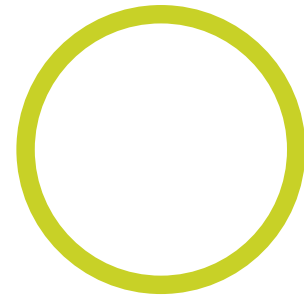


# ¡YA

# tenemos el predio!



*María de las Mercedes Sánchez Buenfil*

¡Bueno pues a celebrar! Ya tenemos el predio comprado y escriturado al cliente para desarrollar el proyecto. Podemos continuar con el proceso de restaurar y remodelar un inmueble en el Centro Histórico de Mérida

.Ya teniendo la posesión legal del predio, y de verdad no vale la pena tratar de adelantar esto, por experiencia propia les puedo decir que en dos ocasiones nos arrancamos a desarrollar el proyecto arquitectónico confiando en que se iba a concretar la compra y resulta que no fue así y fue tiempo y dinero perdidos. Ya con la certeza legal de la propiedad el primer paso es hacer un levantamiento físico del inmueble.

En este levantamiento mediremos con flexómetro, cinta y si es posible equipos laser todos y cada uno de los espacios existentes, el perímetro del terreno y los límites del mismo.

En estos edificios antiguos nada, absolutamente nada está a 90 grados, todos los muros se abren o cierran en ángulos diversos que si no se registran adecuadamente nos darán problema al momento de la ejecución de la obra. En cada espacio se debe medir largo, anchos por cada muro, diagonales para poder sacar los ángulos, grosores de muros, altura de plafones. Ir haciendo un listado de los diferentes sistemas constructivos que se encuentren.

Cuando los edificios son muy antiguos posiblemente las primeras crujiás tienen losas de vigas de madera con viguillas, o muy frecuente igual vigas metálicas de riel con las viguillas de madera. Esos techos suelen ser altos con altura de plafones de 4 metros o más. Lo mismo la proporción de los vanos, puertas y ventanas son verticales, con cerramientos altos, muchas veces con fijos o ventilas de madera y cristal arriba de las puertas. Este tipo de elementos tienen un valor histórico y arquitectónico muy grande, por lo que hay que tomar nota para conservarlos en el diseño.

En edificaciones un poco menos antiguas igual hay losas de concreto con rieles embebidas en el colado, sin las viguillas. También estas losas suelen ser un poco menos altas, pero no menores a 3 metros de altura. Normalmente están en una segunda o tercera crujía de la casa.

Es muy común que después de estos primeros volúmenes existan una serie de cuartitos agregados con materiales más recientes como block y losas de concreto armado o de lámina, casi siempre de muy baja calidad, alturas de plafón mínimas y sin valor histórico o arquitectónico. Estas áreas normalmente se permite demolerlas.

Las primeras dos crujías son las que se busca conservar con la menor alteración posible. Si se requiere una cochera habrá que analizar el diseño de la fachada para identificar si hay alguna parte sin vanos donde poder abrir el portón teniendo como medida 2.80m de ancho máximo. Si la fachada tiene varias puertas y ventanas de proporción vertical, y además tienen herrerías o carpinterías antiguas no se debe pensar en alterarlas para ampliar el vano para permitir un portón.

En el levantamiento se debe registrar igual las bardas de colindancia, su altura, materiales y estado físico. Es muy común que por secciones tengan diversos tratamientos, entre mampostería, block, albarradas o incluso que no existan. Es importante ir definiendo que partes se pueden usar, o subir, que partes van a quedar como muros dentro del nuevo edificio y determinar si son compartidas con el vecino o no. Invertir tiempo en un buen levantamiento garantiza un proyecto más apegado a la realidad, lo que evitará cambios o situaciones inesperadas al momento de la obra. Por ejemplo, si se asume que el muro es propio y es del vecino y no se planea la construcción de

un muro nuevo quedará fuera de presupuesto y el grosor del mismo reducirá el espacio diseñado.

Igual recomiendo ubicar y medir los árboles existentes a fin de tratar de preservarlos lo máximo posible dentro del diseño. Hay árboles que son verdaderas joyas de muchos años de antigüedad y que generar la sombra que tanto necesitamos.

Apoyarse de una buena cantidad de fotos nos ayudará que ya en la oficina podamos recordar los espacios apoyados de las imágenes tomadas.

Ya teniendo el levantamiento en dibujo a mano se pasa a algún programa de dibujo digital, cad o similar.

Para mí empieza la parte más bonita, imprimir en una escala cómoda, tomar unos buenos lápices y comenzar a plasmar las ideas de diseño que tengamos, jugando con mezclar lo nuevo y lo antiguo, dándole nueva vida, integrando las necesidades espaciales de nuestros clientes.

*Hay dos elementos que son imprescindibles para mí al diseñar: luz y ventilación natural.*

Estos en el diseño harán que la casa sea más armoniosa, que la temperatura sea agradable y que la luz natural permita vivir con menos consumo de energía eléctrica. También desde el punto de vista de la salud la correcta ventilación cruzada en los espacios nos ayuda a prevenir enfermedades y está comprobado que la luz solar nos ayuda no sólo a captar la vitamina D, sino que eleva nuestros niveles de dopamina haciendo que sea el usuario sea más alegre y menos propenso a depresión. Hay una amplia gama de soluciones técnicas para lograr esto, que parece muy sencillo, pero en muchos predios, sobre todo si son estrechos y largos y están encajonados entre los vecinos no lo es. Hablaremos de estas soluciones en otro artículo.

Trabajar de la mano del cliente en esta etapa es un proceso interesante, que tiene sus retos, pero al final hay que tener la humildad de entender que el cliente es el que va a vivir la casa y debemos poner toda nuestra sensibilidad en entender sus necesidades para poder servirlo mejor.

*María de las Mercedes Sánchez Buenfil*

