

El proceso hacia **LA ADAPTACIÓN**

Guía metodológica
para la adaptación del
patrimonio arquitectónico
a las necesidades
socioespaciales
contemporáneas.

Angie Ximena Rojo Cotera

**Guía metodológica para la adaptación del patrimonio
arquitectónico a las necesidades socioespaciales
contemporáneas**

Resultado metodológico del trabajo de
grado investigativo **Arquitectura Hereda,
Espacios Vivos**

Angie Ximena Rojo Coterá

Dirección:
MDAU. Angélica Viviana Sanabria Salcedo

Universidad Santo Tomás
Medellín

Índice

01	Levantamiento y determinación de la edificación patrimonial original y en su estado actual.	11.
-----------	---	-----

02	Evaluación física y diagnóstico del estado actual de la edificación patrimonial.	17.
-----------	--	-----

03	Revisión normativa local y protección patrimonial.	20.
-----------	--	-----

04	Estableciendo una relación de armonía entre el marco normativo, y la necesidad socioespacial.	23.
-----------	---	-----

05	Propuesta de intervención espacial.	25.
-----------	-------------------------------------	-----

06	Integración estructural y técnica.	28.
-----------	------------------------------------	-----

07	Proyecto final de restauración adaptable.	30.
-----------	---	-----

	Conclusión	33.
--	------------	-----

Introducción

Esta es una Guía para B.I.C. (Bienes de interés cultural) y edificaciones en zona de influencia de un centro histórico declarado patrimonio. Por que, aunque algunas edificaciones no estén declaradas, están en zona de influencia de centros históricos, o se identifican en ellas gestos de arquitectura colonial que es valioso restaurar y tener en cuenta para reflejar así la identidad la edificación.

La guía metodológica para la adaptación del patrimonio arquitectónico a las necesidades socioespaciales contemporáneas es el resultado del trabajo investigativo titulado **Arquitectura heredada, Espacios vivos**, en el que se aborda como tema principal el patrimonio arquitectónico.

La guía propone acompañar el proceso de una edificación patrimonial en su adaptación a las necesidades contemporáneas, esto como una propuesta de solución para que el patrimonio arquitectónico —entendido como aquella arquitectura heredada del pasado, portadora de historia, valor e identidad— pueda perdurar en el tiempo, generando armonía a través de nuevos espacios con dinámicas relevantes en el contexto contemporáneo.

Esta guía posee un alcance general, desde una mirada amplia, y se

estructura de la siguiente manera: se compone de dos cuadernillos. El primero de ellos es **El proceso hacia la adaptación**, dirigido al arquitecto profesional encargado de llevar a cabo el proyecto de restauración del B.I.C. (Bien de Interés Cultural). El segundo es **Identificación de las necesidades contemporáneas**, un cuestionario dirigido al propietario (persona o entidad) a cargo del manejo del B.I.C., quien debe tomar decisiones con respecto al mismo.

El proceso hacia la adaptación es el presente cuadernillo. Como se mencionó anteriormente, está dirigido al arquitecto profesional encargado de llevar el proyecto de restauración. Para los efectos del objetivo y enfoque de esta guía, no es necesario que dicho profesional esté especializado en restauración del patrimonio arquitectónico, ya que —como se analiza en la investigación a la que pertenece esta guía— no se busca retornar la edificación a su estado original, ese no es el objetivo. Más bien, se trata de adaptar la restauración a las necesidades contemporáneas. Con esto en mente, se busca un profesional con conocimientos en construcción, normativa y diseño, debidamente

certificado, que pueda liderar el proyecto de manera responsable y ética. Para ello, esta guía será de gran ayuda como herramienta de orientación.

El cuadernillo se desarrolla de la siguiente manera: contiene un paso a paso desde el inicio hasta el final del proceso de restauración, con un enfoque general. Cada paso incluye la instrucción a seguir, junto con el ejercicio o método sugerido para llevarla a cabo. Estos ejercicios pueden consistir en desarrollar un plano arquitectónico, elaborar un listado o una tabla, realizar un esquema, entre otros. Además, cada paso contiene un apartado donde se explica el resultado esperado del ejercicio, así como una sección de preguntas frecuentes y sus respuestas.

Es importante que durante todo el proceso exista una comunicación constante entre el arquitecto encargado del proyecto y el propietario de la edificación, ya que en múltiples ocasiones será necesario intercambiar información y tomar decisiones conjuntas. Así mismo, es recomendable llevar el proceso de manera simultánea para obtener mejores resultados.

Además de lo mencionado, y como apoyo para complementar cada uno de los pasos, se propone la elaboración de una maqueta prototipo que represente, de forma esquemática, la restauración de la edificación patrimonial bajo el enfoque socioespacial. Esta maqueta serviría para visualizar la solución planteada en cada uno de los pasos de la guía metodológica, y, por ende, la restauración en sí.

La maqueta es opcional. Si no se desea realizar, esto no afectará el cumplimiento de los objetivos de la guía, ya que esta puede seguirse completamente sin su elaboración. Sin embargo, la maqueta es un recurso muy útil para comprender de forma esquemática y visual el posible resultado de la restauración propuesta.

Los pasos para elaborar la maqueta esquemática están incluidos dentro de cada sección de este cuadernillo y deben desarrollarse en simultáneo con los pasos principales. Como punto de partida, la guía propone una base inicial con una grilla que servirá como soporte para la maqueta, aplicable a cualquier caso. A lo largo del desarrollo de los pasos, se indicará

¿Se puede hacer el proyecto de restauración a la edificación patrimonial sin necesidad de un profesional u arquitecto?

No, ya que siempre es recomendable tener el liderazgo de un profesional con licencia y experiencia que pueda llevar a cabo el proceso de diseño y construcción de una manera óptima y ética, sin embargo, si el propietario de la edificación patrimonial tiene conocimientos de diseño y construcción se puede orientar de manera más fácil al seguir el proceso.

cómo proceder con la maqueta, incluyendo sugerencias de materiales y modos de representación, entre otros para quienes decidan realizarla.

El complemento de este paso a paso para restaurar bienes patrimoniales se tiene el cuestionario **Identificación de las necesidades socioespaciales**. Ambos cuadernillos se complementan y en conjunto son la guía metodológica.

El alcance de este resultado metodológico es general y busca en primera medida dar un acercamiento tanto a profesionales como entes público privados propietarios de bienes patrimoniales a pensar en el patrimonio como una oportunidad para crear armonía entre conservar herencia y memorias del pasado, con soluciones a las necesidades contemporáneas.

Habiendo dicho lo necesario, a partir de aquí se comienza a explicar el paso a paso para restaurar el patrimonio, seguir cada paso de manera lineal y aplicándolo cada situación específica.

Levantamiento y determinación de la edificación patrimonial original y en su estado actual.

Como primer paso se hará una determinación planimétrica de la edificación patrimonial, que permita relacionar su pasado y características originales con el estado actual de la misma. Para esto se recopilará la información planimétrica original que se tenga disponible, además de realizar un levantamiento planimétrico de la edificación existente.

01

1. Realizar una recopilación de la información planimétrica arquitectónica de la edificación patrimonial en su forma original.

- a. En primer lugar, verificar y consultar si la edificación patrimonial cuenta con **planimetría existente**, bien sea por registros históricos personales o a la entidad local competente. Si es el caso, hacer una recopilación de ésta sea física o digital, según convenga.

2. Realizar un levantamiento planimétrico del estado actual de la edificación patrimonial.

- a. Identificar las colindancias de la edificación y su entorno urbano (calles o vías colindantes y localización en el trazado urbano). Esto mediante un **plano de Localización**.
- b. Hacer un levantamiento de medidas in situ. Se requiere medir cada espacio de la edificación y ubicación de los muros existentes.
- c. Con la información del paso anterior, realizar una planimetría arquitectónica que incluya, en primera medida; planta de cada nivel de la edificación, secciones transversales y

longitudinales, así como fachadas u alzados del estado actual de la misma.

La información precisa que se debe contener allí es: la medición precisa de los espacios, alturas, espesor y ubicación de los muros existentes, ubicación de los vanos de puertas y ventanas, además de la distribución funcional.

- d. Identificación y localización de la estructura existente. Originalmente al tratarse de arquitectura del periodo colonial se esperaría que todos los muros sean de carga portante, sin embargo, si a la edificación se le han hecho modificaciones de refuerzos estructurales y posea vigas, columnas entre otros elementos en otros materiales, durante periodos recientes de transición, realizar planimetría arquitectónica y de detalle donde se evidencien esta estructura.
- e. Realizar un registro planimétrico de instalaciones existentes, hidráulica, eléctrica y sanitaria.
- f. Recolección de información sobre materiales de muros, pisos, cubiertas, y acabados. Incluirlos en la planimetría arquitectónica a manera de cuadro de materialidades, señalando su localización.

3. Realizar una determinación de las características y elementos arquitectónicos del periodo colonial relevantes de la edificación patrimonial.

- a. Desde la planimetría existente, si se cuenta con ella, identificar los elementos característicos históricos y arquitectónicos originales relevantes resaltándolos en esta.

Elementos arquitectónicos importantes como portones, ventanas, baldosas y tipo de suelo, acabados en paredes, o incluso mobiliario y otro tipo de carpinterías.

- b. Desde el estado actual de la edificación, realizar planimetría de detalle de cada elemento, si aún se cuenta con ellos en la edificación, puntualizando su detalle constructivo y su materialidad, considerando la posibilidad de restaurar aquellos elementos, para que puedan ser utilizados en la intervención.
- c. Seleccionar aquellos que elementos, por su estado actual de deterioro, no pueden ser restaurados.

4. Determinar cuál fue el uso original de la edificación.

- a. Seleccionar una las siguientes categorías de uso de la predominantes de la arquitectura colonial: Doméstica / Religiosa.
- b. Seleccionar la tipología formal a la que pertenece la edificación, si su categoría es doméstica puede encontrarse en las siguientes tipologías:



Casa con patio central.



Casa de solar completo.



Casa de patio lateral o descentrado.



Casa con zaguán y traspatio.

El paso está completo cuando...

- ☐ Se tiene la recolección de la planimetría existente de la edificación, si es el caso, bien sea física o digital.
- ☐ Se posee un levantamiento planimétrico arquitectónico de la edificación patrimonial que evidencie el estado actual y que contenga: Localización del bien, plantas de nivel, secciones, alzados...

- ☐ Se ha identificado el uso original de la edificación y su tipología formal de entre las expuestas.



Maqueta esquemática (opcional)

Construir una grilla base y escoger una escala guía para construir en primera instancia lo existente. Posicionar en ella la disposición arquitectónica existente, con sus respectivos muros divisores, colindantes, vanos y puertas, medidas escaladas y cubeirta.

Realizar todos los elementos de este paso en el mismo material de su elección.

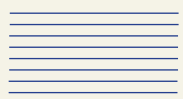
Evaluación física y diagnóstico del estado actual de la edificación patrimonial.

02

Se trata de diagnosticar el estado actual de la edificación patrimonial para llegar a definir que elementos arquitectónicos presentan deterioro y que otros poseen valor relevante para su restauración.

1. Realizar una evaluación y diagnóstico del estado físico actual de la edificación, así como una determinación de antecedentes.

- Realizar un registro fotográfico de interiores, exteriores, y detalles constructivos relevantes en su estado actual.
- Registro detallado de patologías constructivas y agentes de deterioro, en formato tabla de la siguiente forma:

Evidencia fotográfica	Descripción de la patología de deterioro	Ponderación en escala de daño
		Calificar en escala del 1 al 5, usando decimales si es necesario. Siendo 5 la mayor escala de daño y 1 la menor.

2. Clasificación de elementos: conservar, adaptar, eliminar, con justificación técnica y patrimonial.

- Con la información planimétrica de los edificación original y sus antecedentes, la evidencia fotográfica, y la ponderación del daño, realizar la identificación de los elementos, especificados en su ubicación que deberán ser:

- Conservados
- Restaurados
- Adaptados
- Eliminados

El paso está completo cuando...

- ☐ Se tiene registro fotográfico de la edificación patrimonial
- ☐ Se ha realizado la tabla diagnóstico de deterioro, con sus respectivas ponderaciones.
- ☐ Se posee ha identificado que elementos de desean conservar, restaurar y eliminar con su respectiva justificación.

03

Revisión normativa local y protección patrimonial.

Es necesario conocer el marco normativo, en cuando a determinar el alcance de viabilidad del proyecto, con respecto a lo posible, legalmente.

1. Consultar la normativa local, urbanística y municipal que tiene influencia en la edificación a intervenir.

- a. Consultar y recopilar, de manera presencial con al entidad competente o cuyo caso en los visores de disponibles la información online, la normativa urbanística municipal que aplica al lote donde se ubica el inmueble patrimonial.

Datos relevantes como la asignación de uso permitido, el indice de construcción, densidad permitiva, entre otros.

- b. Verificar si el municipio cuenta con un PEMP (Plan Especial de Manejo y Protección) aprobado y vigente; de ser así, realizar una revisión detallada del mismo, recopilando los datos consnernientes al predio en el que se encuentra la edificación.
- c. Identificar a manera de apuntes, los lineamientos, restricciones, directrices o recomendaciones específicas que afecten el predio, su volumetría, uso, materiales, intervención en fachadas, etc.

☆ Es importante realizar este paso de búsqueda y recopilación de la información normativa, ya que es vital para la viabilidad tecnica y legal del proyecto de resturación.

Si se trata de una edificación patrimonial declarada como B.I.C. de cualquier ámbito es necesario contactar al Ministerio de las artes las culturas y los saberes, para entablar con ellos el deseo de la realización de una intervención al bien.

Cuestionamientos a responder...

¿Cuales son los usos permitidos por la normativa en el lote de intervención?

¿Qué ventajas o beneficios otorga la normativa que pueda utilizar en pos de la intervención de restauración, tales como el uso de determinados materiales, la compra de mas espacio libre para construir, etc.?

El paso está completo cuando...

- ☐ Se ha recopilado y revisado el marco legal conserniente al predio donde está ubicada la edificación patrimonial.
- ☐ Se han identificado las directrices y condiciones normativas.

**Estableciendo una
relación de armonía entre
el marco normativo, y la
necesidad socioespacial.**

04

En este punto es necesario hacer una pausa para contrastar la información obtenida del cuestionario que complementa esta guía, en donde se ha identificado, por parte del ente público privado, la necesidad socioespacial contemporánea, la cual debió de dar como resultado primario una adecuación del uso de la edificación.

Para esto es vital que crucemos información en este punto y hagamos una verificación de que la necesidad identificada, sea en términos del marco normativo viable de llevar a cabo.

Si en su caso no concuerdan ambos aspectos, es necesario realizar una verificación y cambio de la necesidad socioespacial para que esta sea posible llevar a cabo en el marco normativo. La intención será siempre guiar la restauración a una necesidad, cuidando que esta sea viable con el marco legal.

Propuesta de intervención espacial.

05

Aquí se propone el proyecto arquitectónico en su forma boceto, de la restauración.

Una vez contrastada la información obtenida en el cuestionario y verificado su viabilidad en términos normativos, se puede proceder al planteamiento del proyecto de restauración adaptado.

1. Realizar un diseño arquitectónico de la nueva organización espacial adaptada a las necesidades contemporáneas.

- a. Realizar un boceto esquemático de la idea proyectual en términos de modulación espacial según la necesidad objetivo.

2. Realizar planimetría arquitectónica como plantas, secciones y alzados que puedan representar esta idea boceto inicial.

- a. Identificación de vanos, puertas, muros interiores, circulaciones y accesibilidad, que se desean implementar.
- b. Realizar planos de detalles en los elementos arquitectónicos clave existentes y su relación con el nuevo diseño.
- c. Realizar un cuadro de materiales que se implementaran en el proyecto.
- d. Realizar una cotización presupuestal del diseño arquitectónico.

El paso está completo cuando...

- ☐ Se posee una viabilidad normativa por parte del proyecto de restauración.
- ☐ Se posee un proyecto arquitectónico representado en un portafolio planimétrico que represente la idea de restauración, cubriendo la necesidad a suplir, en primera medida.



Maqueta esquemática:

Representar la idea proyectual arquitectónica, muros interiores, vanos, entre otras, con un material que haga contraste con lo existente en la maqueta.

06

Integración estructural y técnica.

Se busca realizar una verificación estructural de lo existente e incorporar con la nueva intervención materiales que puedan ayudar al soporte estructural de la edificación.

1. Implementar soluciones estructurales compatibles con lo existente

- a. Diseñar refuerzos estructurales, si es el caso, que permitan soportar la estructura existente mas las nuevas adecuaciones espaciales, escogiendo intervenciones que mejoren la estructura existente.
- b. Utilizar materiales contemporáneos y si es posible técnicas tradicionales que se acoplen de manera no agresiva a lo existente.

El paso está completo cuando...

- ☐ Se posee una viabilidad normativa por parte del proyecto de restauración.
- ☐ Se posee un proyecto arquitectónico representado en un portafolio planimétrico que represente la idea de restauración, cubriendo la necesidad a suplir, en primera medida.

07

Proyecto final de restauración adaptable.

Este paso final aborda los últimos pasos para hacer realidad el proyecto de restauración.

1. Enviar el proyecto de restauración a las autoridades para ser aprobado y verificado.

- a. Diseñar refuerzos estructurales, si es el caso, que permitan soportar la estructura existente más las nuevas adecuaciones espaciales, escogiendo intervenciones que mejoren la estructura existente.

Utilizar materiales contemporáneos y si es posible técnicas tradicionales que se acoplen de manera no agresiva a lo existente.

1. Enviar el proyecto de restauración a las autoridades para ser aprobado y verificado.

- a. Desde la entidad encargada, solicitar permisos pertinentes y verificación para que el proyecto arquitectónico pueda llevarse a cabo.

Validar y verificar la propuesta con el ente público privado propietario del bien de interés patrimonial para que este apruebe el proyecto.

El paso está completo cuando...

- ☐ Se posee viabilidad y aprobación por parte de la entidad normativa local pertinente.
- ☐ Se posee aprobación del ente público privado, propietario del bien.

**Maqueta esquemática:**

Como resultado final de esta representación volumétrica debería tener una maqueta a escala con diferenciación de dos tipos de materiales que representan la edificación en su estado original y la nueva intervención de restauración. De esta manera le será más fácil visualizar un posible resultado.

Conclusión

Esta guía metodológica se erige como una herramienta clave para abordar los desafíos que enfrenta el patrimonio arquitectónico en contextos contemporáneos. Su enfoque práctico y adaptable permite que arquitectos y propietarios trabajen de forma conjunta en la conservación de bienes con valor histórico, sin renunciar a su funcionalidad actual. Más allá de ser una secuencia de pasos, esta guía es una invitación a reflexionar sobre la posibilidad de que lo heredado no permanezca estático, sino que evolucione con nosotros. Restaurar no es volver al pasado, es permitir que la historia continúe habitando el presente.

El proceso hacia **LA ADAPTACIÓN**

Este librito es una guía de acompañamiento al proceso de restauración del patrimonio arquitectónico, enmarcado en su adaptación a las necesidades contemporáneas. Está dirigido al profesional encargado del proyecto y propone un paso a paso de alcance general para restaurar bienes patrimoniales con este enfoque.

Se trata del resultado metodológico aplicable del trabajo de grado investigativo sobre patrimonio arquitectónico titulado Arquitectura Heredada, Espacios Vivos.

Guía metodológica para la adaptación del patrimonio arquitectónico a las necesidades socioespaciales contemporáneas

Angie Ximena Rojo Cotera

Resultado metodológico del trabajo de grado investigativo **Arquitectura Heredada, Espacios Vivos**

Dirección
Arq. MDAU. Angelica Viviana
Sanabria Salcedo

Facultad de Arquitectura

Universidad Santo Tomás
Medellín

2025 - 1