinámica que posiblemente permita un proceso de revitalización , partiendo de lo particular a lo general.

2. Justificación

Al reflexionar sobre las lecturas realizadas entendemos, la ciudad es un elemento en constante cambio y transformación, por ende se deteriora, aunque es un conjunto en movimiento, es circunstancial, en algunos casos suelen existir componentes que se quedan aislados de las dinámicas urbanas, generando deterioro urbano, social y económico.

De ahí que, sea importante crear procesos de rehabilitación urbana evitando el deterioro social, también es fundamental aprovechar los edificios existentes, ya que actualmente nuestras ciudades ya no tienen la misma disponibilidad de suelo útil para seguir creciendo, lo cual genera la posibilidad de emprender procesos de renovación y reciclaje urbano, los cuales contribuyen directamente al medio ambiente, ya que estos dan la posibilidad de disminuir la huella ecológica, el gasto energético y el daño del suelo fértil. Adicional a ello, se buscan con las anteriores estrategias la conservación de la memoria colectiva con el fin de seguir construyendo ciudad.

Conforme a lo anterior, lo que se pretende con este proyecto de trabajo de grado es generar una metodología que guíe los procesos de transformación de dichos elementos que se quedaron aislados de las dinámicas urbanas, con el fin de revitalizar la ciudad en puntos olvidados, teniendo como objeto también que las intervenciones que se realicen con base en los parámetros que aquí se determinan, lleguen a convertirse en catalizadores y transformadores urbanos.

Lo anterior, teniendo en cuenta que una forma de construir ciudad y sociedad, es precisamente la de conservar el contexto que los seres humanos han ido edificando por generaciones: una sociedad se construye con conocimiento del pasado y proyección hacia el futuro, por eso es necesario rehabilitar de manera apropiada la memoria de la ciudad, pero a su vez generando un aporte que vaya de la mano con sus dinámicas actuales y sus cambios.

Referente al tema de investigación es necesario resaltar que sobre el tema no existe un precedente claro, esta investigación contribuye a la creación de nuevo conocimiento en el ámbito de la arquitectura y a su vez propone una posible solución a la problemática actual de la vitalidad en las ciudades.

3. Estado del arte

3.1. Conceptos

En el próximo apartado, se definirán las categorías que dan soporte conceptual a esta propuesta. En efecto, estas incluyen los siguientes: Obsolescencia, (si hay relación entre el deterioro y el abandono), Catalizadores urbanos, Memoria colectiva, reciclaje arquitectónico y Patrimonio físico e inmaterial.

De hecho para el desarrollo del estado de arte se realizó un acercamiento al concepto central, es decir la noción de obsolescencia, tomando como fuente investigaciones y trabajos que se han realizado sobre el tema, enfocándonos a como el deterioro de los edificios está relacionado con la memoria y la conciencia colectiva.

He de ahí que, para realizar la anterior revisión, fue fundamental explorar parte de las fuentes teóricas más usuales sobre la ciudad y la arquitectura, especialmente todos los posible antecedentes investigativos y las bases de datos de la universidad Piloto de Colombia, en cuyos registros se encontraron tesis relacionadas al temán de gentrificación y renovación urbana. Lo que es más, también se revisaron algunos autores en arquitectura que han teorizado sobre la arquitectura, la ciudad y el tiempo, temas que están directamente relacionados con el proyecto de investigación. En suma, toda la teoría investigada y trabajada fue fundamental para poder entender el tema y poder guiar el proceso investigativo.

Con todo, dentro de los conceptos clave que se abordaran en el desarrollo de la investigación se encuentra el de Obsolescencia. Precisamente, etimológicamente la palabra se deriva del latín “obsolescens”, que significa “algo que ha pasado a dejar de usarse”. Este concepto comúnmente es relacionado con los elementos que el ser humano es capaz de fabricar y como estos tienen un espectro de vida determinado según su uso o fabricación, de esa manera el

concepto surge como pieza fundamental de la investigación, ya que nos interesa entender como la obsolescencia puede ser usada como un elemento de partida para intervenir un espacio arquitectónico.

3.2. Estudios relacionados a la obsolescencia, la ciudad y el tiempo.

Se indican en varias referencias de *Rossi y Giedio* (1941), en cuyos trabajos se aborda el cómo la ciudad se compone a través del tiempo, ya sea por la manera en la cual la actividad humana se ha dado en el espacio, o como esta actividad se ve representada en los cambios que sufre la ciudad-, que el carácter de una ciudad está relacionado por las tensiones que se han creado entre las áreas y los elementos que la componen, estas tensiones son respuesta a diferentes hechos urbanos, relacionados con el espacio y el tiempo como hilo conductor, incluso, el primero de los anteriores también expone que “la movilidad en el tiempo de cada parte de la ciudad está profundamente vinculada a la del fenómeno objetivo de la decadencia de ciertas zonas” (1971). Por otro lado *Giodion* (1941) explica y observa que el tiempo es como una línea en la cual la historia y los cambios de pensamiento en el hombre han determinado diferentes formas de intervenir el espacio, cada intervención del espacio, sugiere pertenece a un tiempo determinado, pero estas intervenciones en muchos casos trascienden más allá de su tiempo actual, y se prolongan como una marca de pertenecía del lugar.

En efecto, tanto *Rossi* como *Giodion*, explican y ven la ciudad como un elemento que vive en el tiempo y por tanto los elementos que la componen sufren de obsolescencia.

3.3. Algunos autores y trabajos pioneros

Del trabajo investigativo realizado se desprende que el tema está estrechamente relacionado con la renovación de contextos deteriorados ya sean arquitectónicos o urbanos. En realidad, en los últimos cincuenta (50) años la arquitectura ha buscado resolver dicho problema,

y suele suceder que la renovación de objetos arquitectónicos puntuales se vea relacionada con los procesos de gentrificación que se han venido dando en todo el mundo, pero en este caso nos llama la atención el trabajo realizado por *Attoe, W. y Logan, D.* (1989) quienes desarrollaron la teoría de catalizadores urbanos en la cual dichos autores explican los casos de algunas ciudades americanas en las cuales se han generado procesos de renovación relacionados con la recuperación de algunos elementos al azar de la ciudad, los cual generan incluso, renovación metropolitana basada en elementos arquitectónicos puntuales.

3.4. A manera de conclusión preliminar y un posible devenir de la investigación

Aunque entendemos que el presente es un ejercicio bastante ambicioso, la investigación propuesta busca no obstante, justificar como deberían ser las intervenciones arquitectónicas que se hagan en cualquier contexto consolidado, determinando y de manera aproximada definir qué tipos de elementos podrían prevalecer con el tiempo en la ciudad. En efecto, también se pretende definir qué arquitectura debería existir y cual no, y porqué, y además se trata de valorar lo construido en el espacio y de alguna manera, la idea es la de crear un concepto de cómo intervenir el espacio y la ciudad.

4. Preguntas de investigación

¿Cómo intervenir un edificio en abandono y deterioro, para generar renovación urbana en una zona determinada, partiendo de un edificio puntal?

5. Objetivos generales y específicos

5.1. Objetivo general

Proponer una serie de pautas para intervenir edificios en deterioro, desuso o abandono, partiendo del objeto arquitectónico puntal, con el fin de contribuir al proceso de renovación urbana, optimizando el espacio urbano inmediato.

5.2. Objetivos específicos

- Formular una metodología apropiada para la selección del lugar, caracterizando los elementos urbanos que puedan determinar los edificios más aptos para realizar procesos de reciclaje y transformación.
- Diseñar un método de análisis e intervención, en el cual se contemplen todos los elementos espaciales, contextuales y teóricos necesarios para intervenir los edificios que han sido seleccionados.
- Demostrar la validez de las pautas, con dos (2) casos específicos en la ciudad de Bogotá, para verificar y contrastar la veracidad de los métodos propuestos.

6. Metodología

A continuación se expondrán dos metodológica la primera correspondiente el desarrollo puntual de la investigación que se cursa en este documento y segunda metodología que expone la creación de dos herramientas basadas en el desarrollo de esta investigación que buscan aportar al tema de investigación, es decir a la intervención en edificio en deterioro.

6.1. Metodología para el desarrollo de investigación

Con el fin de desarrollar las pautas de intervención de los edificios en deterioro y abandono se deben realizar previamente varias etapas. En efecto, la primera de estas debe ser la fundamentación teórica y conceptual, en la cual se deberá hacer el análisis en relación a cómo escoger el edificio a trabajar. Posteriormente, se deberá revisar nuevamente la bibliografía escogida, para determinar el método de aproximación, en dirección a determinar el análisis de los elementos que componen los edificios según estilos o movimientos arquitectónicos. En tercer lugar, se deberá realizar un análisis de antecedentes que busque definir los conceptos en relación con la valoración arquitectónica tanto en la aproximación al elemento arquitectónico como a la invención de este. De otra parte se deberá indagar sobre las maneras de intervenir los edificios en deterioro y abandono, precisamente, dicha intervención tendrá que ser guiada por los conceptos obtenidos en análisis teórico.

Finalmente es necesario empezar una etapa de aplicación en la cual se tiene que desarrollar los siguientes pasos:

1. Desarrollar una primera matriz en donde se estudien los elementos compositivos de la ciudad con el fin de aproximarse a los edificios a trabajar.
2. Realizar un análisis de definición del caso de estudio, teniendo en cuenta diferentes escalas para determinar el lugar de trabajo.

3. Generar una segunda matriz, en la cual se haga un inventario de edificaciones en deterioro, en ésta, se deberán considerar todas las variantes en relación a los elementos compositivos de la ciudad.
4. Escoger los dos (2) edificios a trabajar.
5. Dominar metodológicamente la manera de analizar los edificios para poder intervenirlos.
6. Desarrollar una serie de pautas de intervención, con base al estudio conceptual y teórico, en el cual se determinen todos los pasos a seguir para la intervención de edificios en deterioro.
7. Desarrollar los proyectos seleccionados, aplicando las pautas planteadas, teniendo en cuenta que cada proyecto deberá ser resuelto hasta una etapa de anteproyecto.

Por último se debe realizar un proceso final de resultados y conclusiones que incluya:

1. Hacer el análisis de los productos obtenidos en cada proyecto desarrollado.
2. Verificar la validez de las pautas desarrolladas para la intervención de edificios en deterioro o abandono.
3. Contrastar resultados y obtener conclusiones.

6.2. Propuesta metodológica para la intervención de edificios en deterioro

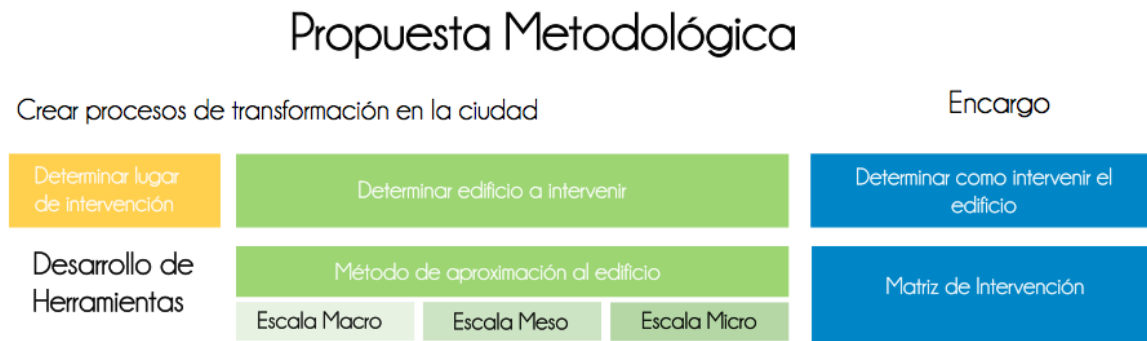
Es claro que para intervenir un edificio ya existente en la ciudad se deben considerar gran cantidad de factores y determinantes, como primer paso es necesario determinar un lugar de intervención en cual se escoge objetivamente en relación a la necesidad del lugar en relación a la renovación urbana, posteriormente de haber solucionado la primera etapa se debe establecer una serie de pasos en relación al análisis y a la escala que permitan determinar un edificio a intervenir, por ultimo después de haber escogido un edificio a intervenir es necesaria la aplicación de un

método que guíe la intervención a realizar en el edificio en deterioro, el cual por medio de estrategias busque revitalizar el edificio a intervenir.

Entendiendo la metodología propuesta anteriormente esta investigación plantea a creación de dos herramientas puntuales que pueden ser usada para intervenir un edificio en deterioro ya existente, al pensar sobre las intervenciones en edificaciones deterioradas existen dos posibles escenarios el primero es cuando el edificio a intervenir es un encargo, en donde únicamente es necesaria la aplicación de una matriz que guíe la intervención del edificio Y el segundo escenario es cuando se tiene como fin el crear procesos de transformación en la ciudad sin tener un edificio seleccionado, por lo que es necesaria la aplicación de un método de aproximación al edificio y posteriormente la aplicación de una matriz para intervención de este.

Teniendo en cuenta lo anterior en el marco teórico se describirá el proceso de desarrollo de las dos herramientas ya mencionadas en relación a los referentes teóricos que la sustentan , primero el método para la aproximación al edificio desarrollado por medio de un caso de estudio y la matriz de intervención generada de manera genérica y comprobada en dos edificaciones de la ciudad de Bogotá, dicho esto la primera herramienta planteada se ocupan de cómo determinar un edificio a intervenir en la ciudad , ya que esta busca establecer que edificios merecen ser reciclados además que esta herramienta puede ser usada en relación a la creación procesos de renovación urbana y la segunda herramienta se ocupa de determinar cómo intervenir el edificio a desarrollar buscando su recuperación integral.

Ilustración 1. Propuesta metodológica, relación “método para intervenir edificios en deterioro” – “herramientas propuestas Método de aproximación al edificio y matriz de intervención “



Fuente: Autoría propia, 2016

7. Marco teórico

¿Qué determina el valor real de un edificio en la arquitectura para que este permanezca en el tiempo? Y ¿Qué tipos de edificios deben ser rehabilitados y por qué?

7.1. La ciudad y la arquitectura – aproximación teórica

Para aproximarnos a entender la ciudad fue necesario el estudio de la literatura en relación a la ciudad y la arquitectura. Precisamente, en dicha búsqueda bibliográfica se encontraron dos (2) autores los cuales se preocupan evidentemente por los elementos que definen la ciudad y su imagen a saber, *Aldo Rossi* y *Kevin Lynch* quienes logran explicar ampliamente en sus libros como entienden ellos la ciudad y que elementos la componen para poder comprenderla y aproximarse a ella.

Por ejemplo, *Rossi* en su libro “la arquitectura de la ciudad” explica que la ciudad se estructura por los hechos urbanos que son aquellas acciones que conforman la ciudad, así mismo el autor en mención explica que la ciudad está profundamente ligada con los procesos de transformación urbana y la memoria colectiva. Decididamente, entendiendo lo anterior se estudiaron estos dos (2) capítulos referentes a estos dos (2) conceptos.

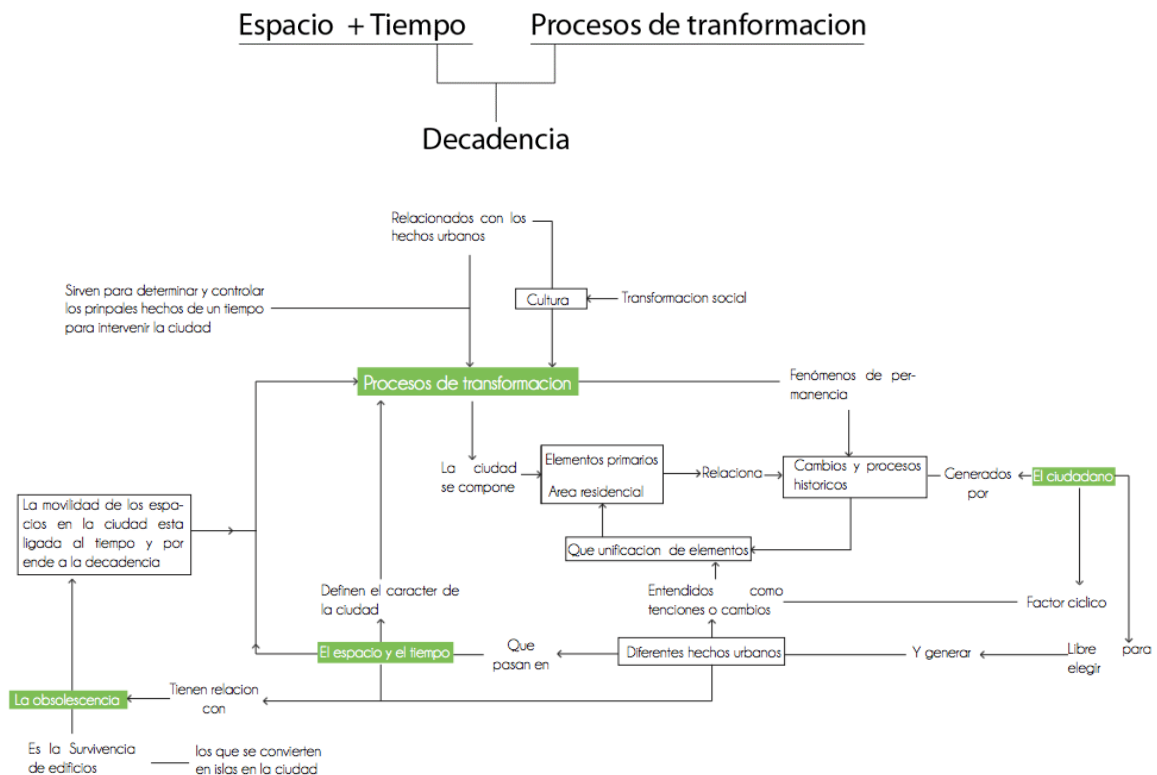
7.2. Los procesos transformación urbana

Los procesos de transformación están profundamente ligados a los hechos urbanos y estos a su vez están relacionados con las transformaciones sociales y culturales que sufre una sociedad, estas transformaciones se ven reflejadas en los cambios que sufre la ciudad, entendiendo que la ciudad se compone de los elementos primarios y las áreas residenciales. En efecto, *Rossi* explica que los cambios y los procesos históricos dependen de la libertad de decisión del ciudadano, toda vez que los seres humanos somos los que generamos ciclos, tendencias y unificaciones de los elementos de la ciudad.

En ese sentido, la ciudad es un elemento que se construye en el tiempo y el espacio como hilo conductor que se transforma por los procesos de unificación. De hecho, teniendo en cuenta las libertades de decisión del ciudadano, todos estos procesos de transformación suelen tener una conexión con la memoria y el espacio, en vista de los cual el autor dice que “la movilidad de los espacios en la ciudad está ligada al tiempo y por ende a la decadencia”, lo que según él genera que en la ciudad algunos elementos entendidos como edificios se queden aislando de la dinámicas de ésta creando un fenómeno definido como *obsolescencia*.

Dicho esto, es claro que la obsolescencia está ligada a los proceso de transformación y a los cambios constante de la ciudad, por lo tanto dicho problema es el que nos importa en esta investigación, pues se busca la manera apropiada de guiar los procesos de transformación en relación a los edificios en deterioro.

Ilustración 2. Diagrama proceso de transformación, espacio-tiempo y decadencia según análisis

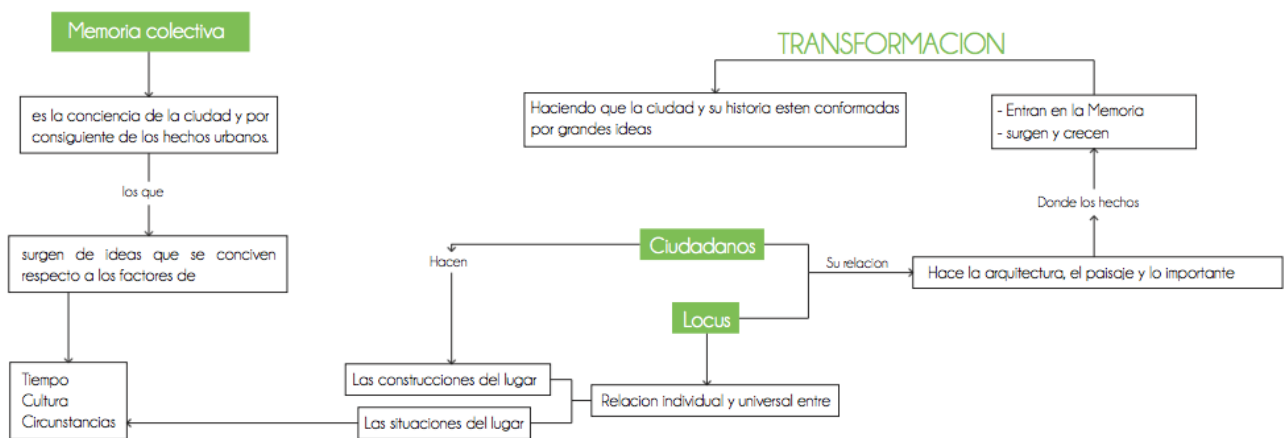


Fuente: Autoría propia, 2015, Mapa conceptual explicativo capítulo dos (2), Elementos primario y el área – Los procesos de transformación, La arquitectura de la ciudad, Aldo Rossi, 1971

7.3. Memoria colectiva

Rossi expone que la ciudad es la memoria colectiva de los pueblos, dicho esto es claro que el concepto remite a la conciencia de la ciudad y por defecto a los hechos urbanos. En efecto, esta idea se relaciona también con el tiempo, la cultura y la circunstancias como determinantes de las situaciones que suceden en un lugar y por otra parte, estos elementos están relacionados con los ciudadanos y el locus, entendidos los ciudadanos como los que deciden y guían por medio de la libertad, los cambios en la ciudad y el locus entendido por su parte como la relación entre lo individual y el todo, hechos que por su naturaleza definitivamente generan arquitectura y paisaje, conceptos que producen a la vez memoria.

Ilustración 3. Elementos primarios y el área

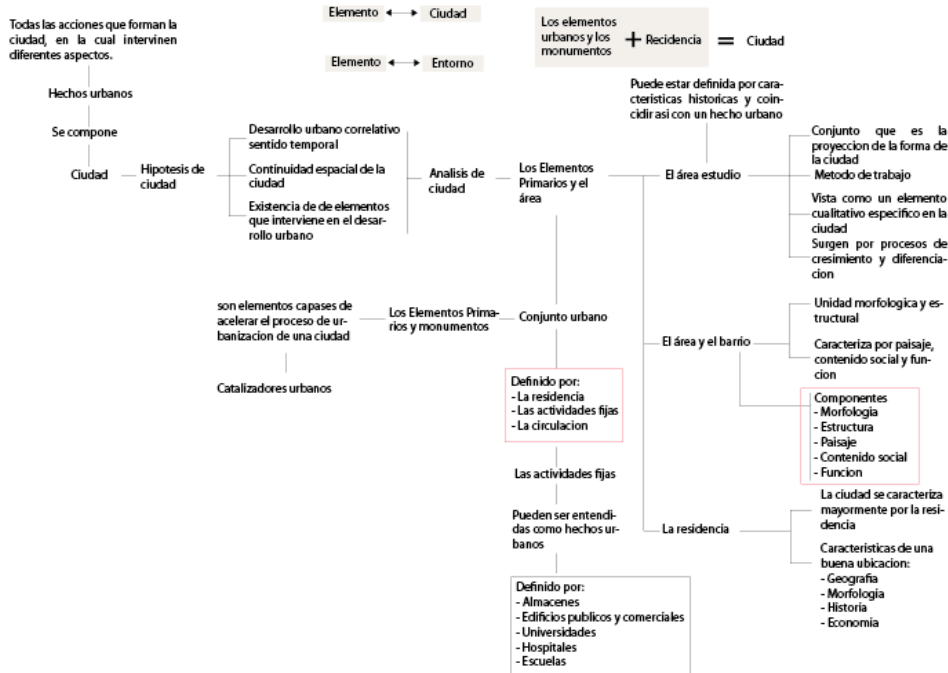


Fuente: Autoría propia, 2015, Mapa conceptual explicativo capítulo 3, La individualidad de los hechos urbanos. La arquitectura– La memoria colectiva, La arquitectura de la ciudad, Aldo Rossi, 1971

Para aproximarnos a un elemento puntual en la ciudad es necesario entender los componentes que hacen parte de ella. Rossi explica que la ciudad se compone de tres (3) elementos fundamentales a saber, el primer elemento son las circulaciones que son los que conectan la ciudad; el segundo elemento son las actividades fijas que son aquellos que dan vida a la ciudad toda vez que estos son entendidos como hospitales, bibliotecas, escuelas, etc., y

finalmente, el último elemento constitutivo de la ciudad es la residencia, la cual es parte fundamental de la ciudad y le aporta la vida.

Ilustración 4. Mapa conceptual explicativo capítulo tres (3), La individualidad de los hechos urbanos. La arquitectura—La memoria colectiva, La arquitectura de la ciudad, Aldo Rossi.



Fuente: Rossi, A. (1971). La arquitectura de la ciudad. Barcelona, España. Editorial Gustavo Gili, S. A. Transformación, movimiento y desarrollo.

Con respecto a las distintas formas de como analizar una ciudad, se referencia en este documento a *Kevin Lynch* y su libro “la buena imagen de la ciudad”, donde entre otras cosas nos da una variedad de ejemplos de cómo observarla, analizarla y entenderla. En efecto, lo primero que hay que entender es como el autor entiende la ciudad, cual es el significado que él le da a este conjunto de sistemas y hechos urbanos.

Para él la ciudad se entiende como un elemento cambiante y en desarrollo, que se desgasta en el tiempo y que debe estar en constante cambio para no entrar en obsolescencia.

Precisamente, según el autor las ciudades se pueden evaluar con estos tres (3) conceptos para así

ver el estado en el que se encuentran; el primero de ellos es la *durabilidad*, el cual consiste en el grado en que los elementos físicos de la ciudad resisten al desgaste y al deterioro y como dichos elementos conservan del mismo modo su capacidad de funcionar en períodos largos de tiempo.

El segundo de ellos es el *rendimiento* de la ciudades en el que nos muestra a su vez tres (3) estrategias para observarlo, una (1) de ellas son las *determinantes del lugar* en las que se estudian las características del entorno a analizar y cuáles de éstas son las que establecen el desarrollo del mismo.

Como segunda estrategia están las *determinantes sociales*, en las que se observa las cualidades y características de la población que ocupa el territorio (cultura). Y como tercera y última estrategia del rendimiento de las ciudades se contemplan las *cualidades espaciales*, donde se analizan la configuración de los espacios que le dan vitalidad a la ciudad. Por su lado, y ya como último concepto de evaluación se contempla la *calidad*, que es como los elementos de la ciudad se relacionan con el espacio en el que se encuentran y como responden a las dinámicas de la sociedad que la ocupa.

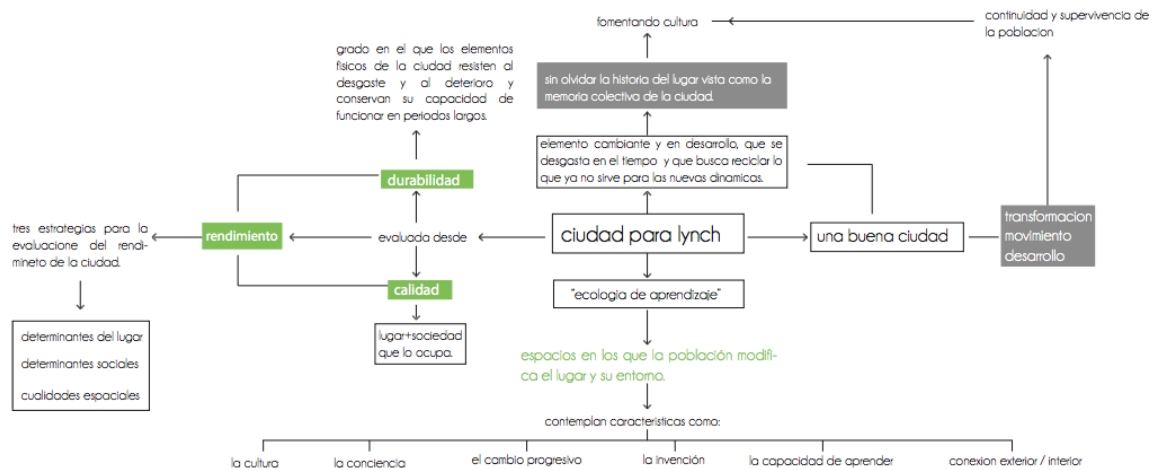
En efecto, de acuerdo con estas tres (3) formas de evaluar o analizar, se logra apreciar como las ciudades se han transformado a medida que pasa el tiempo y como las distintas sociedades o culturas han influido en dicho desarrollo o proceso.

De acuerdo a esto *Lynch* nos habla de una “ecología de aprendizaje” que consiste en los espacios dentro de las ciudades en los que la población modifica el lugar y su entorno y que dichos procesos de modificaciones dependen de la cultura, la conciencia, el cambio progresivo, la invención, la capacidad de aprender y la conexión del exterior / interior.

Con base en todo lo anterior, entonces ahora nos preguntamos: para *Lynch* ¿Cómo sería una buena ciudad?

A lo mejor, una buena ciudad es aquella que está abierta a los procesos de cambio para generar transformación, movimiento y desarrollo como objetivo la continuidad y supervivencia de la población, teniendo en cuenta a la población como principal generador del cambio y a los que se debe fomentar la cultura para no olvidar la historia del lugar vista como la memoria colectiva de las ciudades.

Ilustración 5. Mapa conceptual explicativo Dimensiones de rendimiento, La imagen buena imagen de la Ciudad, Aldo Rossi.



Fuente: Rossi, A. (1971). La arquitectura de la ciudad. Barcelona, España. Editorial Gustavo Gili, S. A. Catalizadores Urbanos

Uno de los objetivos del proyecto que se proponen en este trabajo de grado es lograr una renovación y revitalización urbana a partir de la intervención sobre el edificio puntual escogido, por esta razón este proyecto arquitectónico tiene que convertirse en un *catalizador urbano*.

Por esta razón se busca generar un proyecto que haga parte de la identidad y memoria de la ciudad y que de igual manera sea quizás respuesta a las dinámicas del lugar y las problemáticas que esté presente, fortaleciendo a la conformación de ciudad y genere a lo mejor un cambio general del contexto urbano, y no solo un aporte estético y funcional.

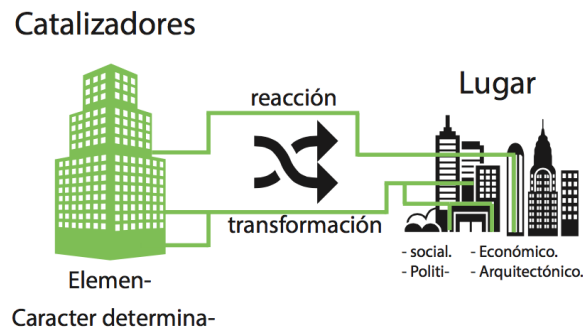
“Un catalizador urbano tiene un propósito mayor que para resolver un problema funcional, o crear una inversión, o proporcionar una amenidad. Un catalizador es un

elemento urbano que tiene la forma de la ciudad (su entorno "laboratorio") y, a continuación, a su vez, da forma a su contexto. Su propósito es el incremento, regeneración continua del tejido urbano. El punto importante es que el catalizador no es un producto final único, sino un elemento que impulsa y guía el desarrollo subsiguiente."

Attoe, W. Logan, D. American Urban Architecture: Catalysts in the Design of Cities. USA: Los Angeles, 1989, p. 45.

En ese sentido, buscando que el proyecto sea un catalizador urbano se complementa lo ya establecido y relacionado sobre los procesos de transformación de la ciudad y la importancia de la memoria de la ciudad y de igual manera la conformación de la trama urbana. En efecto, siendo no solo un detonante para el lugar y el sector, sino también para la ciudad, por lo que se buscó que el edificio fuese también un hito y referencia dentro de esta.

Ilustración 6. Esquema catalizadores urbanos, función – relación y transformación.



Fuente: Autoría propia, 2015, adaptado de Attoe, W. Logan, D. (1989). American Urban Architecture: Catalysts in the Design of Cities, U.S. Los Angeles. The Regents of the University of California

7.4. Conceptos clave

Luego de haber desarrollado los análisis de referentes, presupuestos y postulados teóricos, de *Aldo Rossi* y *Kevin Lynch*, a continuación se establecen algunos conceptos clave, los cuales

buscan aproximar la investigación hacia una lectura apropiada de cómo ver y aproximarse a un proyecto puntual en arquitectura.

Vale decir, se entiende la ciudad como una estructura cambiante y en desarrollos, la cual responde a las ideas y a los hechos que plantea y realiza una sociedad determinada. Dicha sociedad es conformada por los ciudadanos, quienes adquieren ese título al ser parte de un grupo de individuos que a la vez hacen parte de un territorio en un tiempo y en un espacio determinado.

En efecto, al estudiar la ciudad *Aldo Rossi* la explica como un elemento marcado por los hechos urbanos, entendidos éstos como procesos de transformación y modificación del locus de cada edificio, lo que en algunos casos según el autor dichos elementos existen aun cuando se dan procesos de transformación y modificación del locus en la ciudad, por lo cual surge un fenómeno denominado por él como obsolescencia definida esta como la relación de deterioro de un elemento entorno a un contexto determinado.

7.5. Glosario de conceptos según *Aldo Rossi*.

Ciudad: Estructura cambiante y en desarrollo que surge de ideas y hechos que plantea la sociedad que la habita.

Ciudadanos: Cualidad que se le da a un individuo al hacer parte de un territorio determinado.

Tiempo: Fenómeno en el cual un elemento entra en desuso y posterior deterioro.

Obsolescencia: Relación entre la situación local y las construcciones del lugar.

Transformación: Proceso de cambio y modificación de un elemento donde se conserva su identidad.

Locus: Relación entre la situación local y las construcciones del lugar.

Hechos urbanos: Acciones que conforman la ciudad

7.6. Sistema de aproximación al lugar y al objeto arquitectónico - (Método de aproximación del edificio)

Esta investigación busca proponer un sistema de aproximación tal vez genérico, a un elemento arquitectónico puntual. Con este fin, se decidió tomar como contexto de estudio la ciudad de Bogotá ya que debido a que está en crecimiento constante, se ha quedado sin suelo urbano desarrollable. En efecto, la ciudad parece haber alcanzado sus límites establecidos, quedándose sin nuevo suelo urbanizable. Precisamente, dicha realidad plantea la posibilidad de realizar posiblemente procesos de renovación urbana en el área urbana ya consolidada y por otro lado existen varios sectores que se encuentran deteriorados por lo que no hacen parte de las dinámicas actuales de la ciudad, generando con esta situación gran cantidad de problemáticas sociales y económicas.

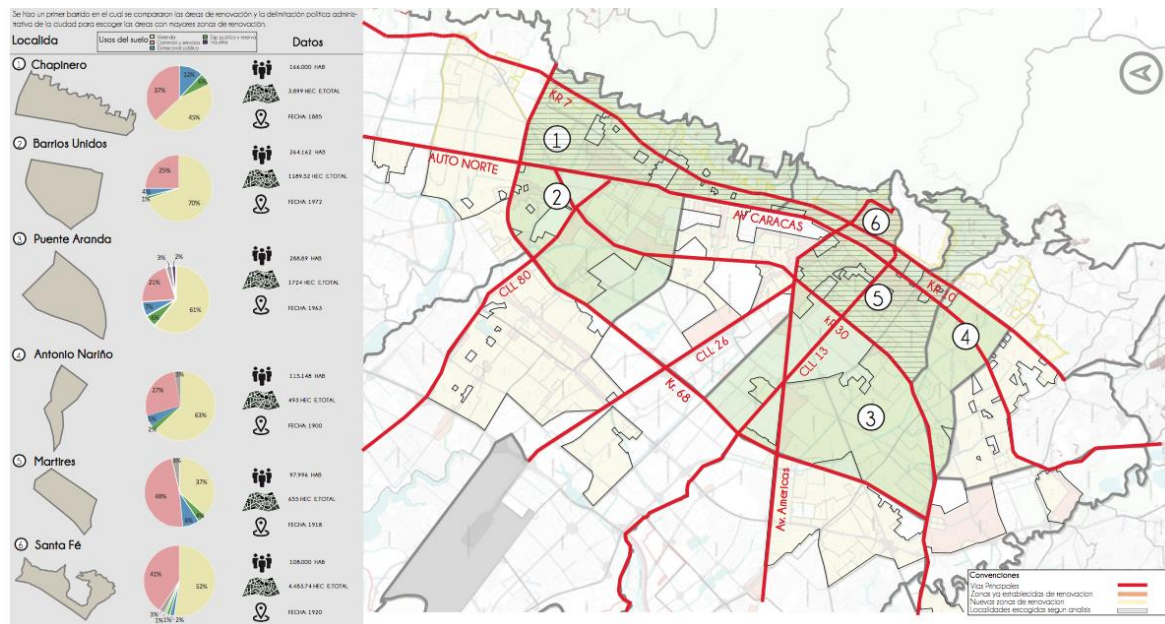
Con el fin de dar respuesta al escenario anterior, podemos aproximar a un elemento arquitectónico puntual en la ciudad, la siguiente estrategia que consta de varios filtros de descarte, que buscan determinar cuáles edificios en la ciudad pueden ser aptos para realizar los procesos de transformación, reciclaje y renovación urbana.

7.6.1. Evaluación urbana - área de estudio

Para determinar el área de estudio se hizo un análisis de las localidades de la ciudad de Bogotá, donde se contemplaron los elementos que según *Aldo Rossi* hacen que una ciudad tenga significado colectivo y que además contengan gran importancia en la memoria colectiva de esta.

En efecto, para la aproximación al lugar de trabajo se hizo un estudio primeramente a escala metropolitana de la ciudad de Bogotá y se decidió sobreponer la información correspondiente al plano de zonas de renovación urbana de la capital declaradas por el decreto 562 y el plano de localización de localidades, con el objetivo de seleccionar las que tienen mayor área de renovación en la ciudad, para posteriormente aplicar una matriz a cada una de las localidades encontradas teniendo en cuenta el análisis de los elementos compositivos de la ciudad, según lo expone Aldo Rossi.

Ilustración 7. Plano de zonas de renovación decreto 562, localidades con mayor cantidad de zonas de renovación y vías principales de acceso al centro de la ciudad.



Fuente: Autoría propia, 2015

Ilustración 8. Matriz de selección de localidad según los elementos definidos por Aldo Rossi.

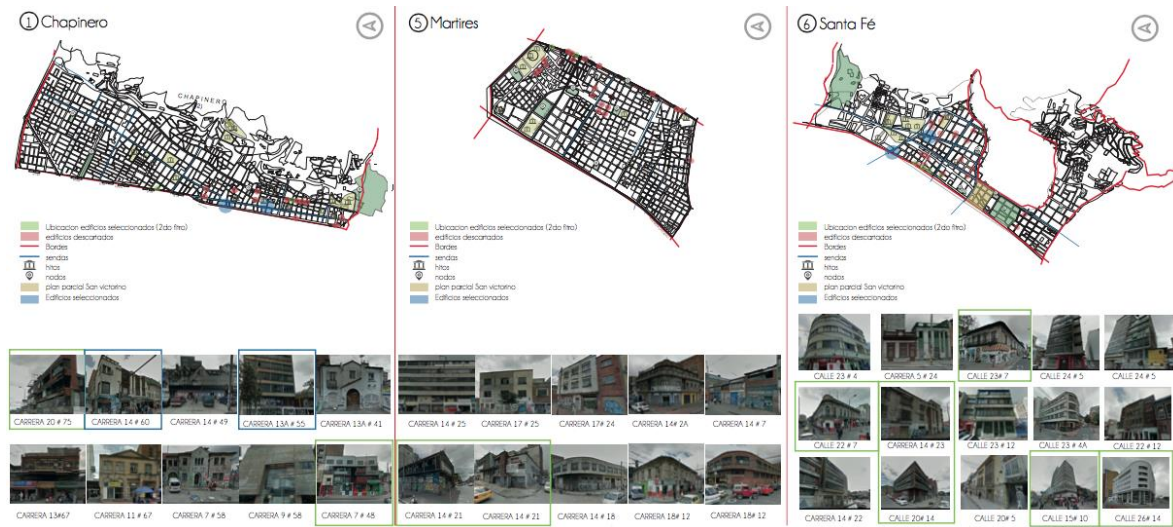
Chapinero	Barrios Unidos	Puente Aranda	Antonio Nariño	Maritres	Santa Fé
Vocación: 49 % Activos de Pasa (población)	Vocación: 72 % Residencial (población)	Vocación: 41 % Residencial (población)	Vocación: 43 % Residencial (población)	Vocación: 26 % Activos de Pasa (población)	Vocación: 52 % Residencial (población)
Accesibilidad: Norte - sur (Av Caracas y Av 7)	Accesibilidad: Norte - sur (Av Caracas, N 35 y M 48) Oriente Occidente (Calle 83)	Accesibilidad: Norte - sur (Av 68 y 30) Oriente - Occidente (Av Américas y 21 13)	Accesibilidad: Norte - sur (Av 10 y Av Caracas)	Accesibilidad: Norte - sur (R 10 y Av Caracas) Oriente - Occidente (Cl 26 y Cl 13)	Accesibilidad: Norte - sur (R 10 y Av Caracas) Oriente - Occidente (Cl 26)
Población: 264.182 personas Población fotante: 500.000 personas	Población: 284.42 personas Población fotante: n/a	Población: 257.47 personas Población fotante: n/a	Población: 113.48 personas Población fotante: n/a	Población: 47.996 personas Población fotante: 300.000	Población: 108.000 personas Población fotante: 1.000.000 personas
Memoria de Ciudad y Proceso de transformación	Memoria de Ciudad y Proceso de transformación	Memoria de Ciudad y Proceso de transformación	Memoria de Ciudad y Proceso de transformación	Memoria de Ciudad y Proceso de transformación	Memoria de Ciudad y Proceso de transformación
Hechos urbanos Relevantes	Hechos urbanos Relevantes	Hechos urbanos Relevantes	Hechos urbanos Relevantes	Hechos urbanos Relevantes	Hechos urbanos Relevantes
- Cambio de uso de residencial a comercial. - Localidad declarada zona de interés cultural	- Localidad que surgió como invasión.	- Es el antiguo acceso a la ciudad por el occidente. - Se convierte en zona industrial por el occidente.	- Consta el sur de la ciudad por su carácter residencial. - Parte de su consolidación residencial se desarrolló que la ligó al impulso en sus sectores.	- Consolidación del sector central. - Desarrollo comercial de la avenida Jirón.	- Se constituyen los principales asentamientos de la ciudad. - Se convierte en centro de comercio a escala metropolitana.
Área Integrada o zona de renovación para renovación: 56%	Área Integrada o zona de renovación para renovación: 47,7% % 15,90%	Área Integrada o zona de renovación para renovación: 33%	Área Integrada o zona de renovación para renovación: 96,45% % 0%	Área Integrada o zona de renovación para renovación: 65%	Área Integrada o zona de renovación para renovación: 3,20% 39,50%
Por su predominancia de actividades (la Comercial y comercio) y población fotante, es un lugar apto para desarrollar proyectos de comercio y servicios así como de equipamiento. Y donde la mayor parte de su comercio urbano está destinada a procesos de renovación.	Es una localidad con alto porcentaje de zonas residenciales y esto se ha mantenido a lo largo de la historia, por lo que es apto para realizar proyectos de vivienda multifamiliar y densificar la ciudad.	Aunque su vocación sea residencial debido a su conectividad y su posición en la ciudad, es apto para realizar proyectos de vivienda multifamiliar y de industria y comercio.	Esta localidad estableció el desarrollo residencial hacia el sur de la ciudad, siendo apto para desarrollar proyectos de carácter residencial y de carácter comercial.	Debido a su importancia comercial e histórica tiene una elevada cantidad de población fotante, es apto para proyectos de equipamiento y comercio.	Esta localidad cuenta con una amplia población fotante, debido a su gran cantidad de comercio y servicios, esta zona de la ciudad siempre ha sido considerada como una zona de renovación, por lo que presta para desarrollar proyectos de comercio y equipamiento para contribuir con las dinámicas actuales.

Fuente: Autoría propia, 2015, Catalizadores urbanos - elementos orientadores

7.6.2. Catalizadores urbanos y elementos orientadores

Seguidamente se hizo un inventario de todos los edificios en deterioro de las localidades escogidas, y se realizó un barrido donde se seleccionaron los edificios que hicieran parte de la imagen de la ciudad y que por consiguiente, pudiesen convertirse fácilmente en catalizadores urbanos.

Ilustración 9. Plano elementos orientadores Kevin Lynch y análisis urbano, Localidades de Chapinero, Mártires, Santafé.



Fuente: Autoría propia, 2015

Precisamente, al realizar este segundo filtro se tuvieron en cuenta los conceptos propuestos por *Kevin Lynch* en su texto “La Imagen De La Ciudad” referenciados anteriormente, en donde se expone un metodología para ver y leer la ciudad y los componentes que la estructuran. De hecho, dichos elementos definidos son borde, sendas, hitos y nodos, y al realizar un primer análisis en relación a estos conceptos se observó una lista de más de sesenta (70) edificaciones en deterioro de todas las localidades preseleccionadas previamente en donde se seleccionaron aquellas que hacían parte de la ciudad, ya sea por su imagen, características o forma tipológica determinada. (Ver Anexo 1)

7.6.3. Locus

Finalmente para escoger los dos (2) edificios a intervenir en este trabajo de grado se elaboró otra matriz donde precisamente se evalúa la relación y la pertenencia¹ del edificio respecto a su entorno (Barrio). Los edificios escogidos son los que están más vinculados a la imagen, la historia y la función del barrio en el cual se ubiquen.

En especial, debido a que la idea es que los proyectos seleccionados tienen que convertirse para la ciudad en un catalizador urbano, los mismos tienen que ser un elemento con carácter y que haga parte clara de la imagen de la ciudad, en este caso de Bogotá. Por lo que teniendo en cuenta los estilos arquitectónicos y los elementos de la ciudad según lo sugiere *Kevin Lynch* se evaluaron la lista de todos los edificios deteriorados encontrados en las tres (3) localidades escogidas. (Ver Anexo 2).

Ilustración 10. Conceptualización teórica desarrollo del tercer filtro



Fuente: Autoría propia, 2015, adaptado Attoe, W. Logan, D. (1989). American Urban Architecture: Catalysts in the Design of Cities, U.S. Los Angeles. The Regents of the University of California

Ilustración 11. Matriz aplicada para la valoración del tercer filtro, en esta se contemplaron y utilizaron los elementos propuestos por Rossi y por Lynch para poder evaluar los elementos a trabajar en la ciudad de Bogotá.

Matriz Relación edificio-barrio	Matriz Relación edificio-barrio	Matriz Relación edificio-barrio	Matriz Relación edificio-barrio																																																																																																												
Edificio # 3 - La reina - Santa Fe	Edificio # 26 - La abareda - Santa Fe	Edificio # 6 - Chaparro cerro - Chaparro	Edificio # 2 - Chaparro cerro - Chaparro																																																																																																												
Decision	Decision	Decision	Decision																																																																																																												
Este barrio cuenta con predominios de nivel histórico en la ciudad, cuenta con vestigios importantes de gran importancia histórica y educativa, actualmente la zona 7 se encuentra desarrollada como un proyecto de renovación urbana.	Este barrio cuenta con predominios de alto impacto social, actualmente este es un barrio residencial y ha sufrido cambios en la dinámica de la ciudad en los últimos años por estar en desarrollo.	Gran Chaparro, se extiende a lo largo de la Avenida Caracas y de la Carrera 13, el comercio se encuentra básicamente sobre este eje, como sucede en la Zona de Ciudad Bolívar, presencia de varios edificios de culto y casas de té, adorno, Barrios populares y disco tienda. Cuenta con algunos centros comerciales.	Gran Chaparro, se extiende a lo largo de la Avenida Caracas y de la Carrera 13, el comercio se encuentra básicamente sobre este eje, como sucede en la Zona de Ciudad Bolívar, presencia de varios edificios de culto y casas de té, adorno, Barrios populares y disco tienda. Cuenta con algunos centros comerciales.																																																																																																												
100%	100%	100%	100%																																																																																																												
<table border="1"> <tr><th>Morfología y Estructura</th><th>+</th><th>-</th></tr> <tr><td>El edificio corresponde a la altura predominante del barrio</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>El edificio está parametrizado a la calle respecto a su altura</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como:</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Vestibulo</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>Mezquita/Centro</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>Relaciones</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>Accesos</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>El acceso hacia el edificio corresponde a la accesos de los demás edificios del lugar</td><td>4</td><td>417%</td></tr> </table>	Morfología y Estructura	+	-	El edificio corresponde a la altura predominante del barrio	4	417%	El edificio está parametrizado a la calle respecto a su altura	4	417%	El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como:			Vestibulo	4	417%	Mezquita/Centro	4	417%	Relaciones	4	417%	Accesos	4	417%	El acceso hacia el edificio corresponde a la accesos de los demás edificios del lugar	4	417%	<table border="1"> <tr><th>Morfología y Estructura</th><th>+</th><th>-</th></tr> <tr><td>El edificio corresponde a la altura predominante del barrio</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>El edificio está parametrizado a la calle respecto a su altura</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como:</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Vestibulo</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>Mezquita/Centro</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>Relaciones</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>Accesos</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>El acceso hacia el edificio corresponde a la accesos de los demás edificios del lugar</td><td>4</td><td>417%</td></tr> </table>	Morfología y Estructura	+	-	El edificio corresponde a la altura predominante del barrio	4	417%	El edificio está parametrizado a la calle respecto a su altura	4	417%	El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como:			Vestibulo	4	417%	Mezquita/Centro	4	417%	Relaciones	4	417%	Accesos	4	417%	El acceso hacia el edificio corresponde a la accesos de los demás edificios del lugar	4	417%	<table border="1"> <tr><th>Morfología y Estructura</th><th>+</th><th>-</th></tr> <tr><td>El edificio corresponde a la altura predominante del barrio</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>El edificio está parametrizado a la calle respecto a su altura</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como:</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Vestibulo</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>Mezquita/Centro</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>Relaciones</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>Accesos</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>El acceso hacia el edificio corresponde a la accesos de los demás edificios del lugar</td><td>4</td><td>417%</td></tr> </table>	Morfología y Estructura	+	-	El edificio corresponde a la altura predominante del barrio	4	417%	El edificio está parametrizado a la calle respecto a su altura	4	417%	El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como:			Vestibulo	4	417%	Mezquita/Centro	4	417%	Relaciones	4	417%	Accesos	4	417%	El acceso hacia el edificio corresponde a la accesos de los demás edificios del lugar	4	417%	<table border="1"> <tr><th>Morfología y Estructura</th><th>+</th><th>-</th></tr> <tr><td>El edificio corresponde a la altura predominante del barrio</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>El edificio está parametrizado a la calle respecto a su altura</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como:</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Vestibulo</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>Mezquita/Centro</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>Relaciones</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>Accesos</td><td>4</td><td>417%</td></tr> <tr><td>El acceso hacia el edificio corresponde a la accesos de los demás edificios del lugar</td><td>4</td><td>417%</td></tr> </table>	Morfología y Estructura	+	-	El edificio corresponde a la altura predominante del barrio	4	417%	El edificio está parametrizado a la calle respecto a su altura	4	417%	El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como:			Vestibulo	4	417%	Mezquita/Centro	4	417%	Relaciones	4	417%	Accesos	4	417%	El acceso hacia el edificio corresponde a la accesos de los demás edificios del lugar	4	417%
Morfología y Estructura	+	-																																																																																																													
El edificio corresponde a la altura predominante del barrio	4	417%																																																																																																													
El edificio está parametrizado a la calle respecto a su altura	4	417%																																																																																																													
El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como:																																																																																																															
Vestibulo	4	417%																																																																																																													
Mezquita/Centro	4	417%																																																																																																													
Relaciones	4	417%																																																																																																													
Accesos	4	417%																																																																																																													
El acceso hacia el edificio corresponde a la accesos de los demás edificios del lugar	4	417%																																																																																																													
Morfología y Estructura	+	-																																																																																																													
El edificio corresponde a la altura predominante del barrio	4	417%																																																																																																													
El edificio está parametrizado a la calle respecto a su altura	4	417%																																																																																																													
El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como:																																																																																																															
Vestibulo	4	417%																																																																																																													
Mezquita/Centro	4	417%																																																																																																													
Relaciones	4	417%																																																																																																													
Accesos	4	417%																																																																																																													
El acceso hacia el edificio corresponde a la accesos de los demás edificios del lugar	4	417%																																																																																																													
Morfología y Estructura	+	-																																																																																																													
El edificio corresponde a la altura predominante del barrio	4	417%																																																																																																													
El edificio está parametrizado a la calle respecto a su altura	4	417%																																																																																																													
El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como:																																																																																																															
Vestibulo	4	417%																																																																																																													
Mezquita/Centro	4	417%																																																																																																													
Relaciones	4	417%																																																																																																													
Accesos	4	417%																																																																																																													
El acceso hacia el edificio corresponde a la accesos de los demás edificios del lugar	4	417%																																																																																																													
Morfología y Estructura	+	-																																																																																																													
El edificio corresponde a la altura predominante del barrio	4	417%																																																																																																													
El edificio está parametrizado a la calle respecto a su altura	4	417%																																																																																																													
El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como:																																																																																																															
Vestibulo	4	417%																																																																																																													
Mezquita/Centro	4	417%																																																																																																													
Relaciones	4	417%																																																																																																													
Accesos	4	417%																																																																																																													
El acceso hacia el edificio corresponde a la accesos de los demás edificios del lugar	4	417%																																																																																																													
<table border="1"> <tr><th>Relación Barrio</th><th>+</th><th>-</th></tr> <tr><td>El edificio tiene relación con el estilo arquitectónico predominante del barrio</td><td>4</td><td>125%</td></tr> <tr><td>El edificio se integra en el edificio existente predominante del barrio</td><td>4</td><td>125%</td></tr> <tr><td>El edificio cuenta con elementos estéticos en fachada comunes con los demás edificios del barrio</td><td>4</td><td>125%</td></tr> <tr><td>Relación Menor - Ciudad - Estético</td><td>4</td><td>125%</td></tr> </table>	Relación Barrio	+	-	El edificio tiene relación con el estilo arquitectónico predominante del barrio	4	125%	El edificio se integra en el edificio existente predominante del barrio	4	125%	El edificio cuenta con elementos estéticos en fachada comunes con los demás edificios del barrio	4	125%	Relación Menor - Ciudad - Estético	4	125%	<table border="1"> <tr><th>Relación Barrio</th><th>+</th><th>-</th></tr> <tr><td>El edificio tiene relación con el estilo arquitectónico predominante del barrio</td><td>4</td><td>125%</td></tr> <tr><td>El edificio se integra en el edificio existente predominante del barrio</td><td>4</td><td>125%</td></tr> <tr><td>El edificio cuenta con elementos estéticos en fachada comunes con los demás edificios del barrio</td><td>4</td><td>125%</td></tr> <tr><td>Relación Menor - Ciudad - Estético</td><td>4</td><td>125%</td></tr> </table>	Relación Barrio	+	-	El edificio tiene relación con el estilo arquitectónico predominante del barrio	4	125%	El edificio se integra en el edificio existente predominante del barrio	4	125%	El edificio cuenta con elementos estéticos en fachada comunes con los demás edificios del barrio	4	125%	Relación Menor - Ciudad - Estético	4	125%	<table border="1"> <tr><th>Relación Barrio</th><th>+</th><th>-</th></tr> <tr><td>El edificio tiene relación con el estilo arquitectónico predominante del barrio</td><td>4</td><td>125%</td></tr> <tr><td>El edificio se integra en el edificio existente predominante del barrio</td><td>4</td><td>125%</td></tr> <tr><td>El edificio cuenta con elementos estéticos en fachada comunes con los demás edificios del barrio</td><td>4</td><td>125%</td></tr> <tr><td>Relación Menor - Ciudad - Estético</td><td>4</td><td>125%</td></tr> </table>	Relación Barrio	+	-	El edificio tiene relación con el estilo arquitectónico predominante del barrio	4	125%	El edificio se integra en el edificio existente predominante del barrio	4	125%	El edificio cuenta con elementos estéticos en fachada comunes con los demás edificios del barrio	4	125%	Relación Menor - Ciudad - Estético	4	125%	<table border="1"> <tr><th>Relación Barrio</th><th>+</th><th>-</th></tr> <tr><td>El edificio tiene relación con el estilo arquitectónico predominante del barrio</td><td>4</td><td>125%</td></tr> <tr><td>El edificio se integra en el edificio existente predominante del barrio</td><td>4</td><td>125%</td></tr> <tr><td>El edificio cuenta con elementos estéticos en fachada comunes con los demás edificios del barrio</td><td>4</td><td>125%</td></tr> <tr><td>Relación Menor - Ciudad - Estético</td><td>4</td><td>125%</td></tr> </table>	Relación Barrio	+	-	El edificio tiene relación con el estilo arquitectónico predominante del barrio	4	125%	El edificio se integra en el edificio existente predominante del barrio	4	125%	El edificio cuenta con elementos estéticos en fachada comunes con los demás edificios del barrio	4	125%	Relación Menor - Ciudad - Estético	4	125%																																																
Relación Barrio	+	-																																																																																																													
El edificio tiene relación con el estilo arquitectónico predominante del barrio	4	125%																																																																																																													
El edificio se integra en el edificio existente predominante del barrio	4	125%																																																																																																													
El edificio cuenta con elementos estéticos en fachada comunes con los demás edificios del barrio	4	125%																																																																																																													
Relación Menor - Ciudad - Estético	4	125%																																																																																																													
Relación Barrio	+	-																																																																																																													
El edificio tiene relación con el estilo arquitectónico predominante del barrio	4	125%																																																																																																													
El edificio se integra en el edificio existente predominante del barrio	4	125%																																																																																																													
El edificio cuenta con elementos estéticos en fachada comunes con los demás edificios del barrio	4	125%																																																																																																													
Relación Menor - Ciudad - Estético	4	125%																																																																																																													
Relación Barrio	+	-																																																																																																													
El edificio tiene relación con el estilo arquitectónico predominante del barrio	4	125%																																																																																																													
El edificio se integra en el edificio existente predominante del barrio	4	125%																																																																																																													
El edificio cuenta con elementos estéticos en fachada comunes con los demás edificios del barrio	4	125%																																																																																																													
Relación Menor - Ciudad - Estético	4	125%																																																																																																													
Relación Barrio	+	-																																																																																																													
El edificio tiene relación con el estilo arquitectónico predominante del barrio	4	125%																																																																																																													
El edificio se integra en el edificio existente predominante del barrio	4	125%																																																																																																													
El edificio cuenta con elementos estéticos en fachada comunes con los demás edificios del barrio	4	125%																																																																																																													
Relación Menor - Ciudad - Estético	4	125%																																																																																																													
<table border="1"> <tr><th>Relación</th><th>+</th><th>-</th></tr> <tr><td>Relación por dibujo</td><td>4</td><td>125%</td></tr> <tr><td>Carácter de uso original</td><td>4</td><td>125%</td></tr> </table>	Relación	+	-	Relación por dibujo	4	125%	Carácter de uso original	4	125%	<table border="1"> <tr><th>Relación</th><th>+</th><th>-</th></tr> <tr><td>Relación por dibujo</td><td>4</td><td>125%</td></tr> <tr><td>Carácter de uso original</td><td>4</td><td>125%</td></tr> </table>	Relación	+	-	Relación por dibujo	4	125%	Carácter de uso original	4	125%	<table border="1"> <tr><th>Relación</th><th>+</th><th>-</th></tr> <tr><td>Relación por dibujo</td><td>4</td><td>125%</td></tr> <tr><td>Carácter de uso original</td><td>4</td><td>125%</td></tr> </table>	Relación	+	-	Relación por dibujo	4	125%	Carácter de uso original	4	125%	<table border="1"> <tr><th>Relación</th><th>+</th><th>-</th></tr> <tr><td>Relación por dibujo</td><td>4</td><td>125%</td></tr> <tr><td>Carácter de uso original</td><td>4</td><td>125%</td></tr> </table>	Relación	+	-	Relación por dibujo	4	125%	Carácter de uso original	4	125%																																																																								
Relación	+	-																																																																																																													
Relación por dibujo	4	125%																																																																																																													
Carácter de uso original	4	125%																																																																																																													
Relación	+	-																																																																																																													
Relación por dibujo	4	125%																																																																																																													
Carácter de uso original	4	125%																																																																																																													
Relación	+	-																																																																																																													
Relación por dibujo	4	125%																																																																																																													
Carácter de uso original	4	125%																																																																																																													
Relación	+	-																																																																																																													
Relación por dibujo	4	125%																																																																																																													
Carácter de uso original	4	125%																																																																																																													
<table border="1"> <tr><th>Animación</th><th>+</th><th>-</th></tr> <tr><td>Actualmente el edificio se encuentra en uso por un teatro y una escuela de educación, los usos anteriores no corresponden a la edificación se encuentra en el eje peatonal de la avenida</td><td></td><td></td></tr> </table>	Animación	+	-	Actualmente el edificio se encuentra en uso por un teatro y una escuela de educación, los usos anteriores no corresponden a la edificación se encuentra en el eje peatonal de la avenida			<table border="1"> <tr><th>Animación</th><th>+</th><th>-</th></tr> <tr><td>El edificio está ubicado una zona de renovación urbana donde se está realizando y se realizarán grandes proyectos de renovación urbana, también es hijo de la ciudad por su carácter histórico</td><td></td><td></td></tr> </table>	Animación	+	-	El edificio está ubicado una zona de renovación urbana donde se está realizando y se realizarán grandes proyectos de renovación urbana, también es hijo de la ciudad por su carácter histórico			<table border="1"> <tr><th>Animación</th><th>+</th><th>-</th></tr> <tr><td>El edificio cuenta de estar en una zona comercial de gran influencia, no hace parte de la dinámica del lugar</td><td></td><td></td></tr> </table>	Animación	+	-	El edificio cuenta de estar en una zona comercial de gran influencia, no hace parte de la dinámica del lugar			<table border="1"> <tr><th>Animación</th><th>+</th><th>-</th></tr> <tr><td>El edificio no hace parte del perfil del barrio pero dentro una referencia anterior a este, ha permanecido en tiempo, también se que el cambio de uso generó dinámicas diferentes en el edificio</td><td></td><td></td></tr> </table>	Animación	+	-	El edificio no hace parte del perfil del barrio pero dentro una referencia anterior a este, ha permanecido en tiempo, también se que el cambio de uso generó dinámicas diferentes en el edificio																																																																																						
Animación	+	-																																																																																																													
Actualmente el edificio se encuentra en uso por un teatro y una escuela de educación, los usos anteriores no corresponden a la edificación se encuentra en el eje peatonal de la avenida																																																																																																															
Animación	+	-																																																																																																													
El edificio está ubicado una zona de renovación urbana donde se está realizando y se realizarán grandes proyectos de renovación urbana, también es hijo de la ciudad por su carácter histórico																																																																																																															
Animación	+	-																																																																																																													
El edificio cuenta de estar en una zona comercial de gran influencia, no hace parte de la dinámica del lugar																																																																																																															
Animación	+	-																																																																																																													
El edificio no hace parte del perfil del barrio pero dentro una referencia anterior a este, ha permanecido en tiempo, también se que el cambio de uso generó dinámicas diferentes en el edificio																																																																																																															
Totales 875	Totales 9543	Totales 7500	Totales 8333																																																																																																												

Fuente: Autoría propia, 2015

Ilustración 12. Resultados de la matriz de evaluación del tercer filtro, se encontraron dos edificaciones aptas para trabajar.

Selección de edificios			
#	Localidad/Barrio	Dirección	Valoración
1	Antiguo Country - Chapinero	Carrera 20 # 75	41,67
2	Chapinero central - Chapinero	Carrera 14 # 60	83,33
6	Chapinero central - Chapinero	Carrera 13 # 55	75,01
15	Mariy - Chapinero	Carrera 7 # 48	37,51
3	La nieves - Santa fe	Cl 23 # 7	87,5
8	La alameda - Santa fe	Cra 14 # 23	75
14	La alameda - Santa fe	Cra 14 # 22	75
15	La alameda - Santa fe	Cl 20 # 14	65,5
24	Veracruz - Santa fe	Cl 15 # 10	58,35
26	La alameda - Santa fe	Cl 26 # 14	95,83
2	Santa fe - Los martínez	Carrera 14 # 25	41,86
13	Santa fe - Los martínez	Carrera 14 # 21	54,18



Fuente: Autoría propia, 2015

7.7.Pautas para la intervención del edificio en deterioro

¿Cómo intervenir un edificio en abandono y deterioro, para generar renovación urbana en una zona determinada, partiendo de un edificio puntal?

Al intervenir un edificio de cualquier tipo en muchos casos estos se desarrollan siguiendo inquietudes netamente de tipo arquitectónico, es decir, la relación del patio con el interior, la relación del planta con la función, el ornamento o la escala, existe un sin fin de temas con los cuales se puede abordar el desarrollo de un edificio generando un aporte a la arquitectura, en el planteamiento de esta investigación se busca abordar el diseño y desarrollo de los edificios partiendo de una inquietud urbana, la cual es la vitalidad de ciertos espacios urbanos y como estos pueden ser mejorados interviniendo apropiadamente un edificio puntal.

La metodología planteada para esta investigación surge del entendimiento de algunas problemáticas contemporáneas, buscando una actitud crítica en la manera de aproximación del arquitecto a la ciudad y a las edificaciones a intervenir. Cuando se aborda el problema arquitectónico del cómo intervenir formalmente un edificación ya existente es necesario evaluar la estructura, la función, la historia, el estilo y la tipología, Rem Koolhaas (2014) en sus escritos

sobre la ciudad tales como “La ciudad genérica”, “El problema de la talla” y “El espacio basura”, expone algunos problemas contemporáneos que afligen a la arquitectura, para él, temas como la talla, la grandeza, lo genérico, la historia, la identidad y los espacios, crean una manera de ver esta disciplina, entendiendo los problemas que conlleva la contemporaneidad y la posmodernidad.

Al exponer sus teorías Koolhaas, no solo habla de temas que corresponden netamente a la arquitectura sino que también explica como la identidad, la historia, la sociedad y la cultura actúan como un factor fundamenta en la creación de arquitectura, por ejemplo con respecto temas como la historia él señala que:

“Lamentarse por la ausencia de historia es un reflejo tedios. Revela un consenso tácito de que la presencia de la historia es algo deseable. Pero ¿quién dice que ese sea el caso? Una ciudad es un plano habitado del modo más eficaz por personas y procesos, y en la mayoría de los casos la presencia de la historia tan solo debilita su rendimiento...”
Koolhaas, R. Rem Koolhaas acerca de la ciudad, “¿Qué fue del urbanismo?”, “Grandeza, o el problema de la talla”, “La ciudad genérica”, “Espacio basura”, 2014, p. 56.

En este aparte el autor expone que en la ciudad existe la historia como algo tácito, como algo sobre entendido, es decir, algo que existe por el hecho de estar y por esta razón se sobre valora su presencia, también expone que en algunos casos la existencia de la historia actúa como un elemento delimitador y debilitador de la función eficaz de la ciudad, es claro que para Koolhaas la historia debe preservar pero si esta no cumple una utilidad para la eficacia de la ciudad esta no debe convertirse como un remanente más.

Por otro lado Francisco de Gracia en su libro *“Construir en lo construido”* expone una manera metodológica de ver y entender las intervenciones en edificios ya existentes, él explica como la ciudad, la historia, la figuración, orden y la tipología, son conceptos fundamentales para abordar la intervención en un edificio, para el marco de esta investigación el tema de la tipología presta gran importancia, ya que al ser edificios ya existentes estos no solo corresponden a un estilo y tiempo arquitectónico determinado si no que también estos corresponden a una tipología urbana, que trasciende en la temporalidad, y a una forma de cómo están compuestos los edificios tanto interna como externamente.

El autor define en el capítulo sobre tipología que existen tres órdenes tipológicos, el primero de estos se refiere a el concepto clásico propuesto por Quatremère de Quincy, en el cual toma importancia conceptos como tipo y modelo, los cuales se relacionan con el hecho de que las intervenciones se basan en algo precedente, en un germen preexistente en palabras del autor, éste también explica que la existencia de la tipología se entiende como una serie de edificios que en su estructura formal comparten una constante, es claro que no se trata de copiar el modelo existente si no de una manera taxonómica definir previamente que identifica a una serie de edificios similares.

El segundo orden de la tipología se refiere a los tipos formales propuestos por Le Corbusier, en donde las propuestas en relación al tema se expresan directamente en obras como la casa domo, Unitès d`habitación y otras, textualmente en palabras de Le Corbusier *“El modelo para el diseño de la arquitectura debía encontrarse en el propio proceso de producción”* es decir que el modelo y el tipo surgen directamente del diseñador en el desarrollo formal de su propuesta, en el tercer orden de la tipología Francisco de Gracia introduce a un nuevo autor,

Anthony Vidler quien en los años setenta crea un nuevo espacio para las indagaciones tipológicas en relación a la ciudad, Vidler explica que:

“El atributo fundamental de esta tercera tipología sería la adhesión, no a una naturaleza abstracta ni a una utopía tecnológica, si no al modelo de la ciudad tradicional. Es decir, la ciudad proporciona el material para clasificar, y las formas de sus artefactos la base para su recomposición”

De Gracia, F. Construir en lo construido, La arquitectura como modificación, 1992, p. 127

El tercer orden se presenta como un aporte fundamental a la recuperación de la vitalidad de los espacios urbanos partiendo de un elemento puntual ya existente, ya que este explica que la recomposición y la adhesión son herramientas que se pueden abordar teniendo en cuenta el concepto de tipología como eje rector de la intervención, es claro que al intervenir una edificación ya existe la conservación de algunos elementos de su estructura formal es fundamental, no solo en relación a la tipología urbana si no su tipología interior, por ejemplo la conservación de la altura, la forma tipológica, la conservación de la estructura y orden original de las fachadas, los espacios interior tales como patios, escaleras, vacíos.

Entendiendo todo lo anterior las intervenciones en edificación ya existentes deben guiarse del material que proporciona la ciudad y ellas mismas con el fin de que los nuevos artefactos entendidos como nuevas partes de la edificación pueden crear una relación apropiada con lo ya existente, es en este punto donde Francisco de Gracia y Rem Koolhaas podrían llegar al común acuerdo en relación a las intervenciones en la ciudad, Gracia (1992) explica una metodología para intervenir los edificios ya existentes y Koolhaas (2014) con su crítica contemporánea hacia la ciudad y los espacios propone que la ciudad debe ser habitada de la

manera más eficaz posible, también contemplando la historia aunque en algunos casos debilite sus rendimientos es necesario buscar con ella la eficacia.

Es claro que el tercer orden y la comprensión de ciertas problemáticas contemporáneas son vitales para el desarrollo de esta investigación, por otro lado Francisco de Gracia expone el hecho de que la intervención de los edificios patrimoniales en centros históricos, de alguna manera han buscado superar algunos problemas teóricos, pero dicho textualmente por él, existe una ausencia de aplicación de los presupuestos teóricos en los proyectos reales, es claro que el que no existan soluciones únicas para los problemas en relación a las intervenciones en centros históricos no hace desistir de la búsqueda de un desarrollo metodológico, en relación a esto el autor propone la búsqueda de una aplicación más real de la teoría al proyecto arquitectónico, desarrollando una serie de estrategias basadas en el entendimiento del contexto y la ciudad, pensado en el elemento arquitectónico y como este se articula con su entorno, estas contemplan la particularización del ámbito en donde se interviene, el reconocimiento de la estructura básica del lugar, la identificación de los tipos edificatorios más usuales y la singularización de la forma de lo que se proyecta, siempre supeditado al contexto.

Estos cuatro pasos mencionados anteriormente se presentan en forma de metodología para guiar al arquitecto en las intervenciones a proponer, es claro que la intervención de un elemento ya existente debe ser guiada por una serie de pasos los cuales deben contener como guía el análisis de la ciudad a todos sus niveles y contextos, también estos análisis deben ser racionalizados en pro de definir las estrategias más apropiadas en relación a conceptos como la historia, la identidad y el tipo, y por último estas deben buscar una manera de aportar positivamente a la vida de la ciudad, como lo señala el Vidler (1992) *“la ciudad proporciona el material para clasificar, y las formas de sus artefactos la base para su recomposición”*.

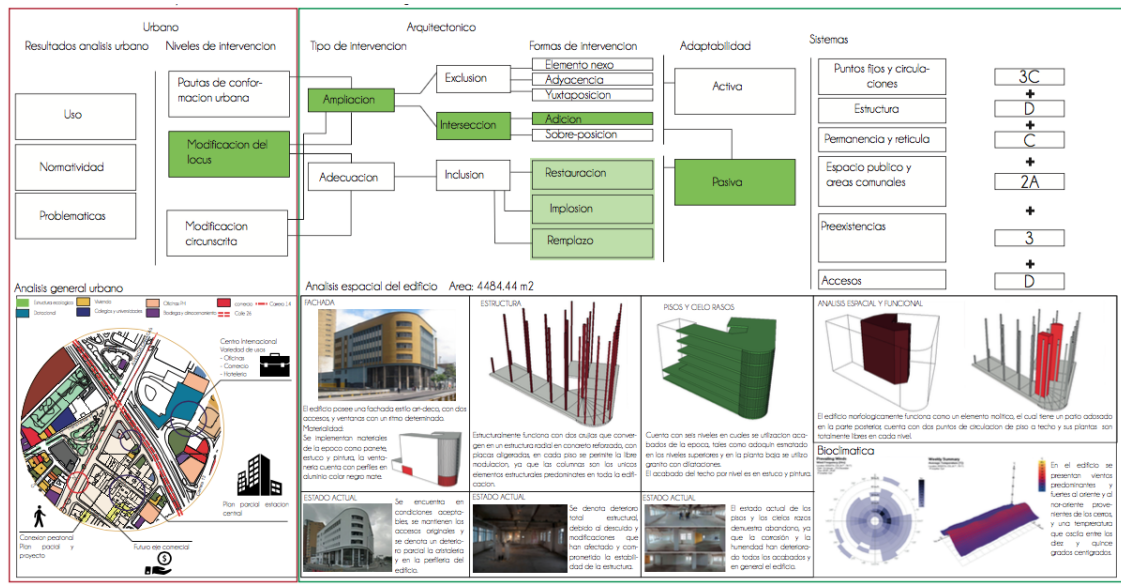
Comprendiendo todo lo anterior esta investigación propone la siguiente metodología, es claro que para poder intervenir de manera acertada el edificio seleccionado después de los filtros de aproximación realizados, se generó una tercera matriz que busca guiar al profesional para elegir el tipo de intervenciones a realizar para cualquier edificio que se encuentre en deterioro.

Para ello, incluso se determinaron los tipos de intervenciones a realizar en los edificios partiendo de dos (2) referentes: El primero fue *Francisco de Gracia*, quien en su libro, “Construir en lo construido” recoge los conceptos que determinan las distintas maneras en las que se pueden hacer intervenciones a edificios ya existentes, contemplándose injerencias de carácter urbano y puntual del edificio, lo que nos permitió desarrollar la primera parte de la matriz de pautas.

En la siguiente parte, según los sistemas que componen un elemento arquitectónico (circulaciones, permanecías, accesos, estructura, fachada, etcétera), se discriminaron estrategias en cada uno de estos que permitieran que el edificio fuera un elemento que se ajuste y adapte a las dinámicas actuales y futuras. Teniendo cuenta la adaptabilidad como criterio determinante para el desarrollo arquitectónico se escogieron los tipos de intervención, analizando igualmente el libro de *Ricardo Franco*, “Arquitectura móvil”. Por último, y teniendo en cuenta los conceptos y características que el autor menciona de Adaptabilidad y flexibilidad, se desarrollaron varios tipos de intervención que responden a cada sistema del elemento arquitectónico.

En concreto, después de haber discriminado todas las formas de intervención tanto generales como específicas de cada sistema, según el análisis urbano y del edificio propiamente a intervenir se puede escoger de manera objetiva que tipos de intervenciones son las más adecuadas para el correcto desarrollo del proyecto arquitectónico.

Ilustración 13. Matriz de diseño para la intervención de edificios en deterioro, aplicación de esta en el proyecto Panautos.



Fuente: Autoría propia, 2015

Se tomaron las decisiones de diseño pertinentes con relación al análisis urbano del objeto arquitectónico, la ruta establecida fue diseñada teniendo en cuenta los conceptos de Francisco de Gracia y Ricardo Franco.

Ilustración 14. Esquema - Lineamientos de intervención de Francisco de Gracia

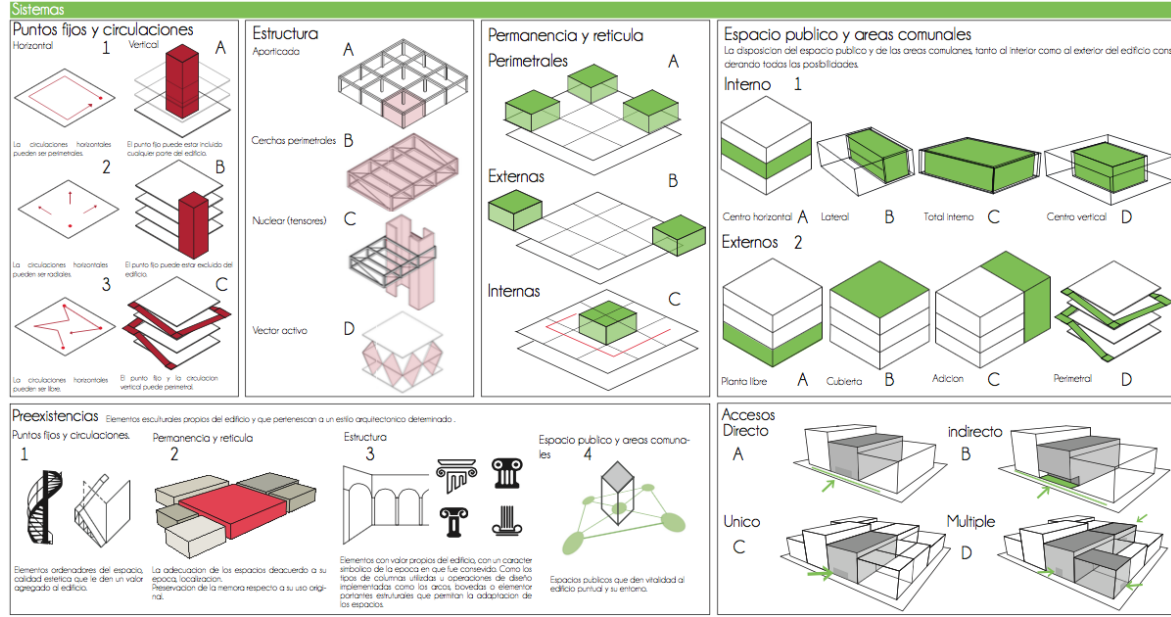


Fuente: Autoría Propia, 2015

Al desarrollar la matriz se determinó que esta debía regirse a los lineamientos de intervención arquitectónica propuestos por Francisco De Gracia en cuanto a la puesta volumétrica y

alcanse del proyecto también se aplicaron los conceptos de Ricardo Franco en relación a que las de intervención a realizar deben ser aplicada y guiada por la arquitectura flexible.

Ilustración 15. Sistemas de edificaciones



Fuente: Autoría propia, 2015

Se conceptualizaron los elementos típicos y formales de la arquitectura para poder desarrollar la ruta apropiada para la matriz dichos elementos, fueron guiados por los conceptos de Frank Ching en el libro “Forma, espacio y orden”.

8. Guía para la aplicación de la metodología a manera genérica

8.1.Método de aproximación al edificio

Esta herramienta fue elaborada para ser aplicada en el caso de querer emprender procesos arquitectónicos que contribuyan a la renovación urbana de forma integral en la ciudad, EL MÉTODO DE APROXIMACIÓN AL EDIFICIO busca por medio de análisis a diferentes escalas usando conceptos relacionados a la ciudad poder determinar que edificaciones en deterioro deben prevalecer en la ciudad y cuales no debe seguir existiendo, esta valoración se hace estudiando tres escalas de análisis, primero la escala MACRO en donde se identifica la estructura de la ciudad y se define por medio de la normativa y la visión administrativa las zonas a estudiar específicamente , posteriormente se encuentra la segunda escala de trabajo que la se denomina MESO, en donde se ubican los elementos orientadores de Kevin Lynch y los proyectos estratégicos que están por desarrollarse en la zona de estudio, con esto se busca ubicar los edificios más aptos para intervenir por su potencial como catalizadores urbanos y elementos representativos de la ciudad, finalmente se encuentra la escala MICRO, en la cual se evalúa la relación de los edificios encontrados con su entorno, observando tres aspectos fundamentales morfología y estructura, paisaje urbano y función. Al final de aplicar esta herramienta se debe poder definir con seguridad cuales edificaciones entendidas como proyectos pueden ser realizados para contribuir a los proceso de renovación urbana.

A continuación se explicara de manera genérica el método de aplicación de esta herramienta, cada una de las escalas mencionadas anteriormente se relaciona con un filtro de análisis con un nombre determinado, la escala macro el primer filtro: Evaluación urbana – área de estudio, la escala meso, El segundo filtro es: catalizadores y elementos orientadores y la escala micro, el tercer filtro que es Locus – identidad y carácter de barrio.

8.1.1. Primer filtro: Evaluación urbana – área de estudio

Conceptos claves:

- **División administrativa:**

Entendida como la división política propia de cada ciudad, localidades, zonas, cantones, comunas, distritos, etc....

- **la vocación:**

Determina el uso principal de las partes de la ciudad, dividiendo estas entre actividades fijas y residenciales, aclarando que las actividades fijas tienen más relevancia debido a su significado colectivo y su vitalidad en la ciudad

- **La circulación:**

Determina la conexión de la unidad administrativa con el resto de la

ciudad y como son las dinámicas de la población respecto a su movilidad.

- **La memoria de ciudad y**

Procesos de transformación:

Los hechos urbano más relevantes que le dan importancias a la unidad administrativa.

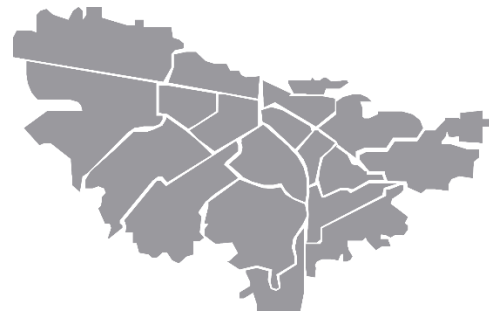
- **Normativa:**

Legislación existente en relación la renovación urbana, y el tratamiento de las zonas de renovación:

En este primer filtro se estudia la ciudad y se identifica su división administrativa correspondiente a la ciudad a estudiar:

Posteriormente aplica una matriz en donde por medio de conceptos y la normativa vigente se valoran las unidades administrativas a trabajar determinado cuales son las más aptas para verse sometidas a procesos de transformación.

Ilustración 16. Localidad chapinero



Fuente: Autoría propia, 2015

En la matriz se evalúan los siguientes aspectos:

- **La vocación de la localidad:**
Se determina cual es la vocación de la unidad administrativa en relación a las actividades que se desarrollan allí.
- **La memoria de ciudad y Proceso de transformación:**
Se determinan cuáles son los hechos urbanos más relevantes de cada unidad administrativa resaltando su importancia dentro de la ciudad, también con respecto a la normativa se determinan declaradas como zonas de renovación para reactivación si las hay.
- **La circulación:**
Se deben señalar cuales son las vías más importantes que conectan a la unidad administrativa con el resto de ciudad, y posteriormente se deben introducir los datos de población residente y flotante.

Ilustración 17. Matriz primer filtro

Chapinero	
Vocacion	49 % Actividades Fijas
circulacion	
Accesibilidad	Norte - sur (Av caracas y Kr 7)
Poblacion	264.162 personas
Poblacion flotante	500.000 personas
Memoria de Ciudad y Procesos de transformacion	
Hechos urbanos Relevantes	
- Cambio de uso de residencial a comercial. - Localidad declarada zona de interes cultural	
Areas Integradas a zonas de renovacion para reactivacion	56%
	9%
Por su predominancia de actividades fijas (Dotacional y comercio) y poblacion flotante, es un lugar apto para desarrollar proyectos de comercio y servicios así como de equipamientos. Y donde la mayor parte de su area urbana esta destinada a proceso de reactivación.	

Fuente: Autoría propia, 2015

Al aplicar esta matriz se deben haber seleccionado las zonas más idóneas a nivel urbano para realizar procesos de renovación, paralelamente es necesario desarrollar un inventario de edificación en deterioro en las localidades seleccionas para poder tener aplicar los siguientes filtro.

8.1.2. Segundo filtro: Catalizadores y elementos orientadores

Conceptos claves

- **Los elementos orientadores:**

Los elementos compositivos de la ciudad según Kevin Lynch, sendas, nodos, hitos y bordes.

- **Los proyectos estratégicos:**

Proyectos tales como planes parciales o zonas para renovación que van a generar cambios importantes en la ciudad.

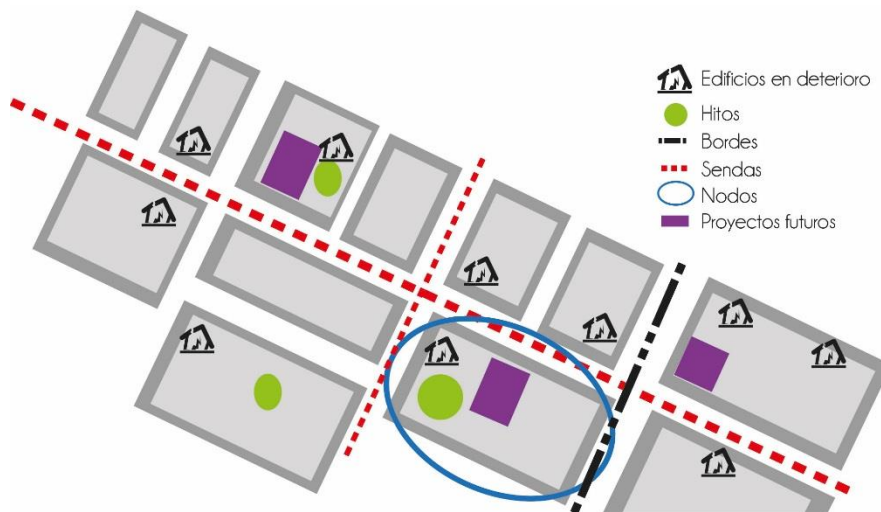
- **Catalizadores urbanos:**

Definido como aquéllos elementos con posibilidad de convertirse en transformadores urbanos.

Teniendo localizados en el paso anterior los edificios en deterioro en cada unidad administrativa seleccionada, se deben ubicar en estas los elementos orientadores de Kevin Lynch y los proyectos estratégicos que están por desarrollarse en el plano de trabajo con el fin de obtener una vista más específica de las zona posibles a trabajar.

Con esto se busca ubicar que edificios son más aptos para convertirse en un catalizador urbano y elemento representativo de la ciudad, la intención de este filtro es poder eliminar de la listo de edificios encontrados aquellos que no tienen un carácter relevante en la ciudad ni posibilidades importantes en los planes desarrolla de la misma.

Ilustración 18. Esquema de aplicación segundo filtro



8.1.3. Tercer filtro : Locus – identidad y carácter de barrio

Conceptos clave:

- **Morfología y Estructura:**

Hace referencia la estructura formal del edificio y la tipología representativa de la zona

- **Paisaje urbano:**

Hace referencia a los elementos del paisaje urbano, entendidos como estilos arquitectónicos, materiales, elementos ornamentales.

- **Función:**

El uso del edificio analizando el uso en relación al deterioro.

En este filtro se deben evaluar cada edificio obtenido en el filtro anterior, con el fin de hacer esta evaluación se debe aplicar la siguiente matriz la cual evalúa la relación del edificio con su entorno, en tres aspectos fundamentales morfología y estructura, paisaje urbano y función.

Cada uno de estos aspecto tiene ítems a los cuales se les otorgo un valor porcentual, para de evaluar cuales edificios tenían más relación con su entorno y por ende tienen un mayor valor en cuanto a los conceptos anteriormente mencionados.

Matriz de evaluación tercer filtro

1. Descripción:

Se debe generar una descripción clara del lugar (o barrio) en relación a los hechos urbanos, las

problemáticas del sector y su historia, esta descripción pretende acara aún más la relación del edificio con su entorno.

2. Morfología y estructura:

Aquí se analiza en relación al entorno del edificio si este corresponde a la tipología del lugar y como es su relación con los elementos típicos de las edificación de la zona, también se determina como es la accesibilidad del edificio en relación con los demás, esto con la intención de determinar si es un elemento dispar a la zona y si existe una relación urbana con su entorno inmediato.

3. Paisaje urbano:

En esta categoría se debe evaluar la relación del edificio con el paisaje, es decir la relación con los estilos arquitectónicos, materiales, elementos ornamentales

característicos de la zona en relación al edificio

4. Función: Se debe evaluar si el edificio se encuentra deteriorado por su uso, también si este conserva su uso original.

El último espacio en la matriz corresponde uno para realizar anotaciones especiales en cuantos a todo el proceso de análisis.

Ilustración 19. Matriz tercer filtro

Matriz Relación edificio-barrio		
Edificio # 26 - La Alameda - Santa Fe	Dirección	Ci. 26 # 14
Descripción del lugar (Barrio)		
Este barrio cuenta con problemáticas de alto impacto social, anteriormente este era un barrio residencial y hoy al cambiar las dinámicas de la ciudad se ha quedado aislado y por ende en deterioro.		
	x	100%
Morfología y Estructura		
El edificio corresponde a la altura predominante del barrio	x	4.17%
El edificio está parentado a la calle respecto a sus vecinos	x	4.17%
El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como:		
Voladizo	x	4.17%
Terrazas/Cubierta	x	4.17%
Balcónes	x	4.17%
Accesos	x	4.17%
El acceso hacia el edificio corresponde a los accesos de los demás edificios del lugar	x	4.17%
Paisaje Urbano		
El edificio tiene Relación con el estilo arquitectónico predominante del barrio	x	12.5%
Se implementan en el edificio materiales predominantes del barrio	x	12.5%
El edificio cuenta con elementos estéticos en fachada comunes con los demás edificios del barrio	x	12.5%
Relación Memoria - Ciudad - Edificio	x	12.5%
Función		
Deterioro por desuso	x	12.5%
Cambio de uso original	x	17.5%
Anotación		
El edificio está ubicada una zona de transformación urbana donde se están realizando y se realizan grandes proyectos de renovación urbana, también es hito de la ciudad por su carácter histórico.		
Total		95.83

Fuente: Autoría propia, 2015

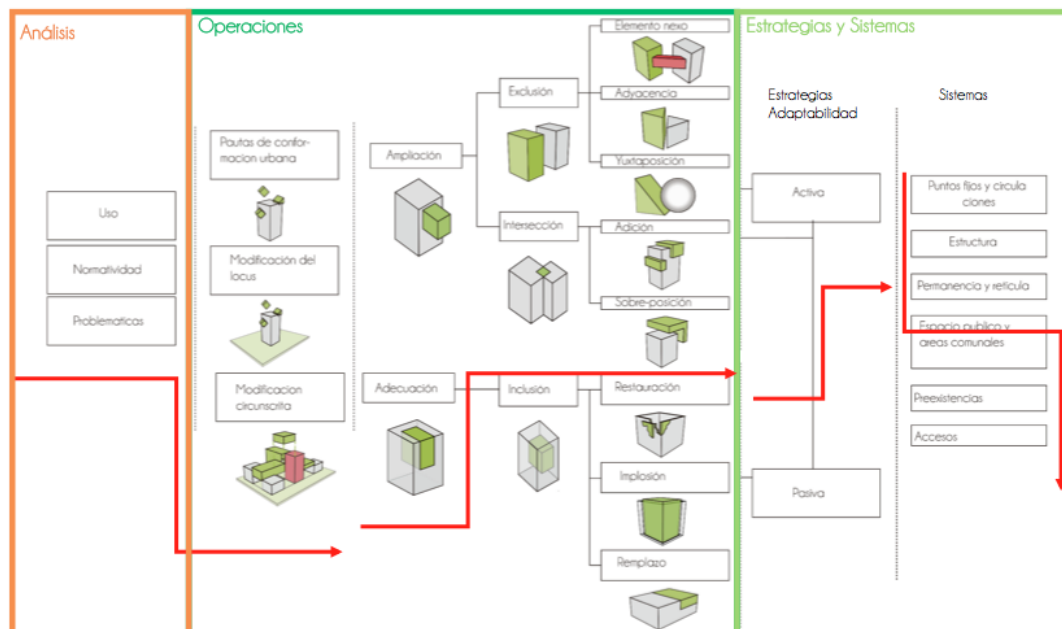
Al finalizar la aplicación de esta matriz se debe obtener como resultado una valoración cuantificable de cuáles son los edificios más aptos para intervenir, es decir que aquellos edificios con los puntajes más altos son aquellos que deben ser intervenidos, ya

que además de tener una relación con su entorno son aptos para convertirse en catalizadores urbanos y por ende pueden contribuir a los procesos de renovación urbana.

8.2. Matriz de intervención

La segunda herramienta es la matriz de intervención, se produce una matriz que busca guiar a manera de secuencial varias decisiones que enriquezcan el proyecto arquitectónico, esta matriz está dividida en tres etapas, primero la etapa de análisis en la cual se deben recopilar, entender y analizar todos los datos en relación al uso, la normativa y la problemáticas a nivel urbano que pueden afectar al edificio, posteriormente la etapa las operaciones en la cual se debe seleccionar un nivel de intervención y una forma de intervención, la última etapa se denomina estrategias y sistemas, en donde se deben escoger en relación al concepto de adaptabilidad las estrategias más aptas para intervenir el edificio y los sistemas que garanticen la adaptabilidad de este, las dos ultima etapas deben ser relacionadas con una análisis general del edificio en donde se debe evaluar su estado actual, su forma, su tipología y funcionamiento.

Ilustración 20. Matriz de intervención, explicación de etapas de análisis, operaciones, estrategias y sistemas.



Fuente: Autoría propia, 2015

A continuación se explicará de manera genérica el método de aplicación de esta herramienta, relacionado con las definiciones de los conceptos necesarios para aplicar esta metodología, esta matriz siempre se resuelve de manera secuencial por lo tanto el resultado obtenido debe ser resultado de la disciplina y rigor en la aplicación de la misma.

(Los conceptos aquí presentados son el producto de lecturas de varios autores y análisis de referentes, entre ellos se encuentran Francisco de Gracias y Ricardo Franco.)

8.2.1. Análisis

En esta primera etapa se tienen en cuenta los resultados evidenciados en el análisis urbano en el entorno del edificio, teniendo en cuenta los siguientes ítems.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Uso: el edificio y los usos de la zona | <ol style="list-style-type: none"> 1. el uso del edificio |
| <ul style="list-style-type: none"> • Normatividad: las leyes de la zona en cuanto a las intervenciones arquitectónicas | <ol style="list-style-type: none"> 2. la intervención a nivel urbano |
| <ul style="list-style-type: none"> • Problemáticas: se hace un estudio de las falencias de la zona con respecto a temas urbanos, sociales, económicos y ambientales. | <ol style="list-style-type: none"> 3. los estándares para la edificabilidad (en relación a la normatividad existente) |

Ilustración 21. Etapa matriz - Análisis urbano



1. Usos del edificio.
2. Intervención a nivel urbano.
3. Estándares para la edificabilidad.

Fuente: Autoría propia, 2015

Al haber realizado la primera etapa de análisis se busca determinar las siguientes acciones para intervenir el edificio.

8.2.2. Operaciones

La segunda etapa de la matriz son las operaciones de diseño. En donde en relación a los resultados de la etapa anterior y el análisis del edificio, se debe poder determinar los siguientes ítems.

- Nivel de intervención:** A continuación serán explicadas ambas etapas en relación a su uso.

Se determina la magnitud de la intervención a nivel urbano en relación al edificio
- Tipos de intervención:** Se decide en relación a la etapa de análisis, usos, normativa y problemáticas

Ilustración 22. Intervenciones Francisco de Gracia



Fuente: Autoría propia, 2015

8.2.3. Nivel de intervención

Aquí se determina la magnitud de la intervención a nivel urbano en relación al edificio, en este caso existen tres tipos de niveles en intervención, las pautas de conformación urbana, la modificación del locus y por último la modificación circunscrita a continuación se explicara cada una:

- Pautas de conformación urbana:** desarrollos de la trama urbana del lugar.

La intervención del edificio es de tal magnitud que modifica la morfología del lugar y da pautas para futuros

- **Modificación del locus:**
Al realizar la intervención esta modifica la relación del edificio con su entorno.
- **Modificación circunscrita:**
La intervención solo afecta al edificio.

Ilustración 23. Niveles de intervención



Fuente: Autoría propia, 2015

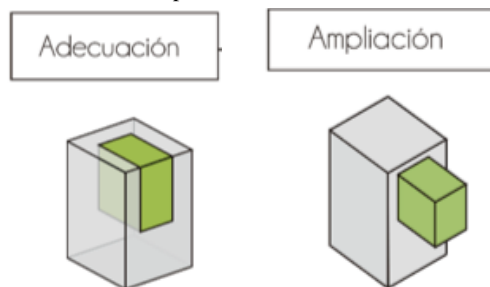
(Para decidir un nivel intervención es necesario considerar los resultados de la etapa de análisis.)

Nota: Después de escoger un tipo de nivel de intervención se debe pasar al siguiente ítem En el cual se definir un tipo de intervención.

8.2.4. Tipos de intervención

En esta etapa se debe escoger un tipo de intervención en relación al uso y las necesidades programáticas establecidas en la etapa de análisis anterior, los tipos de intervención son la ampliación y la adecuación, las cuales serán explicadas a continuación.

Ilustración 24. Tipos de intervención



Fuente: Autoría propia, 2015

8.2.4.1. Ampliación.

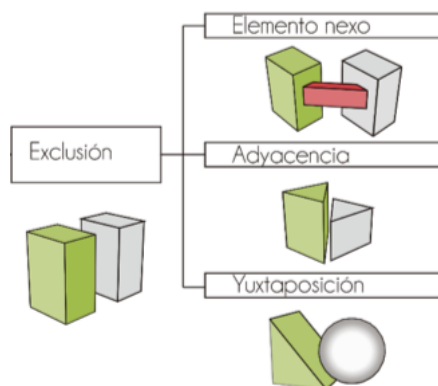
Este tipo de intervención se realiza cuando el área actual del edificio no es suficiente para abarcar el programa arquitectónico del uso propuesto esta estrategia tiene las siguientes formas de intervención.

- **Exclusión:**

Es cuando la intervención realizada es por medio de un elemento aislado al edificio existente, y se puede llevar a cabo por medio de un elemento nexo, adyacencia o yuxtaposición.

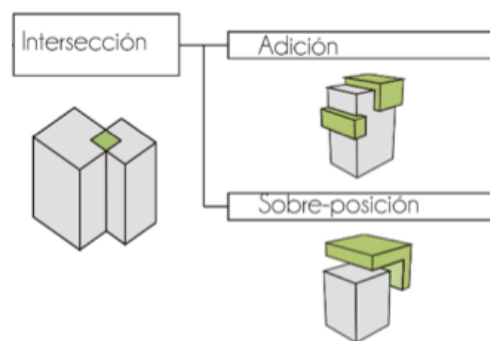
llevar a cabo por adición y superposición.

Ilustración 25. Formas de intervención



- **Intersección:**

La cual hace referencia cuando la intervención a realizar tiene elementos y espacios comunes con el edificio existente, esta forma de intervención se puede



Fuente: Autoría propia, 2015

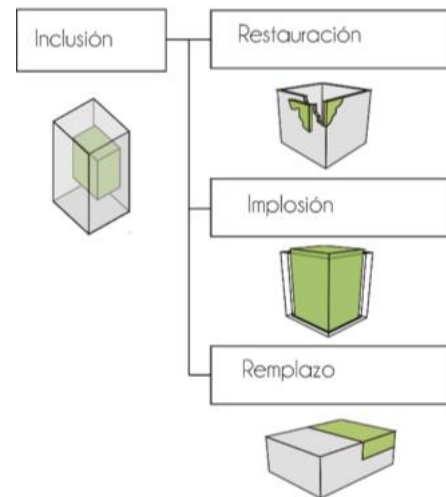
8.2.4.2. Adecuación

Este tipo de intervención se realiza cuando se quiere tener en cuenta algún elemento del edificio a intervenir.

- **Inclusión:**

Es cuando la intervención se realiza dentro del edificio y puede ser por medio de restauración, implosión y remplazo.

Ilustración 26. Inclusión



Fuente: Autoría propia, 2015

Nota: Habiendo explicado estos dos tipos de intervención se aclara que cuando se va a realizar ampliación se pueden incluir formas de intervención correspondientes a adecuación.

8.3.Estrategias y sistemas.

Esta es la última etapa de la aplicación de matriz, en la cual se debe escoger en relación a las estrategias de adaptabilidad un sistema específico arquitectónico.

8.3.1. Estrategias

En esta etapa se deben escoger las estrategias que garanticen la adaptabilidad en relación a los procesos de transformación, estas estrategias son propuestas por Ricardo franco en su libro “arquitectura móvil “ en donde plantea dos tipos de adaptabilidad, los cuales son la adaptabilidad activa y pasiva.

- **Adaptabilidad activa**

- La movilidad que posibilita el cambio de formas y de ubicación del objeto arquitectónico.

- Posee respuesta múltiple.
 - Alberga diversas funciones o responde a requerimientos a partir del cambio de formal.
 - Conceptos de retroalimentación entre el hombre y la arquitectura.
- **Adaptabilidad pasiva**
 - El espacio estético para la libre apropiación.
 - La flexibilidad espacial mediante la modulación.
 - El esqueleto portable que funciona como un elemento neutro que no limita el libre desarrollo espacial interior.

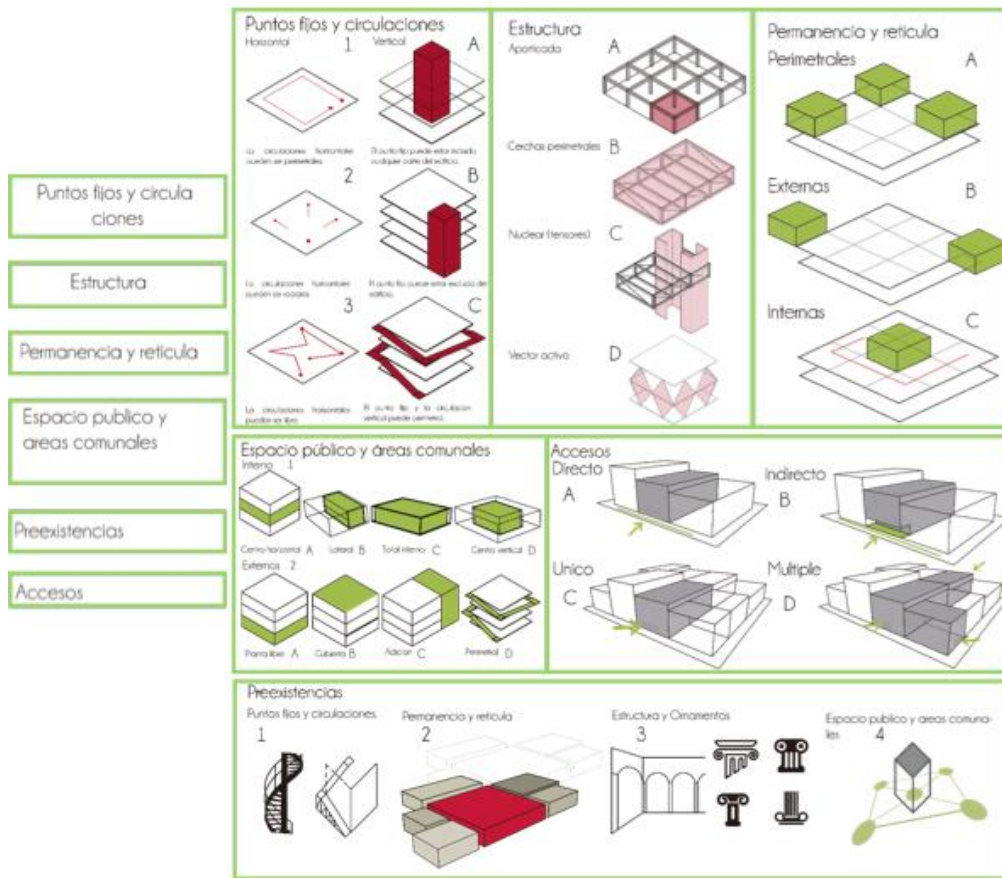
La intención es que el usuario de este instrumento escoja un tipo de adaptabilidad y guie sus decisiones de diseño en relación a este.

8.3.2. Sistemas

Con esto se busca elegir que elementos son los más aptos para implementar en la propuesta arquitectónica teniendo en cuenta los resultados generados anteriormente.

Estos sistemas son: Puntos fijos y circulación, estructura, permanencia y retícula, espacio público y áreas comunes, preexistencias y accesos.

Ilustración 27. Sistemas



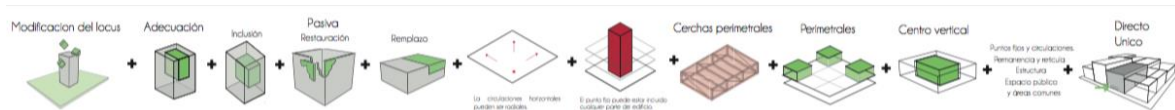
Fuente. Autoría propia, 2015

En este último paso se espera que el usuario de este instrumento, escoja una opción específica para resolver cada uno de los sistemas del edificio a trabajar.

9. Resultado y aplicación

Al final de aplicar esta herramienta se debe obtener una secuencia de pasos, la cual busca resolver cada una de las etapas necesarias para desarrollar un proyecto en un edificio en deterioro de manera objetiva.

Ejemplo



Nota: se encontraran los formatos, matrices y tablas necesarias para desarrollar la aplicación de las herramientas en el capítulo de anexo, también en el capítulo de aplicación se exponen dos casos de aplicación de la herramienta matriz de intervención.

Después de haber realizado el desarrollo de la metodología para la intervención de edificios en deterioro, teniendo como objeto de estudio la ciudad de Bogotá, se realizó la aplicación de esta metodología, con el desarrollo de dos anteproyectos.

9.1. Caso Uno – Edificio Panautos

Dirección: Calle 26 con Av. Caracas.

Diseñador, Constructor: Alberto Manrique e hijos.

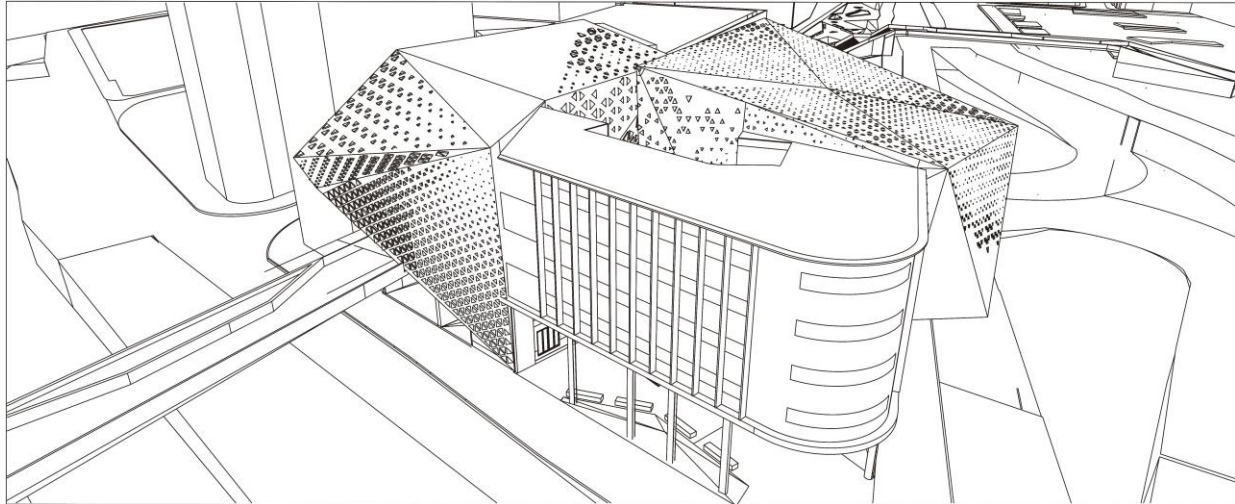
Año de Construcción: 1946

Estilo arquitectónico: Art deco.

Primer edificio de uso mixto en la ciudad de Bogotá.

- Ubicado en el centro internacional, límite entre la ciudad antigua y la ciudad moderna.
- Edificio encargado por el senador Emilio Urrea

Ilustración 28. Propuesta arquitectónica edificio Panautos



Fuente: Autoría propia, 2016

Ilustración 29. Definición Centro Cívico - Edificio Panautos

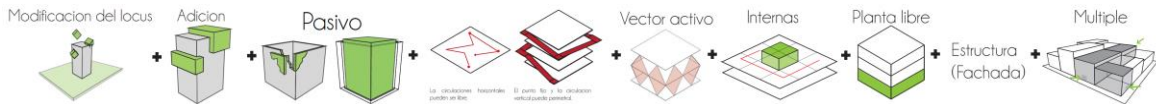


Fuente: Autoría propia, 2016

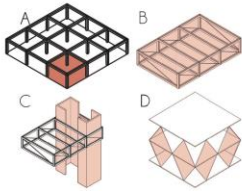
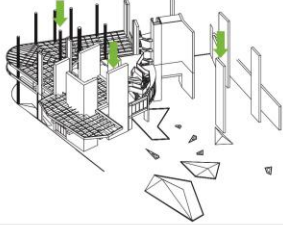



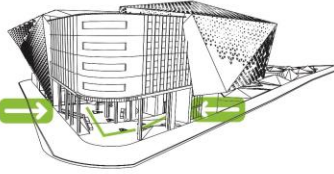
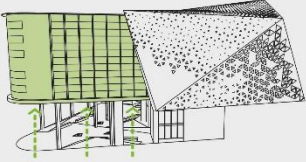
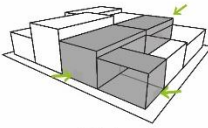
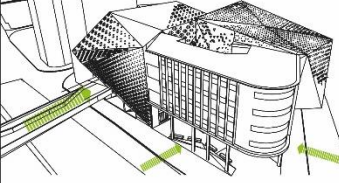
9.1.1. Aplicación de la matriz caso 1 – Edificio Panautos

Después de haber realizado el análisis urbano y arquitectónico del entorno y el edificio seleccionado, se desarrolló la matriz de intervención, obteniendo los siguientes resultados:

Ilustración 30. Aplicación y explicación matriz de intervención edificio Panautos



Operación	Explicación	Resultado
<p>Modificación del locus</p>	<p>El edificio actualmente está en desuso, por lo que según el análisis urbano se determinó un nuevo uso que complemente los existentes y futuros, contribuyendo de igual manera a la solución de ciertas problemáticas del Lugar. Cambiando la relación del edificio con su entorno (centro internacional).</p>	<p>Entorno</p> <p>Panautos</p> <p>Centro internacional</p> <p>Cambio de uso Centro Civico</p> <p>Zona de tolerancia</p>
<p>Ampliación</p> <p>Intersección</p> <p>Adición</p>	<p>El nuevo uso propuesto tiene un programa arquitectónico que no se alcanza a desarrollar en el área del edificio actual. Debido a las limitantes espaciales donde está ubicado el edificio se determinó incluir adiciones que completaran el área necesaria para abarcar todo el programa arquitectónico del nuevo uso.</p>	
<p>Adecuación</p> <p>Inclusión</p> <p>Restauración</p> <p>Implosión</p>	<p>De acuerdo al análisis del edificio, se encontró que los espacios interiores estaban en casi su totalidad en un nivel muy alto de deterioro, por lo que se decidió realizar una demolición de estos espacios, conservando y restaurando solo la fachada, y elementos estéticos importantes que no estuvieran en un grado elevado de deterioro.</p>	
<p>Adaptabilidad</p> <p>Pasiva</p>	<p>Estrategias de adaptabilidad que permitan al espacio interior verse sometidos a procesos de transformación. Estructuras que faciliten la libre distribución en el interior, Sistemas constructivos que permitan hacer cambios dentro del edificio.</p>	<p>Drywall</p> <p>Muros móviles</p>
<p>Circulación</p> <p>La circulación horizontal pueden ser libre</p> <p>El punto fijo y la circulación vertical puede perimetral</p>	<p>Se eligieron las circulaciones verticales perimetrales para que el espacio interior quedara libre, permitiendo la libre disposición espacial según las necesidades.</p>	

<p>Estructura</p> 	<p>Es necesaria la implementación de diferentes sistemas de estructuras en el edificio para que las adiciones realizadas tengan un soporte adecuado. Todas las estructuras utilizadas son pensadas para garantizar la libre adecuación de los espacios interiores</p>	
<p>Permanencias</p>  <p>Internas</p>	<p>Ya que anteriormente se habían planteado los puntos fijos y las circulaciones verticales perimetrales, se dispusieron las permanencias ubicadas en la parte interior del edificio.</p>	
<p>Espacio Público</p>  <p>Planta Libre</p>	<p>Se eligió dejar espacio público en la planta libre del edificio para mejorar la conectividad de este con su entorno y hacer referencia a su nivel de intervención (modificación del Locus).</p>	
<p>Preexistencias</p> <p>Estructura (Fachada)</p>	<p>Se restauraron y tuvieron en cuenta elementos del edificio que no estaban en un nivel avanzado de deterioro, como ciertos elementos estructurales y la fachada. Aprovechando las cosas útiles del edificio.</p>	
<p>Accesos</p>  <p>Múltiple</p>	<p>El edificio puede ser un elemento conector entre el centro internacional y el plan parcial de estación central, por lo que debe contar con varios accesos para convertir al proyecto en un elemento permeable.</p>	

Fuente: Autoría propia, 2016

El proyecto del edificio Panautos, se caracterizó por la revitalización del edificio en relación a su entorno, convirtiéndose en un elemento de conexión y complemento de los usos actuales y propuestos del lugar.

9.2. Caso dos - Fundación Mapa teatro

Diseñador, Constructor: Desconocido.

Dirección: Calle 23 con Cra. 7

Estilo arquitectónico:

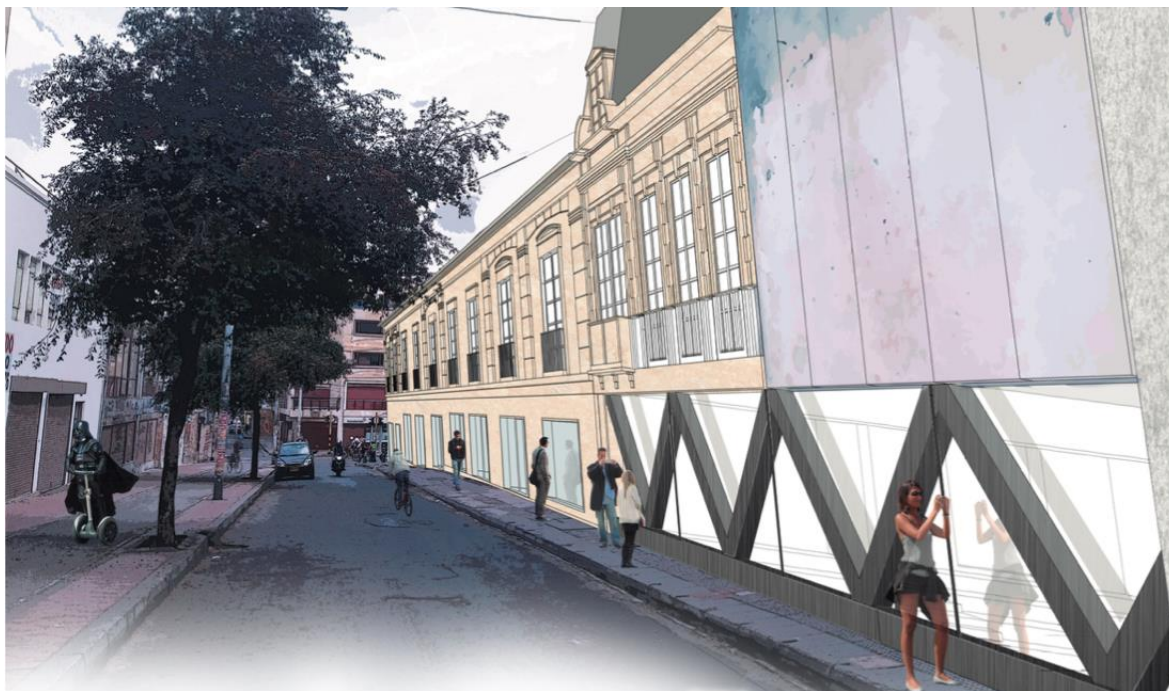
Tres etapas:

- Colonial.
- Transición Republicano.
- Estilo Francés.

Ornamentos interiores elaborados por artistas extranjeros.

- Casa de Rafael Pombo.
- Sede de la universidad Central
- Fundación Mapa teatro.

Ilustración 31. Propuesta arquitectónica para la fundación Mapa Teatro

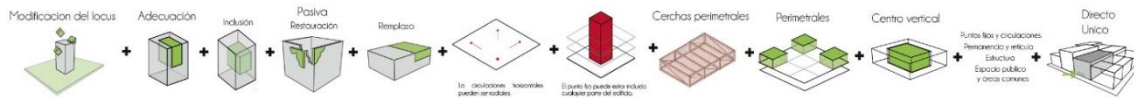


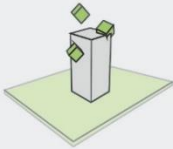
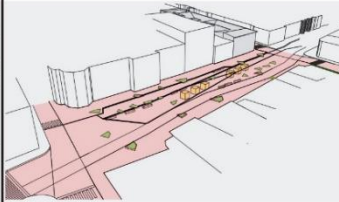

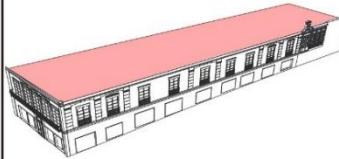
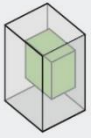
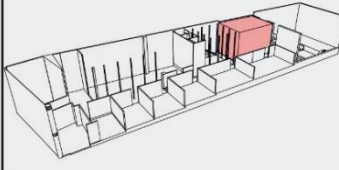
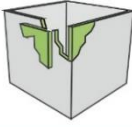
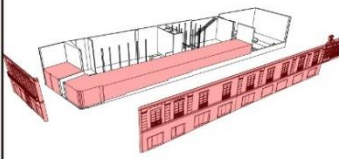
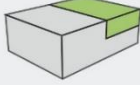
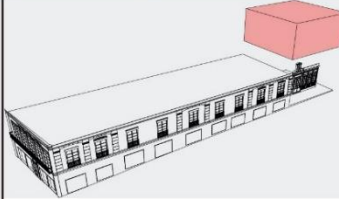
Fuente: Autoría propia, 2016

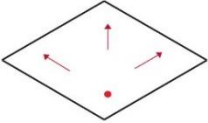

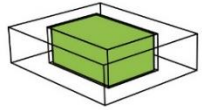

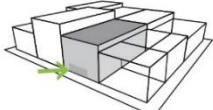
El proyecto realizado para fundación mapa teatro, se caracterizó por la recuperación de los elementos originales del edificio, este proyecto necesitaba solidificar su uso cultural en la zona y aportar a la solución de las problemáticas urbanas de la zona.

9.2.1. Aplicación de la matriz: Caso 2: Fundación Mapa teatro

Ilustración 32. Aplicación y explicación matriz de intervención edificio Mapa teatro



Operación	Explicación	Resultado
<p>Modificación del locus</p> 	<p>Se cambia la relación del edificio con su entorno, fortaleciendo la vocación del lugar, con el fin de resaltar el uso del edificio para que sea notorio el carácter que tiene.</p>	
<p>Adecuación</p> 	<p>Según las necesidades espaciales y programáticas de la fundación Mapa-teatro, la adecuación del edificio es la opción mas clara ya que no se necesitan mas espacios ni usos en la edificación</p>	
<p>Inclusión</p> 	<p>La adecuación contempla la idea de que se adecuen los espacios interiores donde puede ser necesario incluir nuevos espacios en la estructura física sin hacer cambios drásticos.</p>	
<p>Pasiva Restauración</p> 	<p>La restauración de los elementos originales del edificio procurando la flexibilidad de los espacios existentes, para no limitar su funcionamiento</p>	
<p>Pasiva Reemplazo</p> 	<p>Reemplazo de elementos o espacios del edificio poco útiles, que no se acoplan los principios de adaptabilidad del edificio y compromete su flexibilidad en cuanto al uso.</p>	

 <p>Las circulaciones horizontales pueden ser radiales.</p>	<p>Conservación de circulaciones originales y re funcionalización del esquema de circulación horizontales correspondientes a la tipología.</p>	
 <p>El punto fijo puede estar incluido cualquier parte del edificio.</p>	<p>Inclusión de puntos fijos funcionales, en pro de la funcionalización apropiada del edificio y la inclusión de todos los tipos de población.</p>	
<p>Cerchas perimetrales</p> 	<p>Las cerchas perimetrales permiten generar espacios flexibles libres para cualquier uso, el tipo de estructura funciona para dar espacio mas adaptables.</p>	
<p>Perimetrales</p> 	<p>Espacios perimetrales que respetan la disposición original de los mismos, se adecuan al as circulaciones y patios existentes.</p>	
<p>Centro vertical</p> 	<p>Espacios sociales interiores son conservados, los patios originales de la tipología representativa del edificio se revitalizan y se piensan nuevos usos para estos.</p>	
<p>Preexistencias</p> <p>Puntos fijos y circulaciones. Permanencia y retícula Estructura Espacio público y áreas comunes</p>	<p>La preservación de los elementos originales mas relevantes del edificio, escaleras, arcos, materiales y ornamentos.</p>	
<p>Directo Unico</p> 	<p>Aprovechamiento del acceso original del edificio, valorando su relación con todo los usos interiores y aprovechando este para los usos nuevos.</p>	

Fuente: Autoría propia, 2016

Conclusiones

Pensar en arquitectura requiere un hecho más profundo que solo proyectar edificaciones y resolver necesidades utilitarias, como lo señala Peter Eisenman (2008). La función, la estructura, el tipo de edificio y la instrumentalidad, no constituyen criterios suficientes para entender la importancia de ciertas edificaciones en la disciplina de la arquitectura, es claro que aunque él se refiere a edificaciones contemporáneas de gran relevancias, esta perspectiva se aproxima al entendimiento del proyecto como un hecho más complejo, es decir el acto de proyectar arquitectura surge de la comprensión racional de todos los componentes que intervienen cuando se proyecta un edificio.

Por otro lado la teoría y la realidad discrepan en como los presupuestos teóricos pueden ser aplicados a proyectos reales, cuando se habla de edificaciones ya existentes no solo es necesario abordar problemáticas como la vitalidad y el deterioro, sino que hay que pensar sobre problemas tales como: la aproximación al lugar y al proyecto, la conservación de la memoria, la identidad y de la historia, la conservación de la tipología, el orden formal y la función de los edificios.

Esta investigación planteo una serie de pautas que permiten la intervención de edificios en deterioro o abandono, considerando tanto los componentes urbanos como arquitectónicos que pueden inferir en el desarrollo de un proyecto, al aplicar esta metodología se comprendió que si no existe una metodología en la cual se utilicen y se aplique racionalmente la información no es posible aproximarse de manera objetiva a cualquier intervención, también que al tener una metodología diseñada para la intervención de un edificios esta debe proveer de los pasos y análisis necesarios para realizar cualquier intervención, es claro que al tener esta herramienta se pueden abordar todas las problemáticas que pueden existir en el contexto de un objeto de estudio a trabaja, de

manera tal que las soluciones a estas serán más aptas y por tanto generan los resultados esperados tales como la renovación urbana y la revitalización de los edificios .

Al aplicar las pautas se obtuvieron varios resultados, la metodología como primera medida buscaba aproximar se a la ciudad en búsqueda de un objeto de estudio, en relación a este tema, ésta permitió valorar aquellos edificios que merecían prevalecer en la ciudad, ya que al aplicar todas las herramientas conceptuales se comprendió que la vida de la ciudad generalmente gira alrededor de los edificios de carácter dotacional, los cuales por su significado acumulan mayor importancia en la memoria de la ciudad que los edificios residenciales quienes por su carácter habitacional solo resaltan por algún hecho urbano en particular, es entonces donde se puede decir que la metodología logro decir que tipos de edificios deben permanecer en la ciudad y cuales no merecer estar más en ella.

Por otro lado como resultado de la aplicación de la metodología se encontró que a nivel arquitectónico, es más sencillo desarrollar un proyecto siguiendo una serie de pautas metodológicas ya determinadas, ya que es más fácil comenzar un proyecto con un presupuesto teórico definido, también la aplicación de una metodología permite abordar todos los temas correspondientes la espacialidad , el contexto y la teoría en relación al proyecto, con relación a esto es necesario aclarar que no existe un único resultado para el desarrollo de un proyecto sino que por lo contrario esta metodología expone las diferentes posibilidades a nivel estético y tipológicos que pueden ser obtenidos, además que al tener una metodología todo el proceso de análisis y diseño es más sencillo y logra aproximar a quien desarrolla el proyecto a la etapa de esquema básico de una manera más fácil.

Cuando se desarrolla cualquier idea de manera metódica es imposible no darse cuenta y juzgar cítricamente como se hacen las cosas, la disciplina de la arquitectura tiene la responsabilidad de actuar sensatamente en sus intervenciones ya que ésta determina la

forma en que se vive la ciudad, teniendo esta responsabilidad es claro que hoy los fines particulares, la falta de rigurosidad científica y el mala aplicación de esta disciplina están llevando a la arquitectura a puntos negativos, es decir hoy vemos que la ausencia de arquitectura real en la ciudad, encontramos edificios que solo cumplen un fin utilitario sin generar ningún aporte a la calidad de vida urbana, también como lo señala rem Koolhaass vemos como las ciudades se convierten en espacios genéricos, copiados, repetitivos lo que crea la problemática del espacios basura el cuales sufre de falta exceptiva, visión y por su origen condena a la ciudad a desarrollarse con la ausencia de la seriedad.

Al tratar de comprender alguna de las problemáticas que se manejan al intervenir edificaciones ya existentes, se encontró que en muchos casos no la rehabilitación degenera problemáticas a nivel urbano, también que la recuperación de las edificaciones en deterioro o abandono está supeditada a los intereses particulares y la normativa que los rigüe, por ejemplo a trabajar con bienes patrimoniales se encontró que las normativa colombiana no permite hacer cambios sustanciales, es decir que aunque estos se encuentren totalmente deteriorados, la ley limita las acciones sobre ellos también que esta no comprende el hecho de que las alteraciones en pro de la revitalización y re funcionamiento pueden generar nuevas dinámicas, la norma de patrimonio complica y limita la forma de rehabilitar lo existente y por ende la ciudad.

Concluyendo esta investigación se puede afirmar que una buena forma de contribuir a la renovación urbana es interviniendo los edificios que la componen, queda claro que al realizar una intervención objetivamente se deja muy poco margen al error, es decir que las edificaciones pueden contribuir a los procesos de renovación solucionando problemáticas no solo arquitectónicas sino también urbanas, por otro lado esta metodología abre el paso a una cadena de métodos y sistemas para resolver problemas en el desarrollo y

diseño de un proyecto, ya que en el desarrollo de éste proceso se generó un sistema para la aproximación al lugar de un proyecto, también se generó un método para diseñar y rehabilitar elementos ya existentes, pero existe la conciencia que es solo la primera etapa de la investigación.

En la segunda etapa se podrían desarrollar sistemas y metodologías para encontrar soluciones a todas las problemáticas que podrían intervenir en un proyecto, es decir, se puede generar una metodología para la aproximación a proyectos urbanos a diferentes escalas, se puede generar un sistema de aproximación a diferentes tipos de proyectos, también se pueden desarrollar métodos para la intervención de elementos puntuales en la arquitectura, tales como herramientas que busquen racionalizar todos los elementos compositivos de un proyecto ya sean ambientales, administrativos, constructivos, tecnológicos o teóricos.































Es claro que la verificación real de esto, solo podría llevarse a cabo en la aplicación en un proyecto real, ya que la arquitectura solo puede ser comprobada si la teoría que se propone se lleva a cabo en la realidad, como experiencia este proyecto de investigación permitió establecer herramientas puntuales para la intervención de edificios, aclaro metodologías de diseño y propuso una visión crítica y diferente de la intervención en edificios ya existentes en la ciudad, propuso una manera distinta de entender el entorno por medio de la aproximación a diferentes niveles y por tanto se espera que se haya eliminado en los proyectos desarrollados aquí, el margen de la subjetividad al desarrollar un proyecto arquitectónico.

Referencia bibliográfica

- Giedion, S. (1941). *Espacio, tiempo y arquitectura, Origen y desarrollo de una nueva tradición*. Barcelona, España. Editorial reverté.
- Attoe, W. Logan, D. (1989). *American Urban Architecture: Catalysts in the Design of Cities*, U.S. Los angeles, The Regents of the University of California
- Lynch, K. (1964). *La imagen de la ciudad*. Barcelona, España. Editorial Gustavo Gili, S. A.
- Lynch, K. (1981). *La buena forma de la ciudad*. Barcelona, España. Editorial Gustavo Gili, S. A.
- Rossi, A. (1971). *La arquitectura de la ciudad*. Barcelona, España. Editorial Gustavo Gili, S. A.
- Lynch, K. (1990). *Echar a perder, Un análisis del deterioro*. Barcelona, España. Editorial Gustavo Gili, S. A.
- Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana, Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid, España. Editorial Traficantes de Sueños.
- Franco, R. (2010). *Hacia una arquitectura móvil*. Bogotá, Colombia. Fundación Universitaria de Bogotá Jorge Tadeo Lozano
- Friedman, Y. (1975). *Utopias realizables*. Barcelona, España. Editorial Gustavo Gili, S. A.
- Friedman, Y. (2006). “Yona Friedman Pro Domo, Este libro no es un "libro". Es una colección de fragmentos...”. Editorial Gustavo Gili, S. A.

- Nieuwenhuys, C. (2009). *Constant, la nueva babilonia*. Barcelona, España. Editorial Gustavo Gili, S. A.
- Careri, F. (2013). *Walkascapes, El andar como practica estética*. Barcelona, España. Editorial Gustavo Gili, S. A.
- Eisenman, P. (2011). *Peter Eisenman, Diez edificios canonicos 1950-2000*. Barcelona, España. Editorial Gustavo Gili, S. A.
- De Gracia F. (1992). *Construir en lo construido, la arquitectura como modificación*. Madrid, España. Editorial Nere


















A. Anexo 1. Lista de edificios en deterioro

1		3+ CCION C 22 F 1		3+ CCION C 2A F 2		3+ CCION C 2A F 2		3+ CCION C 4 F 2
2		3+ CCION C 22 F 2		3+ CCION C 14 F 2		3+ CCION C 2A F 4		3+ CCION C 2 14 F 1
3+ CCION C 1 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100								
1		3+ CCION Cancero 14 F 2		3+ CCION Cancero 18 F 1		3+ CCION Cancero 14 F 2		3+ CCION Cancero 14 F 2
2		3+ CCION Cancero 14 F 2		3+ CCION Cancero 14 F 2		3+ CCION Cancero 14 F 2		3+ CCION Cancero 18 F 2
3		3+ CCION Cancero 14 F 2		3+ CCION Cancero 14 F 2		3+ CCION Cancero 14 F 2		3+ CCION Cancero 18 F 2
4		3+ CCION Cancero 18 F 4		3+ CCION Cancero 14 F 1		3+ CCION Cancero 18 F 2		3+ CCION Cancero 18 F 2
5		3+ CCION Cancero 14 F 4		3+ CCION Cancero 14 F 2		3+ CCION Cancero 14 F 2		3+ CCION Cancero 18 F 2
6		3+ CCION Cancero 14 F 4		3+ CCION Cancero 14 F 2		3+ CCION Cancero 14 F 2		

3-CCON-X-31-20-0-00A-3033-CIBANAO

1		3-CCON- Comercio 20 P 45	5		3-CCON- Comercio 23A P 41	9		3-CCON- Comercio 25A P 63	13		3-CCON- Comercio 27 P 47
2		3-CCON- Comercio 14 P 60	6		3-CCON- Comercio 13 P 55	10		3-CCON- Comercio 17 P 58	14		3-CCON- Comercio 17 P 48
3		3-CCON- Comercio 14 P 49	7		3-CCON- Comercio 13 P 67	11		3-CCON- Comercio 19 P 59-61	15		3-CCON- Comercio 17 P 48
4		3-CCON- Comercio 14 P 43	8		3-CCON- Comercio 11 P 67	12		3-CCON- Comercio 17 P 47	16		3-CCON- Comercio 17 P 49

3-CCON-X-31-20-0-00A-3033-SANIA

1		3-CCON-C 23 P 4	8		3-CCON-C 14 P 23	15		3-CCON-C 20 P 14	22		3-CCON-C 15 P 8
2		3-CCON-C 5 P 24	9		3-CCON-C 14 P 22-22	16		3-CCON-C 20 P 5	23		3-CCON-C 15 P 8
3		3-CCON-C 23 P 4	10		3-CCON-C 23 P 12	17		3-CCON-C 20 P 5	24		3-CCON-C 15 P 10
4		3-CCON-C 24 P 5	11		3-CCON-C 23 P 4A	18		3-CCON-C 23 P 14	25		3-CCON-C 15 P 1A
5		3-CCON-C 22 P 4	12		3-CCON-C 22 P 12	19		3-CCON-C 23 P 13	26		3-CCON-C 26 P 14

Anexo.2 Matriz de aproximación. Segundo Filtro

Matriz Relacion edificio-barrio			
Edificio # 1 - Antiguo Country - Chapinero	Direccion	Carrera 20 # 75	
Descripcion del lugar (Barrio)			
Es un barrio de caracter residencial y comercial, de estrato alto, ubicado en el nor-oriente de la ciudad, este lugar cuenta con varios equipamientos de caracter publico, ademas de contar con una amplia oferta comercial concentrada en el centro de alta tecnologia y todo el comercio ubicado en la carrera 15 y la calle 85, tambien cuenta con algunos centros de educacion superior como la universidad sergio arboleda, la universidad san martin y politecnico gran colombiano.			
	x		
Morfologia y Estructura			
El edificio corresponde a la altura predominante del barrio		25%	
El edificio esta paramentado a la calle respecto a sus vecinos			
El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como :			
Voladizo			
Terrazas/Cubierta			
balcones			
Accesos			
El acceso hacia el edificio cooresponde a los accesos de los demas edificios del lugar	x		
Paisaje Urbano			
El edificio tiene Relacion con el estilo arquitectonico predominante del barrio		50%	
Se implementan en el edificio materiales predominantes del barrio	x		
El edificio cuenta con elementos esteticos en fachada comunes con los demas edificios del barrio.	x		
Relacion Memoria - Ciudad - Edificio			
Funcion			
Deterioro por desuso	x	25%	
Cambio de uso original			
Anotacion			
En barrio en el que se encuentra el edificio no existe unidad en los elementos que lo compone, ni fachada , ni altura, ni en estilo arquitectonico.			
Total		41,67	

Matriz Relacion edificio-barrio			
Edificio # 15 - Marly - Chapinero	Direccion	Carrera 7 # 48	
Descripcion del lugar (Barrio)			
El barrio Marly se caracteriza por su contracion de equipamientos de salud y de educacion, tambien por la gran afluencia comercial de la carrera 13.			
		x	
Morfologia y Estructura			
El edificio corresponde a la altura predominate del barrio			25%
El edificio esta paramentado a la calle respecto a sus vecinos		x	
El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como :			
Voladizo			
Terrazas/Cubirta		x	
balcones			
Accesos			
El acceso hacia el edificio cooresponde a los accesos de los demas edificios del lugar		x	
Paisaje Urbano			
El edificio tiene Relacion con el estilo arquitectonico predominante del barrio			50%
Se implementan en el edificio materiales predominantes del barrio			
El edificio cuenta con elementos esteticos en fachada comunes con los demas edificios del barrio.			
Relacion Memoria - Ciudad - Edificio			
Funcion			
Deterioro por desuso		x	25%
Cambio de uso original		x	
Anotacion			
El edificio no hace del paisaje predominante del lugar.			
Total			37,51

Matriz Relacion edificio-barrio			
Edificio # 3 - La nieves - Santa fe	Direccion	Cll 23 # 7	
Descripcion del lugar (Barrio)			
Este barrio es uno de sectores mas relevanates a nivel historico en la ciudad, cuenta con varios equipamientos de gran importancia historica y educativa, actualmente la carrera 7 se encuentra peatonalizado como un proyecto de cohesion urbana.			
	x		
Morfologia y Estructura			
El edificio corresponde a la altura predominate del barrio	x		25%
El edificio esta paramentado a la calle respecto a sus vecinos	x		
El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como :			
Voladizo	x		
Terrazas/Cubirta	x		
balcones	x		
Accesos			
El acceso hacia el edificio cooresponde a los accesos de los demas edificios del lugar	x		
Paisaje Urbano			
El edificio tiene Relacion con el estilo arquitectonico predominante del barrio	x		50%
Se implementan en el edificio materiales predominantes del barrio	x		
El edificio cuenta con elementos esteticos en fachada comunes con los demas edificios del barrio.	x		
Relacion Memoria - Ciudad - Edificio	x		
Funcion			
Deterioro por desuso			25%
Cambio de uso original	x		
Anotacion			
Actualmente el edificio se encuentra en uso por un teatro, y una escula de actuacion, los usos exteriores no corresponden a los edificio, se encuentra en el eje peatonal de la septima			
Total			87,5

Matriz Relacion edificio-barrio			
Edificio # 8 - La alameda - Santa fe	Direccion	Cra 14 # 23	
Descripcion del lugar (Barrio)			
Este barrio cuenta con problemáticas de alto impacto social, anteriormente este era un barrio residencial y hoy al cambiar las dinámicas de la ciudad se ha quedado aislado y por ende en deterioro.			
	x		
Morfología y Estructura			
El edificio corresponde a la altura predominante del barrio	x		25%
El edificio está paramentado a la calle respecto a sus vecinos	x		
El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como :			
Voladizo	x		
Terrazas/Cubierta	x		
balcones	x		
Accesos			
El acceso hacia el edificio corresponde a los accesos de los demás edificios del lugar	x		
Paisaje Urbano			
El edificio tiene relación con el estilo arquitectónico predominante del barrio	x		50%
Se implementan en el edificio materiales predominantes del barrio	x		
El edificio cuenta con elementos estéticos en fachada comunes con los demás edificios del barrio.	x		
Relación Memoria - Ciudad - Edificio			
Funcion			
Deterioro por desuso	x		25%
Cambio de uso original			
Anotacion			
Se encuentra en una zona deteriorada, no es parte clara de la memoria colectiva de la ciudad.			
Total			75

Matriz Relacion edificio-barrio			
Edificio # 14 - La alameda - Santa fe	Direccion	Cra 14 # 22	
Descripcion del lugar (Barrio)			
Este barrio cuenta con problemáticas de alto impacto social, anteriormente este era un barrio residencial y hoy al cambiar las dinámicas de la ciudad se ha quedado aislado y por ende en deterioro.			
	x		
Morfología y Estructura			
El edificio corresponde a la altura predominante del barrio	x		25%
El edificio esta paramentado a la calle respecto a sus vecinos	x		
El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como :			
Voladizo	x		
Terrazas/Cubierta	x		
balcones	x		
Accesos			
El acceso hacia el edificio cooresponde a los accesos de los demas edificios del lugar	x		
Paisaje Urbano			
El edificio tiene Relacion con el estilo arquitectonico predominante del barrio	x		50%
Se implementan en el edificio materiales predominantes del barrio	x		
El edificio cuenta con elementos esteticos en fachada comunes con los demas edificios del barrio.	x		
Relacion Memoria - Ciudad - Edificio			
Funcion			
Deterioro por desuso	x		25%
Cambio de uso original			
Anotacion			
Se encuentra en una zona deteriorada, no es parte clara de la memoria colectiva de la ciudad.			
Total			75

Matriz Relacion edificio-barrio			
Edificio # 15 - La alameda - Santa fe	Direccion	Cll 20 # 14	
Descripcion del lugar (Barrio)			
Este barrio cuenta con problematicas de alto impacto social, anteriormente este era un barrio residencial y hoy al cambiar las dinamicas de la ciudad se ha quedado aislado y por ende en deterioro.			
	x		
Morfologia y Estructura			
El edificio corresponde a la altura predominate del barrio	x		25%
El edificio esta paramentado a la calle respecto a sus vecinos	x		
El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como :			
Voladizo	x		
Terrazas/Cubirta	x		
balcones	x		
Accesos			
El acceso hacia el edificio cooresponde a los accesos de los demas edificios del lugar	x		
Paisaje Urbano			
El edificio tiene Relacion con el estilo arquitectonico predominante del barrio	x		50%
Se implementan en el edificio materiales predominantes del barrio			
El edificio cuenta con elementos esteticos en fachada comunes con los demas edificios del barrio.	x		
Relacion Memoria - Ciudad - Edificio			
Funcion			
Deterioro por desuso	x		25%
Cambio de uso original			
Anotacion			
Se encuentra en una zona deteriorada, no es parte clara de la memoria colectiva de la ciudad.			
Total			65,5

Matriz Relacion edificio-barrio			
Edificio # 24 - Veracruz - Santa fe	Direccion	Cll 15 # 10	
Descripcion del lugar (Barrio)			
Este barrio es uno de sectores mas relevanates a nivel historico en la ciudad, cuenta con varios equipamientos de gran importancia historica y educativa, actualmente la carrera 7 se encuentra peatonalizado como un proyecto de cohesion urbana y tambien cuenta con todo el eje comercial de la carrera 10 .			
	x		
Morfologia y Estructura			
El edificio corresponde a la altura predominate del barrio		25%	
El edificio esta paramentado a la calle respecto a sus vecinos	x		
El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como :			
Voladizo	x		
Terrazas/Cubirta	x		
balcones	x		
Accesos			
El acceso hacia el edificio cooresponde a los accesos de los demas edificios del lugar	x		
Paisaje Urbano			
El edificio tiene Relacion con el estilo arquitectonico predominante del barrio		50%	
Se implementan en el edificio materiales predominantes del barrio	x		
El edificio cuenta con elementos esteticos en fachada comunes con los demas edificios del barrio.	x		
Relacion Memoria - Ciudad - Edificio			
Funcion			
Deterioro por desuso		25%	
Cambio de uso original	x		
Anotacion			
El edificio no corresponde a la tipologia torre-plataforama de la carrera 10 , el edificio es un elemento excento dentro de su entorno			
Total		58,35	

Matriz Relacion edificio-barrio			
Edificio # 26 - La alameda - Santa fe	Direccion	Cll 26 # 14	
Descripcion del lugar (Barrio)			
Este barrio cuenta con problemáticas de alto impacto social, anteriormente este era un barrio residencial y hoy al cambiar las dinámicas de la ciudad se ha quedado aislado y por ende en deterioro.			
	x		
Morfología y Estructura			
El edificio corresponde a la altura predominante del barrio			25%
El edificio está paramentado a la calle respecto a sus vecinos	x		
El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como :			
Voladizo	x		
Terrazas/Cubierta	x		
balcones	x		
Accesos			
El acceso hacia el edificio corresponde a los accesos de los demás edificios del lugar	x		
Paisaje Urbano			
El edificio tiene relación con el estilo arquitectónico predominante del barrio	x		50%
Se implementan en el edificio materiales predominantes del barrio	x		
El edificio cuenta con elementos estéticos en fachada comunes con los demás edificios del barrio.	x		
Relación Memoria - Ciudad - Edificio	x		
Funcion			
Deterioro por desuso	x		25%
Cambio de uso original	x		
Anotacion			
El edificio está ubicado en una zona de transformación urbana donde se están realizando y se realizarán grandes proyectos de renovación urbana, también es hito de la ciudad por su carácter histórico.			
Total			95,83

Matriz Relacion edificio-barrio			
Edificio # 2 - Santa fe - Los martirez	Direccion	Carrera 14 # 25	
Descripcion del lugar (Barrio)			
El barrio santa fe hace parte de la zona de tolerancia de la ciudad en donde hay varias problematicas socialas, antiguamente era un barrio residencial, hoy cuenta con mas 100 establecimientos comerciales dedicados a la prostitucion			
	x		
Morfologia y Estructura			
El edificio corresponde a la altura predominate del barrio		25%	
El edificio esta paramentado a la calle respecto a sus vecinos	x		
El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como :			
Voladizo			
Terrazas/Cubirta			
balcones			
Accesos			
El acceso hacia el edificio cooresponde a los accesos de los demas edificios del lugar	x		
Paisaje Urbano			
El edificio tiene Relacion con el estilo arquitectonico predominante del barrio	x	50%	
Se implementan en el edificio materiales predominantes del barrio	x		
El edificio cuenta con elementos esteticos en fachada comunes con los demas edificios del barrio.			
Relacion Memoria - Ciudad - Edificio			
Funcion			
Deterioro por desuso	x	25%	
Cambio de uso original			
Anotacion			
El edificio es un elemento aislado al carácter general del barrio.			
Total		41,86	

Matriz Relacion edificio-barrio			
Edificio # 13 - Santa fe - Los martirez	Direccion	Carrera 14 # 21	
Descripcion del lugar (Barrio)			
El barrio santa fe hace parte de la zona de tolerancia de la ciudad en donde hay varias problematicas socialas, antiguamente era un barrio residencial, hoy cuenta con mas 100 establecimientos comerciales dedicados a la prostitucion			
	x		
Morfologia y Estructura			
El edificio corresponde a la altura predominate del barrio		25%	
El edificio esta paramentado a la calle respecto a sus vecinos	x		
El edificio cuenta con elementos predominantes del barrio como :			
Voladizo	x		
Terrazas/Cubirta	x		
balcones	x		
Accesos			
El acceso hacia el edificio cooresponde a los accesos de los demas edificios del lugar			
Paisaje Urbano			
El edificio tiene Relacion con el estilo arquitectonico predominante del barrio	x	50%	
Se implementan en el edificio materiales predominantes del barrio	x		
El edificio cuenta con elementos esteticos en fachada comunes con los demas edificios del barrio.			
Relacion Memoria - Ciudad - Edificio			
Funcion			
Deterioro por desuso	x	25%	
Cambio de uso original			
Anotacion			
El edificio es un elemento aislado al carácter general del barrio.			
Total		54,18	

Selección de edificios			
#	Localidad/Barrio	Dirección	valoración
1	Antiguo Country - Chapinero	Carrera 20 # 75	41,67
2	Chapinero central - Chapinero	Carrera 14 # 60	83,33
6	Chapinero central - Chapinero	Carrera 13 # 55	75,01
15	Marly - Chapinero	Carrera 7 # 48	37,51
3	La nieves - Santa fe	Cll 23 # 7	87,5
8	La alameda - Santa fe	Cra 14 # 23	75
14	La alameda - Santa fe	Cra 14 # 22	75
15	La alameda - Santa fe	Cll 20 # 14	65,5
24	Veracruz - Santa fe	Cll 15 # 10	58,35
26	La alameda - Santa fe	Cll 26 # 14	95,83
2	Santa fe - Los martirez	Carrera 14 # 25	41,86
13	Santa fe - Los martirez	Carrera 14 # 21	54,18