

Recovery of forgotten spaces
Case study Donceles 81



POLITECNICO
MILANO 1863

Politecnico di Milano

School of Design

Master Degree - Architectural design and History

Thesis Supervisor: Sergio Boidi

Student: Alvaro Zavala Calderón

Matricola: 986594

Contents

	Page
i Abstract	7
ii Introduction	8-9
iii Metodology	10
1.0 Theorical frame	11-17
2.0 Cases of study	18-42
3.0 Historical and political context	44-53
4.0 History of the building	58-79
5.0 Proposals	80-113
6.0 Rendering	114-119
7.0 Conclusion	120-123
8.0 Acknowledgments	125
9.0 Bibliography	126-127

List of figures

		Page
Figure 01	Haupt & Binder. Areal view of Teotihuacan https://universes.art/en/art-destinations/mexico/tour/teotihuacan	11
Figure 02	Steven Zucker, Smarthis. Templo Mayor https://www.flickr.com/photos/profzucker/16928570299	13
Figure 03	View of Warsaw before and after World War II. https://urban-networks.blogspot.com/2017/05/el-urbicidio-de-varsovia-y-la.html	19
Figure 04	Campanile of San Mark's square. https://www.reharq.com/el-25-de-abril-y-el-campanile-de-venecia/	21
Figure 05	Municipal cameras Lisbon, Aereal view, Chiado Lisbon https://www.designboom.com/architecture/alvaro-siza-vieira-terracos-do-carmo-terrace-chiado-lisbon-portugal-02-27-2016/	22
Figure 06	Site plan, Chiado Lisbon https://www.famagazine.it/index.php/famagazine/article/view/726/1683	23
Figure 07	Model, Chiado Lisbon https://www.archdaily.com/954700/urban-renewal-of-chiado-neighborhood-alvaro-siza-plus-carlos-castanheira	23
Figure 08	Section, Chiado Lisbon https://www.archdaily.com/954700/urban-renewal-of-chiado-neighborhood-alvaro-siza-plus-carlos-castanheira	23
Figure 09	Section, Chiado Lisbon https://www.archdaily.com/954700/urban-renewal-of-chiado-neighborhood-alvaro-siza-plus-carlos-castanheira	23
Figure 10	Facade view, Chiado Lisbon https://www.archdaily.com/954700/urban-renewal-of-chiado-neighborhood-alvaro-siza-plus-carlos-castanheira	24
Figure 11	Aereal view, Library Valencia Campus https://www.pinterest.ca/pin/biblioteca-universit-valencia-giorgio-grassi-199098-library-httpsarquiteswordpresscom20030614bibliote--403283341609488578/	26
Figure 12	Elevations and sections by Giorgio Grassi https://divisare.com/projects/338041-giorgio-grassi-biblioteca-per-il-nuovo-campus-universitario	26
Figure 13	Interior view, Library Valencia Campus https://www.pinterest.com/pin/526147168956408043/	27
Figure 14	Aereal view of Sgunto theater https://architectuul.com/architecture/roman-theatre-sagunto	28

		Page
Figure 15	Elevations and sections by Georgio Grassi https://divisare.com/projects/317637-georgio-grassi-chen-hao-sagunto-roman-theatre-1985-86-1990-93	29
Figure 16	Faciade of the new campus for the Royal College of Art https://www.haworthtompkins.com/work/rca-painting-school	30
Figure 17	Street view of the new campus for the Royal College of Art https://www.haworthtompkins.com/work/rca-painting-school	31
Figure 18	Inner view of the new campus for the Royal College of Art https://www.haworthtompkins.com/work/rca-painting-school	31
Figure 19	Facade of Emilio Dondé 7 https://acha.tv/proyectos/casa-emilio-donde/	32
Figure 20	Main Courtyard view of Emilio Dondé 7 https://acha.tv/proyectos/casa-emilio-donde/	33
Figure 21	Section by Juan Carral https://acha.tv/proyectos/casa-emilio-donde/	34
Figure 22	Main Courtyard view of Emilio Dondé 7 https://bnamx.org.mx/participante/casa-emilio-donde-7/	34
Figure 23	Inner view of “Teatro Oficina” https://www.archdaily.com/878754/ad-classics-teatro-oficina-lina-bo-bardi-and-edson-elito/599d6bc3b22e38e93d000075-ad-classics-teatro-oficina-lina-bo-bardi-and-edson-elito-photo	35
Figure 24	Location of “Teatro Oficina” https://www.google.it/maps/place/Teatro+Oficina/@-23.5552,-46.6431692,17.26z/data=!4m6!3m5!1s0x94ce59adfd1d0db:0x65f56ca5cd6becbb!8m2!3d-23.5552058!4d-46.6412348!16s%2Fm%2F0lq74rv?entry=ttu	36
Figure 25	Section and Floorplans of “Teatro Oficina” https://archeyes.com/teatro-oficina/	37
Figure 26	Old photo of Kaispeicher https://arquitecturaviva.com/works/elbphilharmonie-hamburg-6	38
Figure 27	Aereal photo of demolition process https://www.ehlert-soehne.de/elbphilharmonie-hamburg.html	39
Figure 28	Sections of functional diagram https://arquitecturaviva.com/works/elbphilharmonie-hamburg-6	40
Figure 29	Inner view of Elbphilharmonie building https://www.google.it/search?q=kaispeicher+opera	41
Figure 30	Inner view of Elbphilharmonie building https://www.google.it/search?q=kaispeicher+opera	41
Figure 31	Aereal view of Elbphilharmonie building https://arquitecturaviva.com/works/elbphilharmonie-hamburg-6	42

	Page
Figure 32	Thomas Kole, Render of ancient Tenochtitlan https://tenochtitlan.thomaskole.nl/ 45
Figure 33	First Illustration of Mexico City, 1524 http://urban-networks.blogspot.com/2018/05/mexico-virreinal-o-novohispano-del.html 48
Figure 34	Comparison of Tenochtitlan's Arrangement vs. Colonial Arrangement, 1521 https://publications.newberry.org/aztecs/section_2_home.html 48
Figure 35	200 Years After the Conquest of Mexico, 1720 https://www.loc.gov/item/2021668414/ 49
Figure 36	Arrangement at the moment of the construction of Donceles 81, 1865 http://urban-networks.blogspot.com/2018/05/mexico-virreinal-o-novohispano-del.html 49
Figure 37	Illustration of Nueva España https://www.pinterest.com.mx/pin/595178907000996363/ 50
Figure 38	Alvaro Zavala. Recovery of forgotten spaces Historical center of Mexico city. 51
Figure 39	Alvaro Zavala. Recovery of forgotten spaces Zonification of Historical center of Mexico city. “Integral Plan for the Management of the Historical Center of Mexico City 2023-2028”, reference 53
Figure 40	Andres Semo Garcia (SemoDron), Modern day Mexico city. https://tenochtitlan.thomaskole.nl/ 57
Figure 41	Photo of Donceles street in 1912 https://www.mexicoenfotos.com/antiguas/distrito-federal/ciudad-de-mexico/calle-de-donceles-por-el-fotografo-felix-miret-cir-MX15198747606774/12 58
Figure 42	Courtesy cultural information system, Mexico city. Photo of Donceles 81 in the middle of the 20th century https://www.dondeir.com/cultura/librerias-de-viejo-famosas-donceles/2021/05/ 59
Figure 43	Alvaro Zavala. Recovery of forgotten spaces Elevation of Donceles 59
Figure 44	Alvaro Zavala. Recovery of forgotten spaces Photogrammetry of the facade of Donceles 81 60

Abstract

This master's thesis develops an architectural intervention for a colonial building located in the center of Mexico City, 'Donceles 81'. The project's development will encompass approaches to intervening in heritage buildings, the site's history, the building's history, and it will focus on the options and justification of design decisions. It seeks sustainable features and aims to ensure the building's continued use and interaction with the city for many years to come.

Questa tesi di laurea sviluppa un intervento architettonico per un edificio coloniale situato nel centro di Città del Messico, 'Donceles 81'. Lo sviluppo del progetto comprenderà approcci per intervenire negli edifici storici, la storia del sito, la storia dell'edificio e si concentrerà sulle opzioni e sulla giustificazione delle decisioni di design. Cerca caratteristiche sostenibili e mira a garantire il continuo utilizzo dell'edificio e l'interazione con la città per molti anni a venire.

keywords

Reuse, Adaptation, Restoration, Mexico City, historical center, colonial building, reinforce, bookshop, heritage, Donceles street, structure, sustainability, historical value.

Riutilizzo, Adattamento, Restauro, Città del Messico, centro storico, edificio coloniale, rinforzare, libreria, patrimonio, strada Donceles, struttura, sostenibilità, valore storico.

Introduction

Introduzione

Around the world, heritage protection policies, as well as budget constraints, have compelled cities, property owners, and architects to discover the potential within their heritage buildings. Additionally, sustainability concepts and the resurgence of the “Loft” trend have once again highlighted a practice inherent in all human settlements: the reuse and adaptation of existing structures. This phenomenon sustains cities across different epochs and necessities.

However, there are spaces that, due to significant shifts in their paradigm, are more challenging to repurpose. It is simpler to adapt large structures with expansive interiors like factories and palaces to various uses. But what happens with smaller and less accommodating spaces? What occurs when a building’s original function is fundamentally different from contemporary needs? What if it’s impossible to integrate a modern use into a heritage building without compromising user comfort?

In tutto il mondo, le politiche di protezione del patrimonio, così come i vincoli di bilancio, hanno costretto città, proprietari immobiliari e architetti a scoprire il potenziale all’interno dei loro edifici storici. Inoltre, i concetti di sostenibilità e il ritorno del trend dei loft hanno nuovamente evidenziato una pratica intrinseca a tutti gli insediamenti umani: il riutilizzo e l’adattamento delle strutture esistenti. Questo fenomeno sostiene le città attraverso epoche e necessità diverse.

Tuttavia, ci sono spazi che, a causa di significativi cambiamenti nel loro paradigma, sono più difficili da riadattare. È più semplice adattare grandi strutture con interni spaziosi come fabbriche e palazzi a usi diversi. Ma cosa succede con spazi più piccoli e meno adattabili? Cosa accade quando la funzione originale di un edificio è fondamentalmente diversa dalle esigenze contemporanee? E se fosse impossibile integrare un uso moderno in un edificio storico senza compromettere il comfort degli utenti?

Beyond the numerous architectural interventions in heritage contexts that have been done and may be done, this thesis focuses on the 'Donceles 81' case because it exemplifies one of those structures constrained by the limited versatility of its original architectural arrangement and trapped by its historical value. Donceles 81 requires a new purpose, addressing the needs of the modern city while striking a balance with its history and the essence of the neighborhood.

Moreover, as all contemporary projects should, it's possible to link this project with one of the most significant concerns of humanity today: sustainability. As stated by the architect Carl Elefante, 'The most sustainable building is the one that is already built.'

It's important to mention that reusing and adapting are not the same as restoration; however, when working in a historic building, it is understandable that any proposal should be aware of restoration principles. Therefore, these approaches and logic would be mentioned often in the development of this work.

Oltre alle numerose interventi architettonici nei contesti del patrimonio che sono stati fatti e potrebbero essere fatti, questa tesi si concentra sul caso di 'Donceles 81' perché esemplifica una di quelle strutture vincolate dalla limitata versatilità della sua disposizione architettonica originale e intrappolata dal suo valore storico. Donceles 81 richiede un nuovo scopo, affrontando le esigenze della città moderna mantenendo un equilibrio con la sua storia e l'essenza del quartiere.

Inoltre, come tutti i progetti contemporanei dovrebbero fare, è possibile collegare questo progetto con una delle preoccupazioni più significative dell'umanità oggi: la sostenibilità. Come ha affermato l'architetto Carl Elefante, 'L'edificio più sostenibile è quello che è già costruito'.

È importante sottolineare che riutilizzare e adattare non sono la stessa cosa del restauro; tuttavia, quando si lavora in un edificio storico, è comprensibile che qualsiasi proposta dovrebbe essere consapevole dei principi di restauro. Pertanto, questi approcci e logiche saranno menzionati spesso nello sviluppo di questo lavoro.

Methodology

Metodologia

The architectural intervention that this thesis is developing will be supported by theoretical and historical research, beginning with a summary of the principal approaches to restoration and their evolution. Then, some case studies of reuse and adaptation will be analyzed, seeking similarities with the 'Donceles 81' case and examining how challenges were addressed.

Moreover, information about the historical and physical context will be presented, alongside current statistics and planning of the city center of Mexico City, where the location is situated. Subsequently, the most important features of the current state of the structure will be listed, aiding in the understanding of the building's function and its potential.

Due to the complexity of the intervention, two proposals will be explored: the first closer to a preservation approach, and the second more focused on the function of the new use. The advantages and theoretical justifications will be mentioned to conclude the most feasible proposal and to encourage debate on the future of these kinds of abandoned buildings.

La ricerca teorica e storica supporterà l'intervento architettonico che questa tesi sta sviluppando, iniziando con un riassunto dei principali approcci al restauro e alla loro evoluzione. Successivamente, verranno analizzati alcuni casi di studio di riutilizzo e adattamento, cercando somiglianze con il caso di 'Donceles 81' e esaminando come sono stati affrontati i problemi.

Inoltre, verranno presentate informazioni sul contesto storico e fisico, insieme a statistiche attuali e pianificazioni del centro città di Città del Messico, dove si trova la location. Successivamente, saranno elencate le caratteristiche più importanti dello stato attuale della struttura, aiutando a comprendere la funzione dell'edificio e il suo potenziale.

Date le complessità dell'intervento, verranno esplorate due proposte: la prima più vicina a un approccio di conservazione, e la seconda più incentrata sulla funzione del nuovo utilizzo. Verranno menzionati i vantaggi e le giustificazioni teoriche per concludere la proposta più fattibile e per incoraggiare il dibattito sul futuro di questo tipo di edifici abbandonati.

Theorical frame

Quadro Teorico

To define Restoration Ramón M. Bonfil decompose the word to its latin roots “Re“ (To make or to be again), and “Staurare“ (to erect or to strength)¹. Understanding that the role of restoration is to recover, to repair or back again to the primitive state of the things, however there are different interpretations. To understand the concept of restoration today, it is necessary to mention the very beginings and then describe the main aproaches that have shaped the contemporary ideas.

Due the forgotten cultural context of the case of study’s region and because it is a research field with a lot of potencial, lets start with the vision of the prehispanic mesoamericans.

Per definire il concetto di restauro, Ramón M. Bonfil decompone la parola alle sue radici latine “Re” (fare o essere di nuovo) e “Staurare” (erigere o rafforzare)¹. Comprendendo che il ruolo del restauro è quello di recuperare, riparare o riportare allo stato primitivo le cose, vi sono tuttavia interpretazioni diverse. Per comprendere il concetto di restauro oggi, è necessario menzionare i suoi inizi e poi descrivere le principali approcci che hanno plasmato le idee contemporanee.

Dato il contesto culturale dimenticato della regione del caso di studio e poiché si tratta di un campo di ricerca con molto potenziale, cominciamo con la visione dei mesoamericani preispanici.



fig 01. Aerial view of Teotihuacan

1 M. Bonfil, Ramón. Apuntes sobre restauración de Monumentos, Cuadernos de Lectura Popular, serie Cultura Mexicana. México, DF, 1971.

In Mesoamerica, before colonization, there are sources that mention the respect that civilizations had for previous human settlements and monuments. When the encounter of the two worlds occurred in 1412, the dominant civilization was the Aztecs; however, there were plenty of old and forgotten monuments and cities like Teotihuacan, Monte Alban, and Chichen Itza.

Some of these cities and monuments were reclaimed by nature after abandonment, sometimes in an inexplicable way. In some cases, new inhabitants used these cities, generally preserving the original city's arrangement. To understand this, it is necessary to mention that researchers agree that all Mesoamerican cultures possibly originated from a so-called mother culture, the Olmecs (1600-400 BC). Therefore, all civilizations in the region share the same roots in beliefs, political organization, and architecture.

In the case of the abandoned city of Teotihuacan, it was respected by the Aztecs to the extent that they referred to it as “the city of the gods” because it appeared to be constructed by gods. The Aztecs even used some elements and arrangements of the city as a reference when building Tenochtitlan.

Nell'America Mesoamericana, prima della colonizzazione, ci sono fonti che menzionano il rispetto che le civiltà avevano per gli insediamenti umani e i monumenti precedenti. Quando avvenne l'incontro dei due mondi nel 1412, la civiltà dominante erano gli Aztechi; tuttavia, c'erano molte antiche e dimenticate città e monumenti come Teotihuacan, Monte Albán e Chichén Itzá.

Alcune di queste città e monumenti furono reclamatione dalla natura dopo l'abbandono, talvolta in modo inspiegabile. In alcuni casi, i nuovi abitanti utilizzarono queste città, preservando generalmente l'organizzazione originale della città. Per capire questo, è necessario menzionare che gli studiosi concordano sul fatto che tutte le culture mesoamericane possibilmente abbiano avuto origine da una cosiddetta cultura madre, gli Olmechi (1600-400 a.C.). Pertanto, tutte le civiltà della regione condividono le stesse radici nelle credenze, nell'organizzazione politica e nell'architettura.

Nel caso della città abbandonata di Teotihuacan, fu rispettata dagli Aztechi al punto che la chiamavano “la città degli dei” perché sembrava essere stata costruita dagli dei. Gli Aztechi usarono persino alcuni elementi e disposizioni della città come riferimento durante la costruzione di Tenochtitlan.

Differently of the concept of conservation or restauration, mesoamerican cultures made the main temple structures grow adding new layers to the buildings, increasing their size and importance. Nowadays, it is possible to observe these distinct layers in many pyramid basements around Mexico, Guatemala, and Belize. Even though they used to completely cover the previous building, it is now possible to appreciate these interventions, which represent different epochs of the cities. The layers simbolize the rise of a new emperor, or a new age for the city, they are ornamented according to styles and technology of the epoch, so the researches have been able to detect the changes of ideology and external influences of the civilizations.

Diversamente dal concetto di conservazione o restauro, le culture mesoamericane facevano crescere le strutture principali del tempio aggiungendo nuovi strati agli edifici, aumentandone dimensioni e importanza. Oggi è possibile osservare questi distinti strati in molte basi di piramidi in Messico, Guatemala e Belize. Anche se in passato venivano completamente coperte dall'edificio precedente, ora è possibile apprezzare queste interventi, che rappresentano epoche diverse delle città. Gli strati simboleggiano l'ascesa di un nuovo imperatore o una nuova era per la città, sono ornati secondo gli stili e la tecnologia dell'epoca, quindi i ricercatori sono stati in grado di individuare i cambiamenti di ideologia e le influenze esterne delle civiltà.



fig 02. Templo Mayor

In Europe, since the time of the Greeks and later on the Romans, there was already an importance attributed to monuments, for the craftsmanship and the history that they represent. The Romans even created a sort of regulations to protect the monuments. However, the shadow of the Middle Ages interrupted this, and it was not until the 15th century that some figures like Francesco Petrararch, Pope Nicholas V, Bramante, Bernini, Raphael, among others, began to reintroduce respect and consideration for the monuments.

Centuries later, during the Enlightenment, a significant step was taken: the subject of restoration began to be considered a science, with theorists like Johann Joachim Winckelmann rejecting falsification and emphasizing the study and respect for authenticity.

Since architects, philosophers, and especially thinkers started to delve deeper into conservation and restoration, important theoretical debates have ensued.

In Europa, fin dai tempi dei Greci e successivamente dei Romani, era già attribuita un'importanza ai monumenti, per l'artigianato e la storia che essi rappresentavano. I Romani crearono addirittura una sorta di regolamenti per proteggere i monumenti. Tuttavia, l'ombra del Medioevo interruppe questo processo, e non fu fino al XV secolo che alcune figure come Francesco Petrarca, Papa Niccolò V, Bramante, Bernini, Raffaello, tra gli altri, iniziarono a reintrodurre rispetto e considerazione per i monumenti.

Secoli dopo, durante l'Illuminismo, fu compiuto un passo significativo: l'argomento del restauro cominciò ad essere considerato una scienza, con teorici come Johann Joachim Winckelmann che respinsero la falsificazione e sottolinearono lo studio e il rispetto per l'autenticità.

Dal momento in cui architetti, filosofi e soprattutto pensatori iniziarono a approfondire la conservazione e il restauro, sono nati importanti dibattiti teorici.

During the 19th century, in France, Belgium, the Netherlands, and Switzerland, Eugène Viollet-le-Duc began to practice a systematic approach to restoration, based on the study and research of each case. “The style is the illustration of an ideal based on a principle.” Similar to George Gilbert Scott from England, they were concerned about faithful restoration and, if necessary, reconstruction of the original architectural form. This restoration approach sparked a debate with the anti-restoration movement led by John Ruskin, who claimed that restoration is “the most total destruction which a building can suffer,” arguing that the spirit imbued by the crafts of the workers cannot be regained.

Furthermore, these debates set the basis for modern conservation theory, which takes into account the historical and aesthetic values of pieces of art and architecture in a more critical way. Contributing to the modern restoration approach, it's possible to mention figures like Alois Regini, Cesare Brandi, Luca Beltrami, Gustavo Giovannoni, Camillo Boito, Roberto Pane, Renato Bonelli, and more recently, Antoni Gonzales Moreno-Navarro with the concept of objective restoration in 1999.

Nel XIX secolo, in Francia, Belgio, Paesi Bassi e Svizzera, Eugène Viollet-le-Duc iniziò a praticare un approccio sistematico al restauro, basato sullo studio e la ricerca di ogni singolo caso. “Lo stile è l'illustrazione di un ideale basato su un principio.” Similmente a George Gilbert Scott dall'Inghilterra, erano preoccupati per il restauro fedele e, se necessario, la ricostruzione della forma architettonica originale. Questo approccio al restauro ha scatenato un dibattito con il movimento anti-restauro guidato da John Ruskin, che sosteneva che il restauro sia “la distruzione più totale che un edificio possa subire”, sostenendo che lo spirito infuso dai mestieri degli operai non possa essere riguadagnato.

Inoltre, questi dibattiti hanno gettato le basi per la moderna teoria della conservazione, che tiene conto dei valori storici ed estetici delle opere d'arte e dell'architettura in modo più critico. Contribuendo all'approccio moderno al restauro, è possibile menzionare figure come Alois Regini, Cesare Brandi, Luca Beltrami, Gustavo Giovannoni, Camillo Boito, Roberto Pane, Renato Bonelli e, più recentemente, Antoni Gonzales Moreno-Navarro con il concetto di restauro obiettivo nel 1999.

International organizations have been emphasizing contributions to conservation and restoration in different charters, starting in 1964 with the Venice Charter and in policies such as ICCROM and ICOMOS. Overall, it is possible to summarize the main principles of Western contemporary restoration with the following statements: to differentiate interventions, to minimize them, to carry them out in a reversible manner, to use materials compatible with the originals, to respect the patina (seen as the fourth dimension, decay), and to protect the image and essence of their context.

However, it is possible to anticipate that the case study “Donceles 81” represents a challenge. And even if, in general, no author completely agrees with strong interventions, it’s possible to find some isolated thoughts of author’s approaches that justify actions with the main purpose of preserving at least partially the heritage.

Le organizzazioni internazionali hanno enfatizzato i contributi alla conservazione e al restauro in diversi documenti, a partire dal 1964 con la Carta di Venezia e nelle politiche come ICCROM e ICOMOS. Nel complesso, è possibile riassumere i principi principali del restauro contemporaneo occidentale con le seguenti affermazioni: differenziare le interventi, ridurli al minimo, eseguirli in modo reversibile, utilizzare materiali compatibili con gli originali, rispettare la patina (vista come la quarta dimensione, il decadimento), e proteggere l’immagine e l’essenza del loro contesto.

Tuttavia, è possibile anticipare che lo studio di caso “Donceles 81” rappresenti una sfida. E anche se, in generale, nessun autore concorda completamente con interventi forti, è possibile trovare alcuni pensieri isolati degli approcci degli autori che giustificano azioni con lo scopo principale di preservare almeno parzialmente il patrimonio.

Alois Riegl, in 1903, throughout his paper “The Modern Cult of Monuments,” introduced some concepts, such as age value, historical value, and use value among others, to analyze the heritage values in a systematic way, explaining how the preservation of some of these values results in the loss of others. For example, aiming for historical value, which may involve restoration with a stylistic approach to maintain knowledge of construction systems for future generations, can result in the loss of age value.

Another author who evaluated the historic, aesthetic, and use values of artworks is Cesare Brandi. Although he mentioned that the material used for the artwork is historical and irreplaceable, he also emphasized that appearance is essential, so the structure may be reinforced or remade if it ensures the conservation of the artwork.

Even though Cesare Brandi’s thought on the replacement of structure was focused on movable works of art, such as paintings, the idea was also present in architectural interventions, such as the Reconstruction of Warsaw and Old Buda, where new architecture was attached to remains, preserving the historical image and justified as a way to protect the remains.

Alois Riegl, nel 1903, nel corso del suo saggio “Il moderno culto dei monumenti”, introdusse alcuni concetti, come il valore dell’età, il valore storico e il valore d’uso tra gli altri, per analizzare i valori del patrimonio in modo sistematico, spiegando come la conservazione di alcuni di questi valori comporti la perdita di altri. Ad esempio, mirare al valore storico, che può comportare un restauro con un approccio stilistico per mantenere la conoscenza dei sistemi costruttivi per le generazioni future, può comportare la perdita del valore dell’età.

Un altro autore che ha valutato i valori storici, estetici e d’uso delle opere d’arte è Cesare Brandi. Anche se ha menzionato che il materiale utilizzato per l’opera d’arte è storico e irrimediabile, ha anche sottolineato che l’aspetto è essenziale, quindi la struttura può essere rinforzata o rifatta se assicura la conservazione dell’opera d’arte.

Anche se il pensiero di Cesare Brandi sulla sostituzione della struttura era focalizzato su opere d’arte mobili, come i dipinti, l’idea era presente anche negli interventi architettonici, come la Ricostruzione di Varsavia e Vecchia Buda, dove nuova architettura veniva collegata ai resti, preservando l’immagine storica e giustificata come modo per proteggere i resti.

Cases of study

Casi di studio

In this paper, I will explore specific case studies interconnected through different approaches to the Donceles 81 project. First and foremost, considering that one of the primary objectives of an old building intervention is to preserve the memory of the site, it's a good idea to start with a case of city reconstruction that is still very present in society: the reconstruction of Warsaw.

After the Second World War, in addition to the invaluable human losses, it is estimated that out of the 25,498 buildings that comprised the city of Warsaw in 1939, 3,879 were damaged, and 11,229 were completely destroyed. Particularly, the old structures made of wood suffered irreparable damage. Unfortunately, out of the 957 structures classified as historic buildings, 782 vanished, and 141 were partially destroyed. Of the 31 public monuments, only 9 survived the war, and 90% of the municipal state archives were reduced to ashes. Furthermore, infrastructure such as bridges, tramlines, lamp-posts, and factories were destroyed.

QueIn questo articolo, esplorerò studi di caso specifici interconnessi attraverso approcci diversi al progetto Donceles 81. Innanzitutto, considerando che uno degli obiettivi principali di un intervento in un vecchio edificio è preservare la memoria del sito, è una buona idea iniziare con un caso di ricostruzione urbana ancora molto presente nella società: la ricostruzione di Varsavia.

Dopo la Seconda Guerra Mondiale, oltre alle inestimabili perdite umane, si stima che su 25.498 edifici che componevano la città di Varsavia nel 1939, 3.879 erano danneggiati e 11.229 erano completamente distrutti. In particolare, le vecchie strutture in legno subirono danni irreparabili. Sfortunatamente, dei 957 edifici classificati come edifici storici, 782 scomparvero e 141 furono parzialmente distrutti. Dei 31 monumenti pubblici, solo 9 sopravvissero alla guerra e il 90% degli archivi statali comunali fu ridotto in cenere. Inoltre, furono distrutte infrastrutture come ponti, linee tramviarie, lampioni e fabbriche.

In 1945, just after the liberation of Warsaw, people started to organize to clear the city of rubble and restart the main activities like transportation, industry, and even some schools resumed activities. As soon as possible, citizens began to repair some of the buildings, especially in Żoliborz and Mokotów.

Later on, during the reconstruction campaigns, the buildings of the late 19th century and early 20th century were especially criticized, even being referred to as “the soulless creations of capitalism”¹, and generally were aggressively altered or completely demolished.

Nel 1945, subito dopo la liberazione di Varsavia, la popolazione iniziò a organizzarsi per liberare la città dalle macerie e riprendere le attività principali come trasporti, industria e anche alcune scuole ripresero le attività. Non appena possibile, i cittadini iniziarono a riparare alcuni edifici, specialmente a Żoliborz e Mokotów.

Successivamente, durante le campagne di ricostruzione, gli edifici della fine del XIX secolo e dell’inizio del XX secolo furono particolarmente criticati, venendo addirittura definiti “le creazioni senza anima del capitalismo”¹, e in generale furono alterati aggressivamente o completamente demoliti.



fig 03. View of Warsaw before and after World War II

Gradually, the reconstruction fell under the control of the communist regime, and the social realism architectural style was mandated. However, particularly in the old towns, the facades, and the overall image of the city were restored and reconstructed using any available architectural documents; surveys, drawings from university students, and references from paintings. Some of the most remarkable achievements were seen in the restoration of monuments like Ujazdow Castle, Royal Castle, and Canoess Church.

Therefore, despite all the possible plans and ideologies to rebuild the city of Warsaw, the people of Poland made crucial decisions driven by a deep sense of nostalgia for their past. The reconstruction plan took into account the avoidance of excessive centralization of business and the incorporation of abundant greenery. However, the strict attachment to the old image of the city resulted in an eclectic Warsaw, where it is difficult to distinguish the original from the reconstructed buildings. Looking to their city's history led them to an amazing result that makes the citizens proud and has included Warsaw on UNESCO's World Heritage list.

Gradualmente, la ricostruzione cadde sotto il controllo del regime comunista, e lo stile architettonico del realismo sociale divenne obbligatorio. Tuttavia, specialmente nei centri storici, le facciate e l'immagine complessiva della città furono ripristinate e ricostruite utilizzando qualsiasi documento architettonico disponibile: rilevamenti, disegni degli studenti universitari e riferimenti dai dipinti. Alcuni dei risultati più notevoli furono osservati nel restauro di monumenti come il Castello Ujazdow, il Castello Reale e la Chiesa di Canoess.

Pertanto, nonostante tutti i piani e le ideologie possibili per ricostruire la città di Varsavia, la popolazione della Polonia prese decisioni cruciali motivate da un profondo senso di nostalgia per il loro passato. Il piano di ricostruzione ha tenuto conto dell'evitare una eccessiva centralizzazione delle attività commerciali e dell'incorporazione di abbondante verde. Tuttavia, il rigoroso attaccamento all'antica immagine della città ha portato a un Varsavia eclettica, dove è difficile distinguere gli edifici originali da quelli ricostruiti. Guardare alla storia della loro città ha portato a un risultato straordinario che rende i cittadini orgogliosi e ha incluso Varsavia nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO.



fig 04. Campanile of San Mark's square

A similar situation occurred in 1902 when the campanile of San Mark's Square in Venice collapsed. The debate was between rebuilding and not reconstructing. Even the Academy of Fine Arts of Milan organized a contest to propose contemporary solutions. However, the posture of Venetians was clear: 'Dov'era e com'era' (Where it was and how it was). Based on the argument that the tower was a reference point in the city and it was difficult to conceive the city without it, as it was a part of the citizens' memory, the decision was definitely made. In 1910, the reconstruction of the campanile concluded, allowing us to appreciate the splendor of Venice nowadays.

Una situazione simile si verificò nel 1902 quando il campanile di Piazza San Marco a Venezia crollò. Il dibattito verteva tra la ricostruzione e la non ricostruzione. Addirittura, l'Accademia di Belle Arti di Milano organizzò un concorso per proporre soluzioni contemporanee. Tuttavia, la posizione dei veneziani era chiara: 'Dov'era e com'era' (Dove era e com'era). Basata sull'argomento che la torre era un punto di riferimento nella città e che era difficile concepire la città senza di essa, poiché faceva parte della memoria dei cittadini, la decisione fu definitivamente presa. Nel 1910, si concluse la ricostruzione del campanile, consentendoci di apprezzare lo splendore di Venezia ai giorni nostri.

1 Zielinski, Jaroslaw, "Warsaw destroyed and rebuild" (2016), 31p.

The next case of study is located in Lisbon, Portugal, “Chiado Lisbon” is a complex of buildings next to a convent that grew in disorder since XVI century, known as a spot where poets used to celebrate meetings. Unfortunately the building was on fire in 1988, probably one of the most devastating catastrophes in Lisbon since the earthquake in 1755. The renewal project was committed to Alvaro Siza and later Carlos Castanheira, in this case the main purpose was to take advantage of the intervention to recover forgotten spaces in the city, the complex is constituted by several platforms and courtyards in different levels, facing streets in different ways, the challenge was to make spaces that invite the people in order to make the people to appropriate this forgotten spaces and paths, through courtyards, connections and different commercial activity.

Il prossimo caso di studio è situato a Lisbona, in Portogallo. “Chiado Lisbon” è un complesso di edifici accanto a un convento che è cresciuto in modo disordinato dal XVI secolo, noto come un luogo dove i poeti si incontravano per celebrare riunioni. Sfortunatamente, l'edificio è stato vittima di un incendio nel 1988, probabilmente una delle catastrofi più devastanti a Lisbona dal terremoto del 1755. Il progetto di rinnovamento è stato affidato a Alvaro Siza e successivamente a Carlos Castanheira. In questo caso, l'obiettivo principale era sfruttare l'intervento per recuperare spazi dimenticati nella città. Il complesso è costituito da diverse piattaforme e cortili a diversi livelli, affacciati su strade in modi diversi. La sfida era creare spazi che invitassero le persone a prendere in considerazione questi spazi e percorsi dimenticati, attraverso cortili, connessioni e diverse attività commerciali.

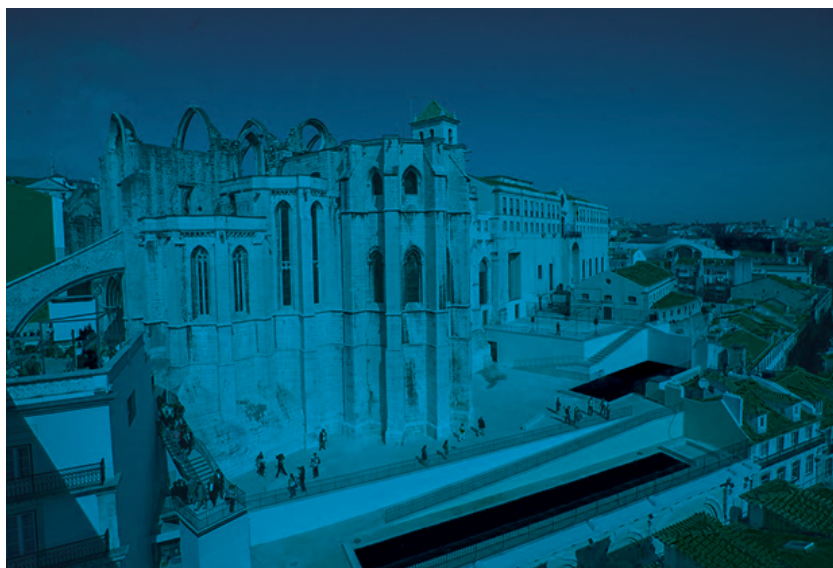
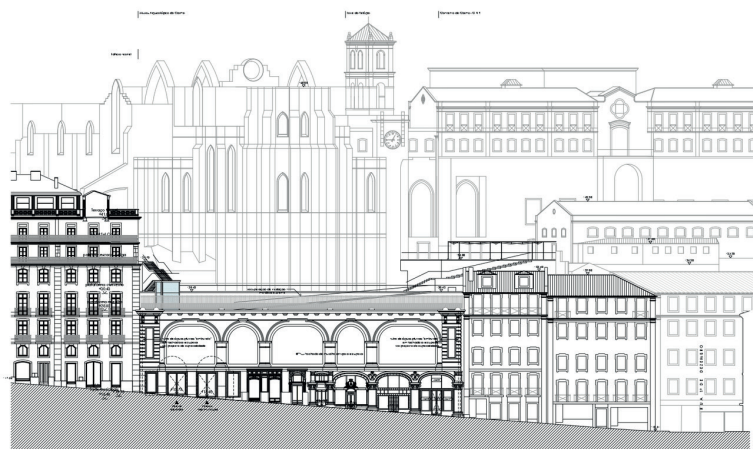
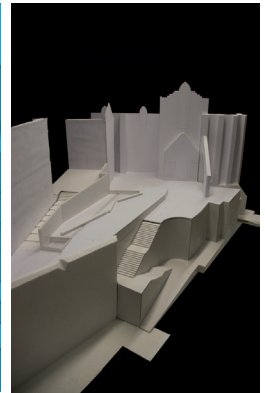
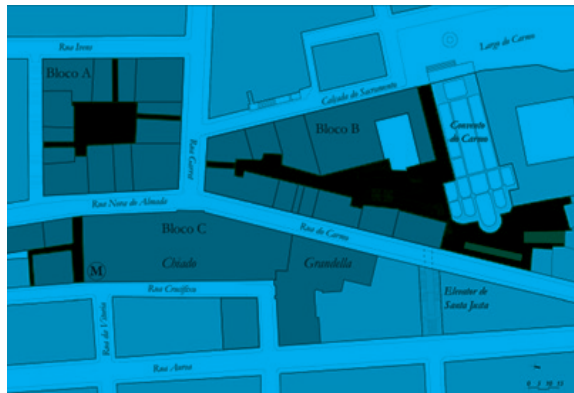


fig 05. Aereal view, Chiado Lisbon



Although there is disorder perceptible due to the superimposition of constructions during the city's growth, Siza sought rhythms in the existing elements that aided him during the design process. He attempted to replicate and incorporate certain shapes from the old constructions, such as columns and arches. The interventions were executed in new and smooth materials, yet always aligned with the color palette of the urban context. This integration allowed them to seamlessly blend across multiple levels and styles within the city.

Sebbene vi sia una percezione di disordine dovuta alla sovrapposizione di costruzioni durante la crescita della città, Siza ha cercato ritmi negli elementi esistenti che lo hanno aiutato durante il processo di progettazione. Ha cercato di replicare e incorporare certe forme delle vecchie costruzioni, come colonne e archi. Le intenzioni sono state eseguite in materiali nuovi e lisci, ma sempre in sintonia con la tavolozza dei colori del contesto urbano. Questa integrazione ha permesso loro di fondersi armoniosamente su più livelli e stili all'interno della città.



fig 10. Facade view, Chiado Lisbon

Continuing the study of references for the case study 'Donceles 81,' two projects by Giorgio Grassi may be mentioned. The first one is the library for the new campus of Valencia, where it's possible to appreciate his vision of a space where books are the protagonist. The second one is his intervention in the Roman theater of Sagunto, where it's possible to understand Grassi's ideology in historic building interventions.

Giorgio Grassi is recognized as a protagonist of the rational Italian school alongside Aldo Rossi and Carlo Aymonino during the 1960s. His work demonstrates formality, clarity, historical archetypes, simplicity, and he always seeks honest interventions.

The concept of the library for the new campus of Valencia emerges from the castle archetype, under the idea of 'Il libro si rifugia e si difende' (The book takes refuge and defends itself). Simulating towers, the project consists of four volumes that host activities related to the library's function and a covered courtyard that provides illumination to the interior spaces.

Continuando lo studio di riferimenti per il caso studio 'Donceles 81', si possono menzionare due progetti di Giorgio Grassi. Il primo è la biblioteca per il nuovo campus di Valencia, dove è possibile apprezzare la sua visione di uno spazio in cui i libri sono protagonisti. Il secondo è la sua intervento nel teatro romano di Sagunto, dove è possibile comprendere l'ideologia di Grassi nelle sue interviste edificatorie storiche.

Giorgio Grassi è riconosciuto come protagonista della scuola razionale italiana insieme ad Aldo Rossi e Carlo Aymonino durante gli anni '60. La sua opera dimostra formalità, chiarezza, archetipi storici, semplicità e ricerca costante di interventi onesti.

Il concetto della biblioteca per il nuovo campus di Valencia emerge dall'archetipo del castello, con l'idea di 'Il libro si rifugia e si difende'. Simulando torri, il progetto è composto da quattro volumi che ospitano attività legate alla funzione della biblioteca e da un cortile coperto che fornisce illuminazione agli spazi interni.

1 Terzo appuntamento del ciclo di conferenze dal titolo "THINKING VARESE - testimonianze di architettura e costruzione" 2015 incontro con l'Arch. Giorgio Grassi.



fig 11. Aereal view, Library Valencia Campus

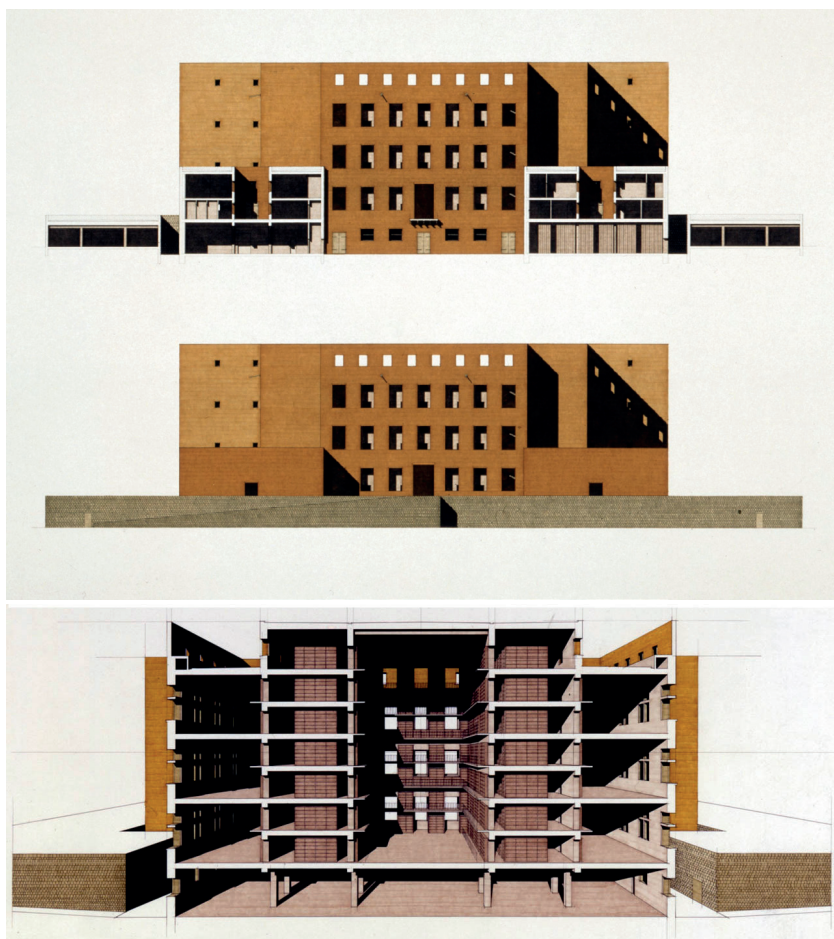


fig 12. Elevations and sections by Georgio Grassi

The building features double-height windows on its right and left facades and, on its front and back facades, a type of double facade, creating voids of double heights and concealing various uses such as staircases. This is done to provide a fully rational volume that interacts with the city and human scale.

In the inner spaces, bookshelves are situated along corridors, arranged in a cantilever manner, around spaces with varying heights. This design opens the view to the user and creates the sensation of the continuity of the bookshelves.

L'edificio presenta finestre a doppia altezza sulle facciate destra e sinistra e, sulle facciate anteriore e posteriore, un tipo di doppia facciata, creando vuoti a doppia altezza e nascondendo vari utilizzi come scale. Ciò è fatto per fornire un volume completamente razionale che interagisce con la città e la scala umana.

Negli spazi interni, gli scaffali sono posizionati lungo i corridoi, disposti a sbalzo, intorno a spazi con altezze variabili. Questo design apre la vista all'utente e crea la sensazione della continuità degli scaffali.

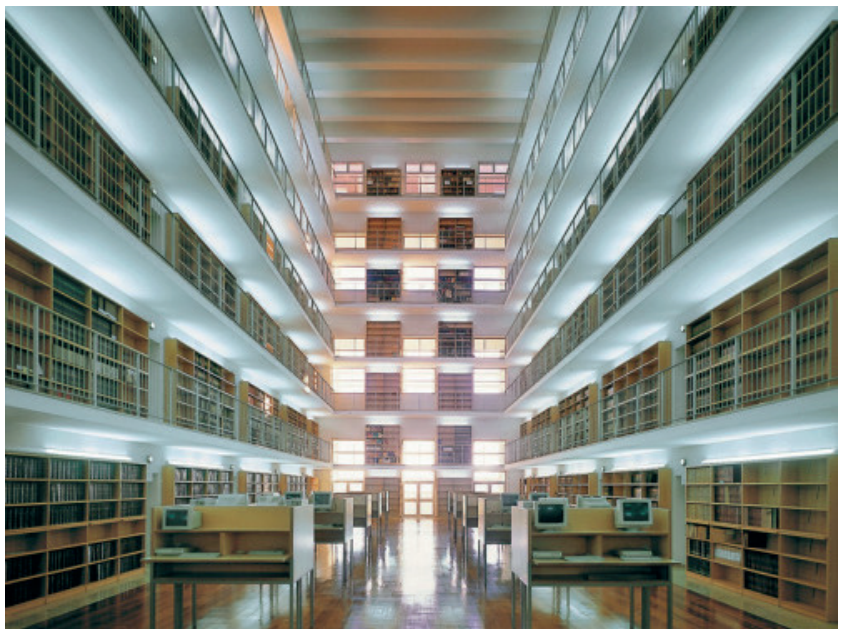


fig 13. Interior view

The second project by Grassi was in 1990, on an archaeological site beside Manuel Portacelli. The intervention was on the Roman theater of Sagunto in Valencia, Spain. The project aimed to demolish a previous incorrect mimetic wall reconstruction between 1956 and 1978. However, the new approach of Grassi and Portacelli was different; it focused on recovering the unity of the place, restoring the function of the building, and thereby returning its interaction with the city through a large covered scenario. The intent was not to rebuild the original but to complement the ruins and organize the space.

Il secondo progetto di Grassi è del 1990, su un sito archeologico accanto a Manuel Portacelli. L'intervento riguardava il teatro romano di Sagunto a Valencia, in Spagna. Il progetto mirava a demolire una precedente ricostruzione muraria mimetica errata, realizzata tra il 1956 e il 1978. Tuttavia, il nuovo approccio di Grassi e Portacelli era diverso; si concentrava nel ripristinare l'unità del luogo, ripristinare la funzione dell'edificio e, in questo modo, ristabilire la sua interazione con la città attraverso un ampio scenario coperto. L'intento non era di ricostruire l'originale, ma di complementare le rovine e organizzare lo spazio.



fig 14. Aereal view of Sgunto theater

This new volume hosts voids facing the exterior that complete the urban landscape and demonstrate the dialogue between rationalism and the uncontrolled nature of the remaining ruins.

“He sees no distinction between new architecture and ancient architecture, as he does not find a historical contrast between living and building in the present, compared to what was in the past”². His approach suggests an evaluation between the historical elements that may be considered essential and the ones that may be considered part of the anecdote.

Questo nuovo volume ospita spazi vuoti rivolti verso l'esterno che completano il paesaggio urbano e dimostrano il dialogo tra il razionalismo e la natura incontrollata delle rovine rimanenti.

“Non vede distinzione tra architettura moderna e architettura antica, poiché non trova un contrasto storico tra la vita e la costruzione nel presente, rispetto a ciò che era nel passato”². La sua approccio suggerisce una valutazione tra gli elementi storici che possono essere considerati essenziali e quelli che possono essere considerati parte dell'aneddoto.

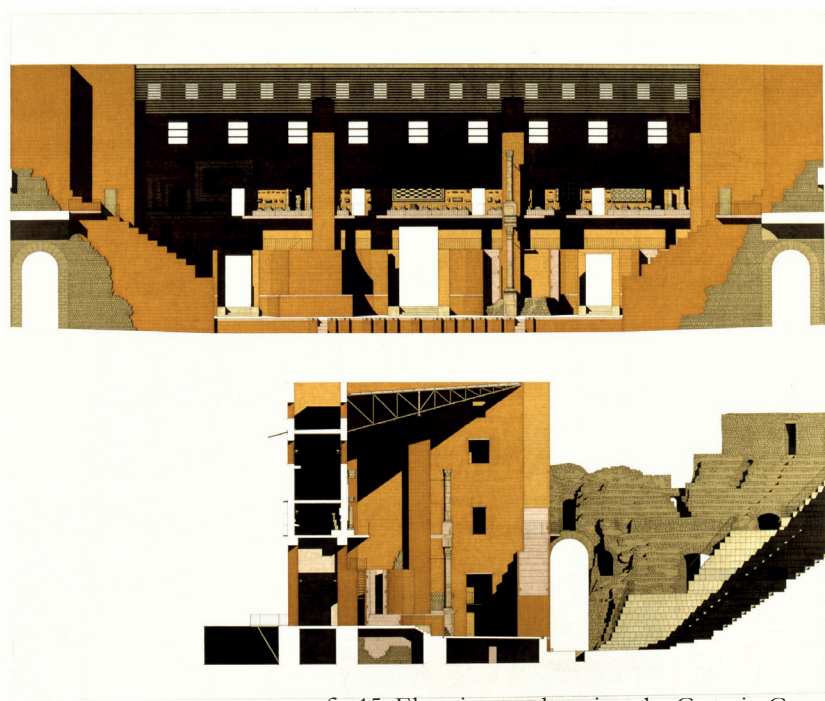


fig 15. Elevations and sections by Georgio Grassi

² Francesca Buonincontri, *Architettura contemporanea e tracce urbane ed architettoniche dell'Antico*, 22p.



fig 16. Faciade of the new campus for the Royal College of Art

The following project is located in London and was designed by the studio Haworth Tompkins. The intervention primarily involves adding a roof to an old single-storey factory building to create a suitable workshop space for a new campus for the Royal College of Art. The roof serves the function of reinforcing the perimeter brick walls and also provides the opportunity to address the large spans required for this typology. The roof openings face north, creating a more uniform light conducive to a painting workshop.

Moreover, the materials used in the intervention feature shiny and metallic finishes, aligning with the idea of creating a contrast with the existing rough brick.

Il progetto successivo si trova a Londra ed è stato progettato dallo studio Haworth Tompkins. L'intervento prevede principalmente l'aggiunta di un tetto a un vecchio edificio di una sola fabbrica per creare uno spazio di lavoro adeguato per un nuovo campus del Royal College of Art. Il tetto svolge la funzione di rinforzare le pareti perimetrali in mattoni e offre anche l'opportunità di affrontare le ampie campate richieste per questa tipologia. Le aperture del tetto sono rivolte a nord, creando una luce più uniforme adatta a un laboratorio di pittura.

Inoltre, i materiali utilizzati nell'intervento presentano finiture lucide e metalliche, in linea con l'idea di creare un contrasto con il grezzo mattone esistente.



fig 17. Street view of the Royal College of Art

The building has an interior corridor on the upper level that culminates with an opening to the facade, making the reading of the spaces easier from the outside.

The inner spaces don't have doors, generating interconnected spaces that are free to visit and observe the work and development of different projects.

L'edificio ha un corridoio interno al piano superiore che culmina con un'apertura sulla facciata, facilitando la lettura degli spazi dall'esterno.

Gli spazi interni non hanno porte, generando spazi interconnessi liberi da visitare e osservare il lavoro e lo sviluppo di diversi progetti.



fig 18. Inner view of the new campus for the Royal College of Art



fig 19.
Facade
Emilio Dondé 7

The next case of study have something in common, the three of them are a private investment, which is the same case as “Donceles 81”, and I consider them an example of how the private stakeholders can match their objectives with city regeneration.

Emilio Dondé 7 is a building from the XIX century in Mexico city, its structural and finishes state were in decay, its use in the last decades was temporary dwellings for low income families, however for the conditions it was occupied just in a 20-30% of its capacity. In 2017 ACHA, the studio of Juan Carral and beside other stakeholders like ReUrbano intervened the building and increased the capacity with two floors and commercial spots that face the street and the main courtyard, now this building is hosting 37 renewed appartements and 10 commercial spots. This commercial space is a way to let the city get in to the building, which also propiciate the trafic of people and therefor the security of the place.

Il prossimo caso di studio ha qualcosa in comune: tutti e tre sono un investimento privato, come nel caso di “Donceles 81”. Li considero un esempio di come gli investitori privati possano allineare i loro obiettivi con la rigenerazione urbana.

Emilio Dondé 7 è un edificio del XIX secolo nella città del Messico, la sua struttura e le finiture erano in decadimento e, negli ultimi decenni, è stato utilizzato come abitazione temporanea per famiglie a basso reddito. Tuttavia, a causa delle condizioni, veniva occupato solo al 20-30% della sua capacità. Nel 2017, ACHA, lo studio di Juan Carral, insieme ad altri investitori come ReUrbano, è intervenuto nell'edificio aumentandone la capacità di due piani e aggiungendo locali commerciali che si affacciano sulla strada e sul cortile principale. Ora questo edificio ospita 37 appartamenti rinnovati e 10 locali commerciali. Questo spazio commerciale è un modo per far entrare la città nell'edificio, favorendo anche il flusso di persone e quindi la sicurezza del luogo.

This project is just 2.5km away from the building Donceles 81, so the urban and cultural context are very similar, including the facilities, like public transport and a lack of parking lots, during the development of the architectural program and design it will be taken on account some of the characteristics that are already working in Emilio Donde 7, which can be consider as a successful project

The intervention consider the reestructuration, incresing the capacity of the fundation and takeing full consideration of the city and heritage intervention regulations, for example, it kept original wooden beams in the structural floors, it kept the walls as the main structural element, the new floor was push up from the facade to respect the original faciade.

Questo progetto si trova a soli 2,5 km dall'edificio Donceles 81, quindi il contesto urbano e culturale è molto simile, comprese le infrastrutture, come i mezzi pubblici e la mancanza di parcheggi. Durante lo sviluppo del programma architetonico e del design, verranno considerate alcune delle caratteristiche che già funzionano in Emilio Dondé 7, che può essere considerato un progetto di successo.

L'intervento prevede la ristrutturazione, aumentando la capacità della fondazione e tenendo pienamente in considerazione le normative per l'intervento urbano e sul patrimonio culturale. Ad esempio, sono stati mantenuti travi originali in legno nei solai strutturali, le pareti sono rimaste l'elemento strutturale principale, e il nuovo piano è stato sollevato dalla facciata per rispettare l'originale facciata.



fig 20. Main Courtyard view of Emilio Dondé 7



fig 21. Section by Juan Carral

Furthermore, one important feature that may be highlighted from this intervention is the addition of two floors at the top. As is evident in the section, the door openings were arranged following the same pattern as the original building's openings. Even the roof of the corridor was positioned at a height that respects the proportions and rhythm, leaving the windows of the second level of the intervention slightly higher. The new columns, railings, and finishes weren't imitations; it's not about simulating the original but rather about respecting and integrating a contemporary volume.

Inoltre, una caratteristica importante che può essere evidenziata da questo intervento è l'aggiunta di due piani nella parte superiore. Come è evidente nella sezione, le aperture delle porte sono state disposte seguendo lo stesso schema delle aperture dell'edificio originale. Anche il tetto del corridoio è stato posizionato ad un'altezza che rispetta le proporzioni e il ritmo, lasciando le finestre del secondo livello dell'intervento leggermente più alte. Le nuove colonne, ringhiere e finiture non erano imitazioni; non si tratta di simulare l'originale, ma piuttosto di rispettare e integrare un volume contemporaneo.



fig 22. Main Courtyard, Emilio Dondé 7

The “Teatro Oficina” designed by Lina Bo Bardi stands as a notable example of intervention with a distinct intention of reuse while preserving the essence of a heritage building. Located in Sao Paulo, Brazil, this 993m² structure, though not situated within a historical context, holds significant importance as a monument for the city.

Originally designated for office use, the building underwent a transformative event when, tragically, it was reduced to only its framework due to a fire. In 1984, Lina Bo Bardi, in collaboration with Edson Elito, repurposed the structure into a versatile space designed to accommodate theatrical activities, marking a pivotal shift in its function and contributing to the cultural landscape of the city.

Il “Teatro Oficina” progettato da Lina Bo Bardi rappresenta un notevole esempio di intervento con un’intenzione distintiva di riutilizzo, preservando nel contempo l’essenza di un edificio storico. Situata a San Paolo, in Brasile, questa struttura di 993 m², sebbene non si trovi in un contesto storico, riveste un’importanza significativa come monumento per la città.

Originariamente destinato a uso ufficio, l’edificio ha subito un evento trasformativo quando, tragicamente, è stato ridotto solo alla sua struttura a causa di un incendio. Nel 1984, Lina Bo Bardi, in collaborazione con Edson Elito, ha riproposto la struttura in uno spazio versatile progettato per ospitare attività teatrali, segnando uno spostamento fondamentale nella sua funzione e contribuendo al panorama culturale della città.



fig 23. Inner view of “Teatro Oficina”



fig 24. Location of “Teatro Oficina”

The project incorporates steel to craft a scaffolding that allows for the visibility of the original walls in their authentic and damaged state. This scaffolding not only adds dynamism to the spaces but also aligns with a contemporary trend, exemplified by the 2023 “Matrix ONE” project in Amsterdam. In this latter case, 90% of the materials utilized are prefabricated, dismountable, and capable of being reused.

Additionally, the expansive curtain wall contributes to a sense of lightness and openness, crucial for a building of this narrow nature. Once inside, one can appreciate the surrounding external context, fostering an awareness of the environment. Conversely, from the exterior, the inner space becomes perceptible.

This intervention lingers in the collective memory of the community as a symbol of resilience, serving as an amazing example of clever and even innovative adaptation in the present day.

Il progetto incorpora l'acciaio per realizzare un ponteggio che consente la visibilità dei muri originali nel loro stato autentico e danneggiato. Questo ponteggio non solo aggiunge dinamismo agli spazi, ma si allinea anche a una tendenza contemporanea, come esemplificato dal progetto “Matrix ONE” del 2023 ad Amsterdam. In quest'ultimo caso, il 90% dei materiali utilizzati è prefabbricato, smontabile e in grado di essere riutilizzato.

Inoltre, la vasta parete a vetri contribuisce a un senso di leggerezza e apertura, essenziale per un edificio di questa natura stretta. Una volta all'interno, si può apprezzare il contesto esterno circostante, favorendo una consapevolezza dell'ambiente. Al contrario, dall'esterno, lo spazio interno diventa percettibile.

Questa intervento persiste nella memoria collettiva della comunità come simbolo di resilienza, rappresentando un sorprendente esempio di adattamento intelligente e persino innovativo ai giorni nostri.

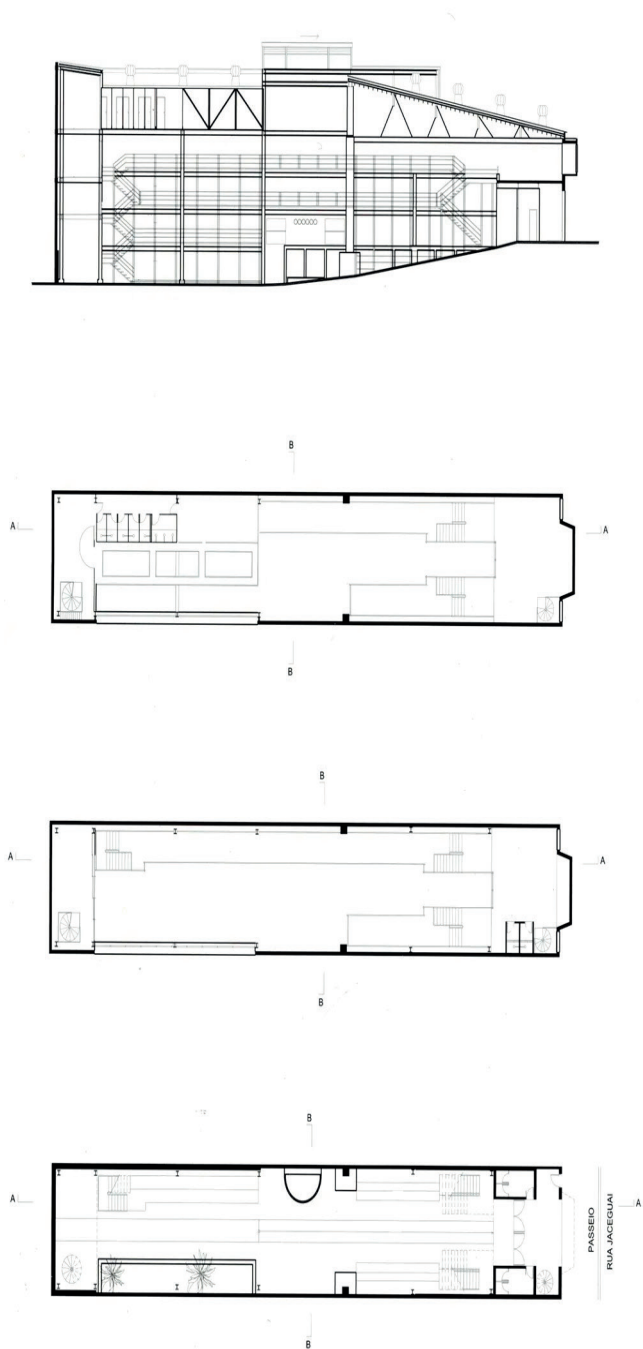


fig 25. Section and Floorplans of “Teatro Oficina”

The last building in this list of historic building interventions is a recent achievement of construction technology in the 21st century, situated in the city of Hamburg, Germany.

The old warehouse, known as Kaispeicher and built in 1963, had been a landmark for the citizens for decades. However, despite its massive structure, it had been abandoned since the end of the last century and, therefore, became useless for the citizens, merely a part of the cityscape.

Since 2003, the initiative of Alexander Gerard, his wife Jana Marko, and the Swiss firm Herzog and de Meuron developed and promoted the project for the intervention of the structure of Kaispeicher to transform it into a mixed-use building. This building now houses a concert hall and various uses, turning it into a new center for the cultural and social life of the city

L'ultimo edificio in questa lista di interventi su edifici storici è un recente risultato della tecnologia edilizia nel XXI secolo, situato nella città di Amburgo, in Germania.

Il vecchio magazzino, noto come Kaispeicher e costruito nel 1963, è stato un punto di riferimento per i cittadini per decenni. Tuttavia, nonostante la sua massiccia struttura, è stato abbandonato dalla fine del secolo scorso e, pertanto, è diventato inutile per i cittadini, semplicemente una parte del panorama urbano.

Dal 2003, l'iniziativa di Alexander Gerard, sua moglie Jana Marko e lo studio svizzero Herzog and de Meuron hanno sviluppato e promosso il progetto per l'intervento sulla struttura di Kaispeicher per trasformarlo in un edificio ad uso misto. Questo edificio ospita ora una sala da concerto e varie attività, trasformandosi in un nuovo centro per la vita culturale e sociale della città.



fig 26. Old photo of Kaispeicher

This project is different from others because its intervention wasn't about restoring or repurposing a structure that had suffered decay or an incident like a fire, leaving it empty. In this case, the structure was still functional, and the project considered demolishing it, retaining only the exterior appearance while demolishing the interior. This was done to accommodate a completely different and contemporary use that was incompatible with the previous arrangement.

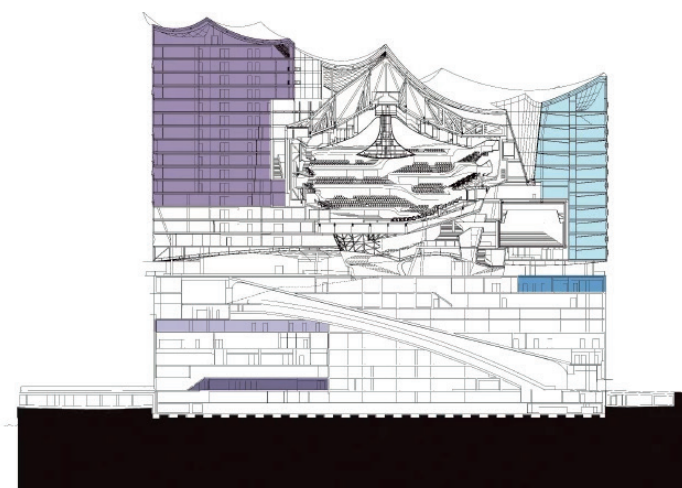
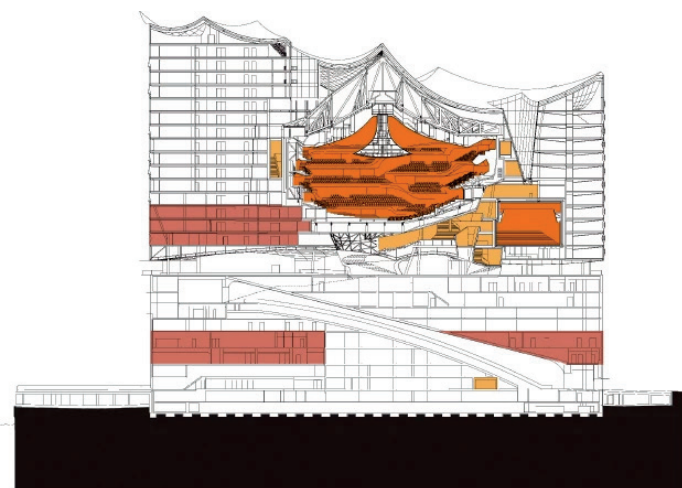
This construction process contemplates protecting and reinforcing the perimeter facades, even if it leads to a more complex and expensive process. Situations like these are debatable, but in the end, it reflects the society's desire to progress, to preserve their memory while utilizing their monuments in the best possible way.

Questo progetto è diverso dagli altri perché la sua intervento non riguardava il ripristino o il riutilizzo di una struttura che aveva subito degrado o incidenti come un incendio, lasciandola vuota. In questo caso, la struttura era ancora funzionale, e il progetto considerava la demolizione, mantenendo solo l'aspetto esterno e demolendo l'interno. Ciò è stato fatto per ospitare un uso completamente diverso e contemporaneo che era incompatibile con la disposizione precedente.

Questo processo costruttivo prevede la protezione e il rinforzo delle facciate perimetrali, anche se ciò comporta un processo più complesso e costoso. Situazioni come queste sono oggetto di dibattito, ma alla fine riflettono il desiderio della società di progredire, di preservare la propria memoria utilizzando i monumenti nel modo migliore possibile.



fig 27. Aerial photo of demolition process



Filarmónica Philharmonic

- Sala principal y de cámara Main and chamber hall
- Vestíbulo Foyer
- Camerinos Backstage

Vivienda Residential

- Entrada Entrance
- Apartamentos Apartments
- Almacén Storage

fig 28. Sections of functional diagram



fig 29. Inner view of Elbphilharmonie building



fig 30. Inner view of Elbphilharmonie building

The new building is practically an extrusion from the ground plan shape of the old warehouse, reaching a height of 110m with an irregular roof that simulates waves. The new volume was constructed with glass panels, providing contrast, a sense of lightness, and reflecting its context, making it different throughout the day and the seasons.

Il nuovo edificio è praticamente un'estrusione dalla pianta del vecchio magazzino, raggiungendo un'altezza di 110 metri con un tetto irregolare che simula onde. Il nuovo volume è stato realizzato con pannelli in vetro, offrendo contrasto, una sensazione di leggerezza e riflettendo il contesto, rendendolo diverso nel corso del giorno e delle stagioni.



fig 31. Aerial view of Elbphilharmonie building

The idea of analyzing these specific cases is that each of them represents the main elements that would shape the concept of the intervention in Donceles 81: the nostalgia for the past of Warsaw and Venice, the roof in contrast for the Royal Academy of Art, the pushed-back intervention facade of Emilio Dondé 7, the versatility in the inner spaces in the theater of Lina Bo Bardi, and the radical intervention in the Elbphilharmonie concert hall, which shows the will of the city to keep their monuments but using them.

Furthermore, in this document, these elements will be mentioned again to explain how they were integrated into the conceptual project and the way they were developed.

L'idea di analizzare questi casi specifici è che ognuno di essi rappresenta gli elementi principali che modellerebbero il concetto dell'intervento in Donceles 81: la nostalgia per il passato di Varsavia e Venezia, il tetto in contrasto per la Royal Academy of Art, la facciata dell'intervento spostata indietro di Emilio Dondé 7, la versatilità degli spazi interni nel teatro di Lina Bo Bardi, e l'intervento radicale nella sala da concerto dell'Elbphilharmonie, che mostra la volontà della città di conservare i loro monumenti ma usarli.

Inoltre, in questo documento, questi elementi saranno menzionati nuovamente per spiegare come siano stati integrati nel progetto concettuale e come siano stati sviluppati.





fig 32. Image by Thomas Kole

Historical and political context

Contesto storico e politico

The present case study is situated within the geographical confines of the Valley of Mexico City. Notably, this locale exhibits a comparable proximity to both the Pacific Ocean and the Gulf of Mexico. It is distinguished by its natural surroundings, characterized by an encirclement of imposing mountain ranges and active volcanoes. At an elevation of 2,200 meters above sea level, it occupies a substantial altitude. One of its most salient geographic attributes is the presence of a substantial lake, an aspect of such significance that it earned the historical designation by ancient civilizations as “Anahuac,” denoting the “Land between Waters” in the Nahuatl language.

The Valley of Mexico has held a pivotal role in the development of significant civilizations within the broader Mesoamerican context, notably including the Teotihuacan, Toltec, and Aztec societies. Upon the arrival of the Spanish to America, the Aztec Empire had reached the zenith of its cultural and demographic prowess. Notably, the city of Tenochtitlan, the capital of the Aztec Empire, boasted a population of one million inhabitants, rendering it one of the most densely populated urban centers globally during its time.

Il presente caso di studio è situato all'interno dei confini geografici della Valle di Città del Messico. In particolare, questa località mostra una vicinanza paragonabile sia all'Oceano Pacifico che al Golfo del Messico. È caratterizzata dal suo ambiente naturale, circondato da imponenti catene montuose e vulcani attivi. Situata a un'altitudine di 2.200 metri sul livello del mare, occupa una posizione elevata. Una delle caratteristiche geografiche più salienti è la presenza di un vasto lago, un aspetto di tale importanza che ha guadagnato la designazione storica da parte delle antiche civiltà come “Anahuac”, che significa “Terra tra le Acque” nella lingua Nahuatl.

La Valle del Messico ha svolto un ruolo cruciale nello sviluppo di importanti civiltà nell'ambito più ampio della Mesoamerica, tra cui spiccano le società Teotihuacan, Tolteca e Azteca. All'arrivo degli spagnoli in America, l'Impero Azteco aveva raggiunto l'apice del suo potere culturale e demografico. In particolare, la città di Tenochtitlan, capitale dell'Impero Azteco, vantava una popolazione di un milione di abitanti, rendendola uno dei centri urbani più densamente popolati a livello globale nel suo tempo.

Historically documented accounts recount that the fall of Tenochtitlan occurred on the 13th of August in the year 1521. This event was precipitated by the Spanish forces, in conjunction with alliances formed with various indigenous tribes and cities that had been subjugated by the Aztecs during that period.

The period of colonialization in Mexico was marked by the deliberate obliteration of documents and the deliberate destruction of edifices and monuments, carried out as a means of imposing new ideological constructs. Among the limited sources, the Codex Mendoza stands as a crucial testament to comprehending the culture and history of the Aztec civilization. Commissioned by the inaugural viceroy in the year 1540, this codex was crafted by the hands of Aztec scribes upon European paper. It encapsulates segments of the historical narrative spanning from the year 125 and offers insights into the quotidian existence of the Aztec culture.

Through the following maps and illustrations, it is possible to discern the transformation of the city over time, with a specific focus on the Main Square, the location of the case under examination.

Resoconti storicamente documentati narrano che la caduta di Tenochtitlan avvenne il 13 agosto dell'anno 1521. Questo evento fu precipitato dalle forze spagnole, in collaborazione con alleanze formate con varie tribù indigene e città che erano state sottomesse dagli Aztechi in quel periodo.

Il periodo di colonizzazione in Messico fu contrassegnato dalla deliberata distruzione di documenti e dalla distruzione deliberata di edifici e monumenti, effettuata come mezzo per imporre nuove costruzioni ideologiche. Tra le fonti limitate, il Codice Mendoza si pone come una testimonianza cruciale per comprendere la cultura e la storia della civiltà azteca. Commissionato dal primo viceré nell'anno 1540, questo codice è stato realizzato per mano di scribi aztechi su carta europea. Esso racchiude segmenti della narrazione storica che spaziano dall'anno 125 e fornisce informazioni sulla vita quotidiana della cultura azteca.

Attraverso le seguenti mappe e illustrazioni, è possibile distinguere la trasformazione della città nel corso del tempo, con un focus specifico sulla Piazza Principale, luogo del caso in esame.

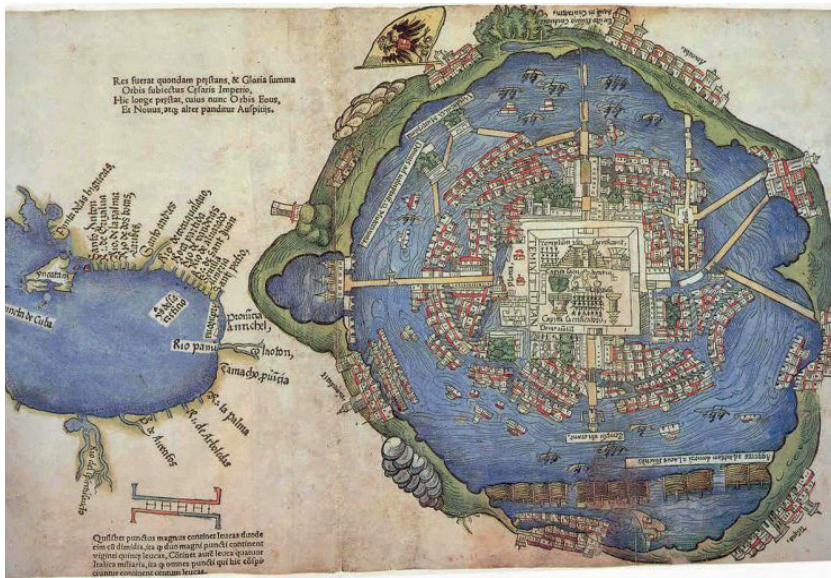


fig 33. First Illustration of Mexico City, 1524

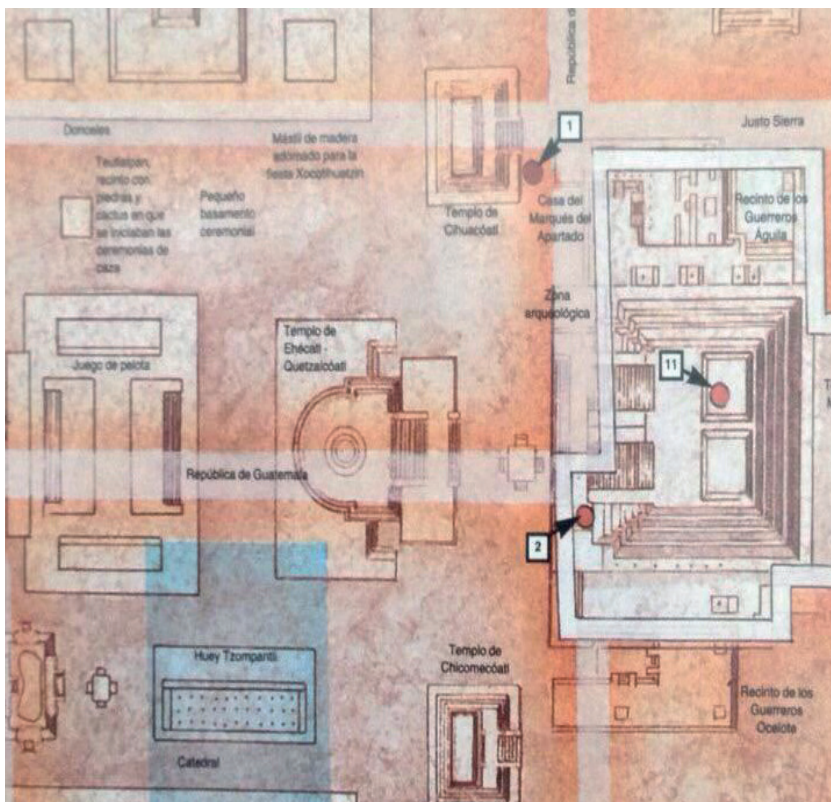


fig 34. Main square
Comparison of Tenochtitlan's Arrangement vs.
Colonial Arrangement, 1521



fig 35. Main square
200 Years After the Conquest of Mexico, 1720

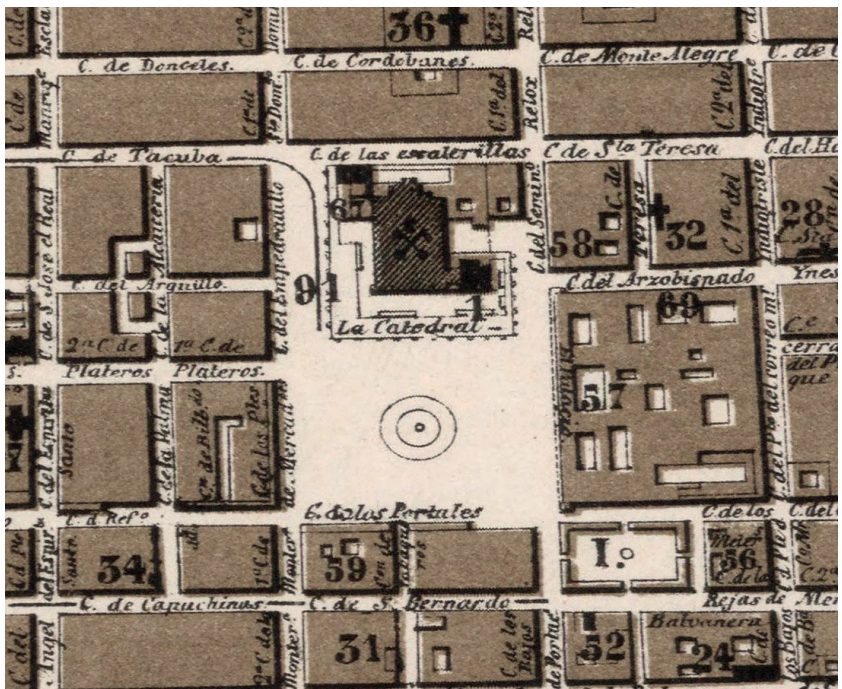


fig 36. Main square
Arrangement at the moment of the construction of
Donceles 81, 1865

As it's possible to appreciate in the illustrations, the stages of Mexico City are very marked. After the fall of Tenochtitlan, the city's grid changed, and buildings were erected from the ashes of ancient temples. Donceles Street was among the initial thoroughfares established shortly after the Spanish occupation of Mexico Tenochtitlan. Some of the noble Spanish settlers chose to establish their residences along this street. Especially in the city center, the urban grid today remains the same as it was during the 300 years of the colonial period. During the first decades of Mexico as an independent country, although there were multiple wars and social movements like the Mexican Revolution in 1910, the buildings merely changed their use without drastic alterations to the urban landscape.

Come è possibile apprezzare nelle illustrazioni, le fasi di Città del Messico sono molto marcate. Dopo la caduta di Tenochtitlan, la griglia della città cambiò e gli edifici furono eretti sulle ceneri degli antichi templi. La strada Donceles fu tra le arterie principali stabilite poco dopo l'occupazione spagnola di Città del Messico Tenochtitlan. Alcuni nobili coloni spagnoli scelsero di stabilire le loro residenze lungo questa strada. Specialmente nel centro della città, la griglia urbana oggi rimane la stessa di quella dei 300 anni del periodo coloniale. Durante i primi decenni del Messico come paese indipendente, nonostante ci fossero state molteplici guerre e movimenti sociali come la Rivoluzione messicana nel 1910, gli edifici cambiarono semplicemente uso senza alterazioni drastiche al paesaggio urbano.



fig 37. Illustration of Nueva España

Throughout the 20th century, the center of Mexico City witnessed a phenomenon similar to other old cities, where artisans congregated to establish their residences and businesses in close proximity, resulting in the formation of highly specialized streets. These specialized streets encompassed various niches, ranging from those dedicated to the sale of plumbing fixtures, musical instruments, sports equipment, religious items, educational materials, clothing, and more.

Nel corso del XX secolo, il centro di Città del Messico ha assistito a un fenomeno simile ad altre città antiche, dove gli artigiani si sono riuniti per stabilire le loro residenze e attività in prossimità, dando luogo alla formazione di strade altamente specializzate. Queste strade specializzate comprendevano varie nicchie, che spaziavano dalla vendita di apparecchiature idrauliche, strumenti musicali, attrezzature sportive, articoli religiosi, materiali didattici, abbigliamento e altro ancora.

Donceles street: Bookstores.
Madero street: Shops, restaurants, historic buildings.
República de El Salvador street: Electronics, clothing, accessories.
5 de Mayo street: Mexican crafts - pottery, textiles, leather goods.
Venustiano Carranza street: Traditional Mexican candies, spices, snacks.
Regina street: Art galleries, vintage shops, cafes.
Isabel la Católica street: Jewelry, art.
Tacuba street: Antiques, vintage items.
Revillagigedo street: Plumbing
Victoria street: Lighting fixtures
Simon Bolívar street: Musical instruments
República de Chile street: Dresses for XV years events
Mesones street: School supplies
5 de Febrero street: Mexican crafts
Corregidora street: Building supply store
República de Guatemala: Religious articles.



fig 38. Historical center of Mexico city.

Nowadays, the historic center retains its specialized commerce streets, alongside a varied mix of uses such as governmental institutions, museums, and residences. The ‘Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México 2023-2028’ (Integral Plan for the Management of the Historical Center of Mexico City 2023-2028), contemplates the following strategic axes:

1. Habitability
2. Economy and tourism
3. Historical and cultural heritage
4. Mobility and urban functionality
5. Citizenship and civic culture
6. Institutional strengthening

Therefore, depending on the proposed use for the building Donceles 81, the project may support some of the features that the government is interested in enhancing. In the following diagram, it’s possible to identify the main uses that the buildings of the historic center are hosting.

Oggi, il centro storico conserva le sue strade commerciali specializzate, insieme a una variegata miscela di usi come istituzioni governative, musei e residenze. Il “Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México 2023-2028” (Piano Integrale per la Gestione del Centro Storico di Città del Messico 2023-2028) contempla i seguenti assi strategici:

1. Abitabilità
2. Economia e turismo
3. Patrimonio storico e culturale
4. Mobilità e funzionalità urbana
5. Cittadinanza e cultura civica
6. Rafforzamento istituzionale

Pertanto, a seconda dell’uso proposto per l’edificio Donceles 81, il progetto potrebbe sostenere alcune delle caratteristiche che il governo intende potenziare. Nel diagramma seguente è possibile identificare i principali utilizzi che gli edifici del centro storico ospitano.

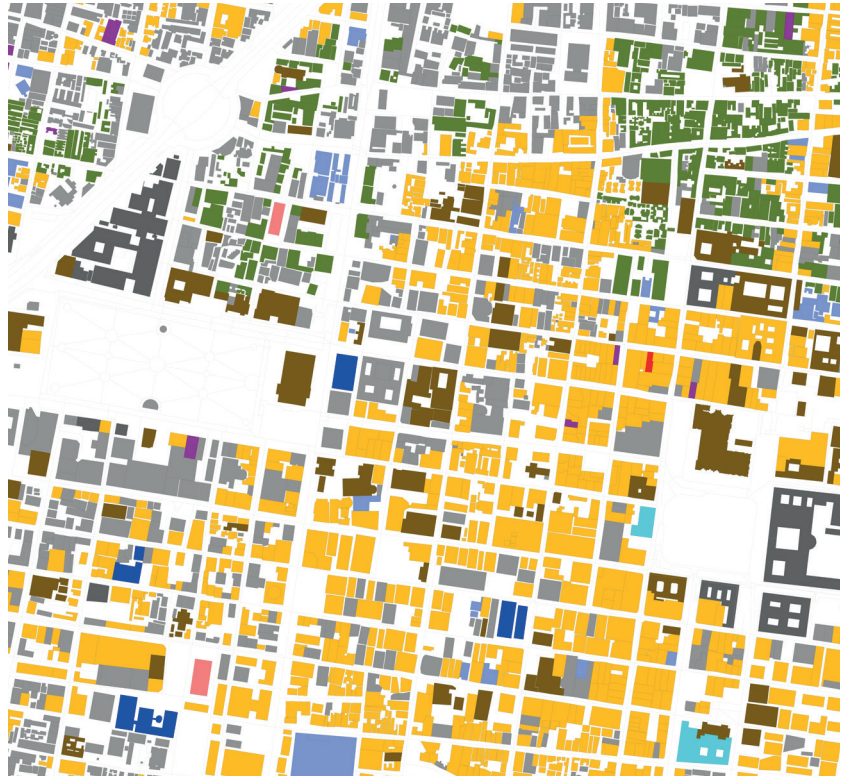
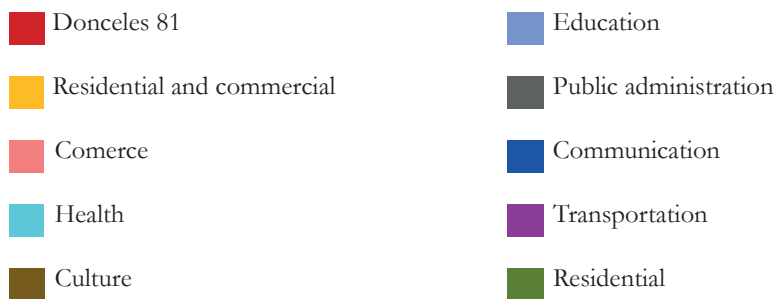


fig 39. Zonification of Historical center of Mexico city.
 “Integral Plan for the Management of the Historical
 Center of Mexico City 2023-2028”, reference



Additionally, the intervention of a heritage building would support the protection of the historical and cultural heritage that the city management plan is aiming for. This is very important because it is what makes each city different and unique: its history.

Table 1 will show the number of buildings cataloged by the different institutions that exist in Mexico City.

Inoltre, l'intervento su un edificio storico supporterebbe la protezione del patrimonio storico e culturale che il piano di gestione della città mira a preservare. Questo è molto importante perché è ciò che rende ogni città diversa e unica: la sua storia.

La Tabella 1 mostrerà il numero di edifici catalogati dalle diverse istituzioni presenti nella città di Città del Messico.

Institution	Total	Perimeter A	Perimeter B
INAH, INBA, SEDUVI	474	422	52
INAH, INBAL	32	10	22
INAH, SEDUVI	1038	1005	33
INAH	88	34	54
INBAL, SEDUVI	691	253	438
INBA	387	65	332
SEDUVI	777	504	273
TOTAL	3497	2293	1204

Table 1

INAH National Institute of Anthropology and History
 INBA National Institute of Fine Arts
 INBAL National Institute of Fine Arts and Literature
 SEDUVI Secretariat of Urban Development and Housing of Mexico City

Furthermore, concerning urbanization, investment, and improvement in any highly populated area usually bring social and urban consequences, and gentrification should be mentioned. Lately, gentrification has been condemned around the world; however, it is part of the historic development of cities, such as foundation, growth, decay, and rebirth. It is understandable that during those processes, the land uses and occupation of buildings change over time. The phenomenon of gentrification has occurred since ancient Rome and even before, and despite its negative consequences, it has brought improvement and wellness to different urban settlements throughout history.

Understanding that gentrification is an inevitable process, it is the duty of governments to establish policies and legal frameworks that regulate it, aware that each situation is different. This is probably one of the most complex problems facing cities nowadays, and it is necessary for architects and urbanists to be one step ahead.

The proposal should align with the current dynamic of the city and with the objectives of the Integral Plan for the Management of the Historical Center of Mexico City 2023-2028. But more deeply, it should be aware of the gentrification phenomenon to determine the proposed use of the building.

Inoltre, riguardo all'urbanizzazione, agli investimenti e al miglioramento in qualsiasi area altamente popolata, di solito si verificano conseguenze sociali e urbane, e la gentrificazione dovrebbe essere menzionata. Ultimamente, la gentrificazione è stata condannata in tutto il mondo; tuttavia, fa parte dello sviluppo storico delle città, come fondazione, crescita, decadimento e rinascita. È comprensibile che durante questi processi, gli usi del suolo e l'occupazione degli edifici cambino nel tempo. Il fenomeno della gentrificazione è avvenuto fin dall'antica Roma e anche prima, e nonostante le sue conseguenze negative, ha portato miglioramenti e benessere a diversi insediamenti urbani nel corso della storia.

Capire che la gentrificazione è un processo inevitabile è dovere dei governi stabilire politiche e quadri legali che la regolamentino, consapevoli che ogni situazione è diversa. Questo è probabilmente uno dei problemi più complessi che le città affrontano oggi, ed è necessario che architetti e urbanisti siano un passo avanti.

La proposta dovrebbe allinearsi con la dinamica attuale della città e con gli obiettivi del Piano Integrato per la Gestione del Centro Storico di Città del Messico 2023-2028. Ma più profondamente, dovrebbe essere consapevole del fenomeno della gentrificazione per determinare l'uso proposto dell'edificio.





fig 40. Image by Andres Semo Garcia (SemoDron)

History of the building

Storia dell'edificio

In the archive of the PAOT (Environmental and Territorial Planning Attorney's Office of Mexico City), the building Donceles 81 is cataloged by the INAH for its historical value and by the SEDUVI for its heritage value. Its original use was residential mixed with commerce, and its construction dates back to the XVIII century.

The archive does not contain original floorplans; however, through physical surveys and interviews with the owners, it was possible to understand the original spaces and the subsequent alterations to the building. The inclusion of advertisements and signage suggests that during the 19th century, it served to host public services, possibly offices that complemented larger administrative entities.

Nell'archivio del PAOT (Ufficio dell'Avvocato per la Pianificazione Ambientale e Territoriale di Città del Messico), l'edificio Donceles 81 è catalogato dall'INAH per il suo valore storico e dalla SEDUVI per il suo valore patrimoniale. Il suo uso originale era residenziale misto a commerciale, e la sua costruzione risale al XVIII secolo.

L'archivio non contiene planimetrie originali; tuttavia, attraverso rilevamenti fisici e interviste ai proprietari, è stato possibile comprendere gli spazi originali e le successive modifiche all'edificio. L'inclusione di annunci pubblicitari e segnaletica suggerisce che durante il XIX secolo, servisse per ospitare servizi pubblici, possibilmente uffici che integravano entità amministrative più grandi.



fig 41. Photo of Donceles street in 1912



fig 42. Photo of Donceles 81 in the middle of the 20th century

Since the 20th century, Donceles 81 became aligned with the specialized activity of the street, serving as a bookshop and camera shop. Additionally, an old printing workshop once occupied the rear section of the building. However, it is noteworthy that more than two-thirds of the building were merely used for storage, and, worse yet, most of the space has been completely abandoned. The only actively utilized areas in the last decade are those facing the street: the camera shop, the bookshop, and an informal fast-food spot.

Dal XX secolo, Donceles 81 si è allineato all'attività specializzata della strada, fungendo da libreria e negozio di fotocamere. Inoltre, un vecchio laboratorio di stampa occupava una volta la sezione posteriore dell'edificio. Tuttavia, è importante notare che più di due terzi dell'edificio erano utilizzati esclusivamente per lo stoccaggio e, peggio ancora, la maggior parte dello spazio è stato completamente abbandonato. Le uniche aree attivamente utilizzate nell'ultimo decennio sono quelle che si affacciano sulla strada: il negozio di fotocamere, la libreria e un punto di ristoro informale.



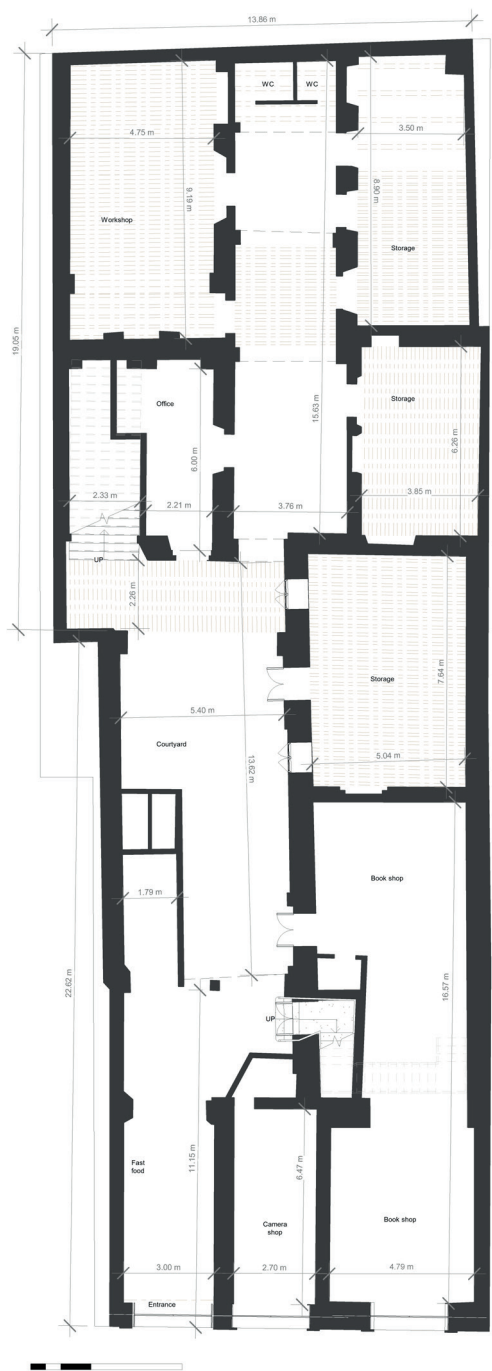
fig 43. Elevation of Donceles



fig 44. Photogrammetry of the facade of Donceles 81

As could be observed, in the survey of the current state of the facade, the masonry do not exhibit significant decay. However, the windows and, in particular, the doors require attention. In fact, the doors have been replaced with steel curtains, and they don't even match between them. Each of the three commercial spaces carried out their own adaptive interventions without considering the preservation of the original facade or its harmonious integration with the other businesses in the same building.

Come è evidente nello stato attuale della facciata, i materiali in muratura sono in buone condizioni. Tuttavia, le finestre e, in particolare, le porte richiedono attenzione. Infatti, le porte sono state sostituite da tende in acciaio, e neanche corrispondono tra loro. Ciascuno dei tre spazi commerciali ha effettuato le proprie interventi adattivi senza considerare la preservazione della facciata originale o la sua integrazione armoniosa con le altre attività nel medesimo edificio.





The main courtyard was slightly reduced by an additional structure added by the fast-food business. This new addition was intended to provide services and storage space in proximity to their production area. Furthermore, this structure served to support a column, which played a crucial role in addressing the structural issues of the second-level bridge.

Il cortile principale è stato leggermente ridotto da una struttura aggiuntiva inserita dal fast-food. Questa nuova aggiunta è stata progettata per fornire servizi e spazio di stoccaggio vicino alla loro area di produzione. Inoltre, questa struttura ha svolto il ruolo cruciale di supportare una colonna, che ha contribuito a risolvere i problemi strutturali del ponte del secondo livello.



At the rear part, it is possible to observe the stamp workshop, which continued to operate until a few years ago. The presence of certain bases in the perimeter of these areas and the presence of stone moldings suggest that the original purpose of this area may have been as a stable.

Additionally, the workers have added bathrooms with temporary water tanks, and some of these spaces were used as storage for the workshops or for storing old furniture and materials belonging to the building's owners.

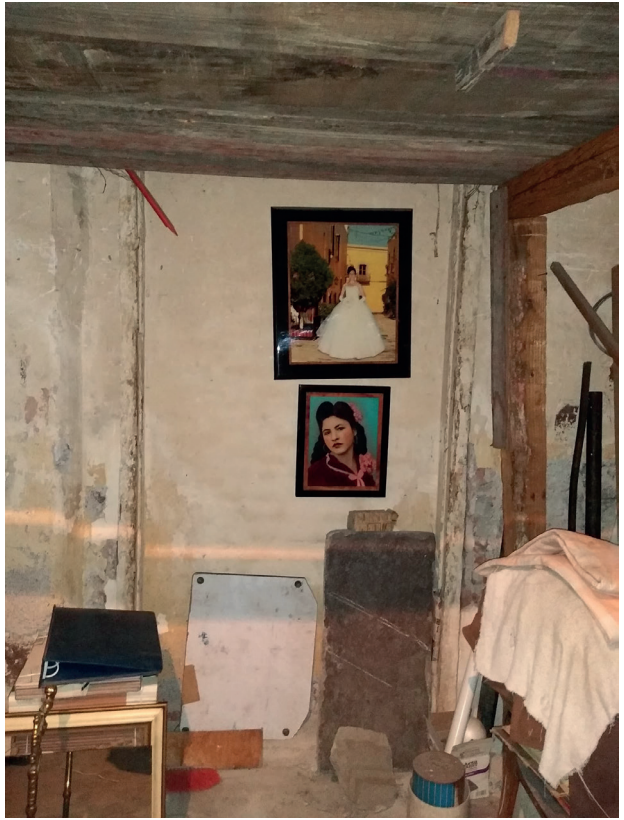
Nella parte posteriore, è possibile osservare il laboratorio di timbri, che ha continuato a operare fino a qualche anno fa. La presenza di alcune basi nel perimetro di queste aree e la presenza di modanature in pietra suggeriscono che lo scopo originale di questa area potesse essere quello di una stalla.

Inoltre, i lavoratori hanno aggiunto bagni con serbatoi d'acqua temporanei, e alcuni di questi spazi sono stati utilizzati come deposito per i laboratori o per conservare vecchi mobili e materiali appartenenti ai proprietari dell'edificio.



A small and uncomfortable stair was added at some point as part of the building's adaptation. To access the front area, the building had encountered circulation issues, likely stemming from its change in use from residential to commercial. It is evident that there was an intention to maximize space for the ground-floor businesses and a concerted effort to avoid blocking openings in the internal facade.

In un momento successivo, è stata aggiunta una piccola e scomoda scala come parte dell'adattamento dell'edificio. Per accedere all'area anteriore, l'edificio ha incontrato problemi di circolazione, probabilmente derivanti dal cambio d'uso da residenziale a commerciale. È evidente che c'era l'intenzione di massimizzare lo spazio per le attività al piano terra e uno sforzo concertato per evitare di ostruire le aperture nella facciata interna.



All the interior spaces exhibit various conditions. It is evident that the original floors were constructed using a wooden beam system, but over time, in some areas, they have been replaced with concrete slabs or even prefabricated systems. Furthermore, the walls display diverse layers of materials, paint colors, and temporary interventions for interior partitions.

Tutti gli spazi interni presentano diverse condizioni. È evidente che i pavimenti originali sono stati costruiti utilizzando un sistema di travi in legno, ma nel corso del tempo, in alcune aree, sono stati sostituiti con lastre di cemento o addirittura con sistemi prefabbricati. Inoltre, le pareti mostrano diverse stratificazioni di materiali, colori di vernice e interventi temporanei per le partizioni interne.

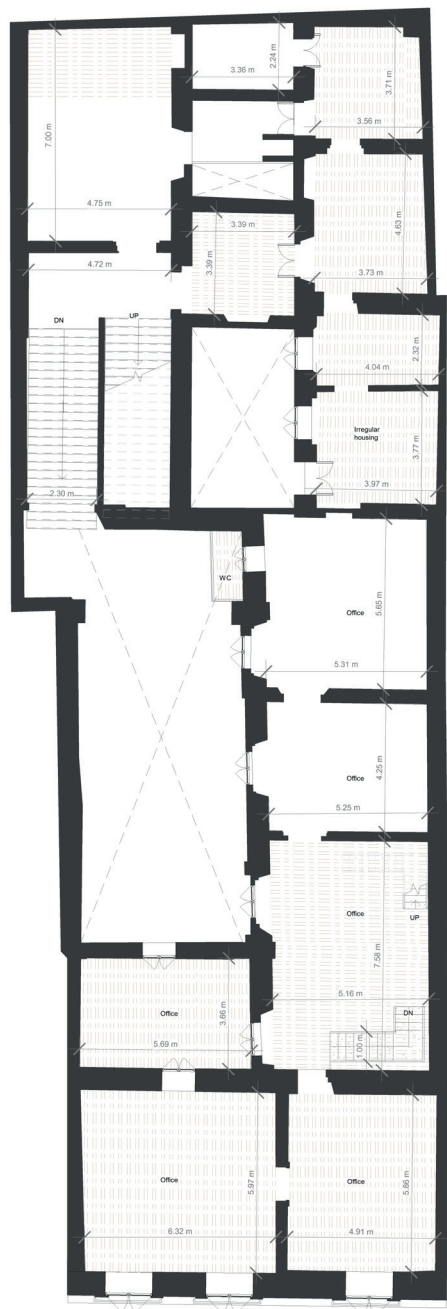


fig 50.



An addition that might not have been easy to detect if it weren't for its poor execution is the construction of a space on the second level, facing the main hall. Currently, a crack in the wall highlights this addition, which concealed the original arch, mirroring the one on the opposite side of the courtyard. This intervention included the creation of openings and structural reinforcement with the addition of a column.

Un'aggiunta che potrebbe non essere stata facile da rilevare se non fosse stata per la sua cattiva esecuzione è la costruzione di uno spazio al secondo livello, di fronte alla sala principale. Attualmente, una crepa nel muro mette in evidenza questa aggiunta, che ha nascosto l'arco originale, speculare a quello sul lato opposto del cortile. Questa intervento ha incluso la creazione di aperture e il rinforzo strutturale con l'aggiunta di una colonna.



At a certain point when the second floor was used as an office space, the openings along the areas were utilized to create a corridor with balconies. Additionally, wooden panels were used to divide the space into separate offices.

In un certo momento, quando il secondo piano era utilizzato come spazio per uffici, le aperture lungo le aree vennero sfruttate per creare un corridoio con balconi. Inoltre, pannelli in legno furono utilizzati per suddividere lo spazio in uffici separati.



To meet the requirements of an office, one of the balconies was converted into a small restroom space with natural ventilation. Besides concealing the arch and the volume that reduced the courtyard, these additions represent the most noticeable and aggressive interventions in the inner facades.

Per soddisfare le esigenze di un ufficio, uno dei balconi è stato convertito in uno spazio per il bagno di dimensioni ridotte con ventilazione naturale. Oltre a nascondere l'arco e il volume che ridusse il cortile, queste aggiunte rappresentano gli interventi più evidenti e incisivi nelle facciate interne.



As mentioned earlier, one of the primary functional challenges the building has faced since its transition from a residence is the interconnected halls throughout the structure and the absence of corridors. For this reason, in some areas, you can observe the closure of openings. This approach allows the separation of new uses and control of access to different spaces.

Come menzionato in precedenza, una delle principali sfide funzionali che l'edificio ha affrontato dalla sua transizione da residenza è rappresentata dai corridoi interconnessi che attraversano la struttura e dall'assenza di corridoi. Per questo motivo, in alcune zone, è possibile osservare la chiusura delle aperture. Questo approccio consente la separazione di nuovi utilizzi e il controllo dell'accesso a spazi diversi.



The current condition of the building exhibits numerous structural interventions, particularly in the floors. Some of these floors have been entirely reconstructed, and some of them have received subsequent reinforcements. This issue arose due to a lack of administration and maintenance. The owners have been renting the spaces separately, resulting in various individual interventions and reasons behind them.

La condizione attuale dell'edificio mostra numerose interventi strutturali, in particolare nei pavimenti. Alcuni di questi pavimenti sono stati completamente ricostruiti, mentre altri hanno ricevuto successivi rinforzi. Questo problema è sorto a causa di una mancanza di gestione e manutenzione. I proprietari hanno affittato gli spazi separatamente, il che ha portato a vari interventi individuali e ragioni diverse dietro di essi.

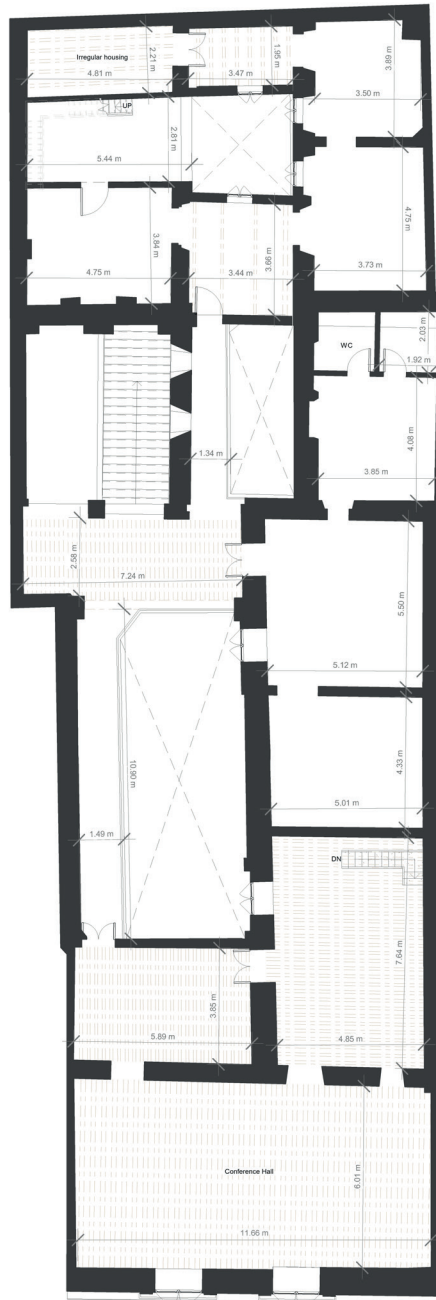


In the office section of the building, as part of the vertical circulation added from the ground floor to the first floor, there is a second staircase leading to the second floor. This staircase is made of wood and, like the other one, it is rather uncomfortable. To accommodate it, it was necessary to create an opening in the original floor.

Nella sezione uffici dell'edificio, come parte della circolazione verticale aggiunta dal piano terra al primo piano, c'è una seconda scala che porta al secondo piano. Questa scala è realizzata in legno e, come l'altra, è abbastanza scomoda. Per ospitarla, è stato necessario creare un'apertura nel pavimento originale.

Current state

Second Floor

447.15 m²



The original wrought iron gate leading to the second floor is one of the most beautiful elements that has been preserved. At some point, a new black gate was added to separate the entrance to the offices across the bridge. However, the original gate remains in good condition and is suitable for restoration.

La porta originale in ferro battuto che conduce al secondo piano è uno degli elementi più belli che siano stati conservati. In un certo momento, è stata aggiunta una nuova porta nera per separare l'ingresso agli uffici attraverso il ponte. Tuttavia, la porta originale rimane in buone condizioni ed è adatta per un restauro.



The reinforcement of the roof of the main staircase is one of the more recent interventions that can be observed, likely taking place after 2005. However, it was left unfinished, and the wooden framework that was used to cast the concrete slab still remains. The space features beautiful octagonal windows, which also appear to have been in the process of restoration.

Il rinforzo del tetto della scala principale è uno degli interventi più recenti che è possibile osservare, probabilmente avvenuto dopo il 2005. Tuttavia, è stato lasciato incompleto, e la struttura in legno utilizzata per gettare la soletta di cemento è ancora presente. Lo spazio presenta delle bellissime finestre ottagonali, che sembrano anch'esse essere state in fase di restauro.



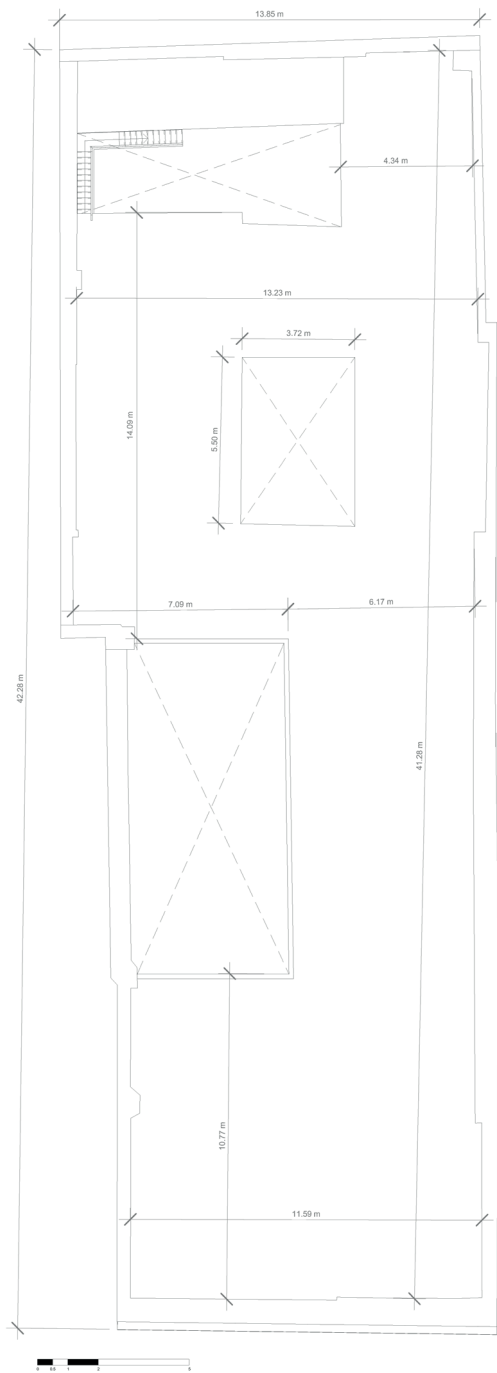
One of the octagonal windows in the staircase leads to a double-height interior space. Given the relatively thinner walls in this area, it is plausible to assume that this space is not part of the original design. It is likely that on the second floor, behind the staircase, there originally existed a spacious private terrace in the original building.

Una delle finestre ottagonali nella scala conduce a uno spazio interno a doppia altezza. Data la relativa sottigliezza delle pareti in questa zona, è plausibile supporre che questo spazio non faccia parte del progetto originale. È probabile che al secondo piano, dietro la scala, esistesse originariamente una spaziosa terrazza privata nell'edificio originale.



Two additions were made at the rear boundary of the property, and both of them were constructed at different times with varying materials and quality. The first addition involved the removal of the inner facade of one of the small courtyards, while the second one further reduced the size of the original terrace. Both of these additional volumes consist of two levels and are internally connected, indicating that they were likely built to create separate apartments, each on a different floor.

Sono state effettuate due aggiunte sul retro della proprietà e entrambe sono state costruite in tempi diversi con materiali e qualità variabili. La prima aggiunta ha comportato la rimozione della facciata interna di uno dei cortili più piccoli, mentre la seconda ha ulteriormente ridotto le dimensioni della terrazza originale. Entrambi questi volumi aggiuntivi sono composti da due livelli e sono internamente collegati, il che indica che sono stati probabilmente costruiti per creare appartamenti separati, ciascuno su un piano diverso.





Generally, the rooftop has no significant additions, except for a membrane to waterproof certain areas that likely experienced leakage in recent years and a grid door for access control. Even the stone balustrade facing the street is not completely damaged; it can likely be restored.

In generale, il tetto non presenta aggiunte significative, tranne per una membrana per impermeabilizzare alcune aree che probabilmente hanno avuto perdite negli ultimi anni, e una porta a griglia per il controllo degli accessi. Anche la balaustra in pietra rivolta verso la strada non è completamente danneggiata; è probabilmente possibile restaurarla.

Proposals

Proposte

Analyzing the historical information and the integral plan for the management of the historical center presented previously, the proposal to recover the abandoned spaces of the building Donceles 81 is to improve and extend the use of the bookshop that has been the building's primary use and the essence of the street during the last century. The project aims to honor the historical activities of the street and provide the neighborhood with a place not only to buy books but also to gather for study and work. The following spaces are proposed:

- Bookshop
- Administration
- Reading hall
- Multiuse halls
- Coffee shop
- Printing shop
- Art and model materials store
- Workshops
- Toilet services

All of these spaces will be inclusive, equipped with ramps for minor changes in elevation and an elevator for accessing different floors.

Analizzando le informazioni storiche e il piano integrale per la gestione del centro storico presentati in precedenza, la proposta per recuperare gli spazi abbandonati dell'edificio Donceles 81 è migliorare ed estendere l'uso della libreria, che è stata l'uso principale dell'edificio e l'essenza della strada durante l'ultimo secolo. Il progetto mira a onorare le attività storiche della strada e fornire al quartiere un luogo non solo per acquistare libri, ma anche per riunirsi per lo studio e il lavoro. Sono proposti i seguenti spazi:

Libreria, Amministrazione, Sala lettura, Sale multiuso, Caffetteria, Stampa, Negoziato di materiali artistici e di modellismo, Laboratori, Servizi igienici.

Tutti questi spazi saranno inclusivi, dotati di rampe per piccole variazioni di elevazione e di un ascensore per accedere ai diversi piani.

As most restoration principles mention, the recommendation is to keep the intervention of a heritage building subtle and reversible. However, the building Donceles 81 was originally designed as a residence, with tight spaces unsuitable for uses other than those of a house, and complex circulations. It's evident that there are two ways to address the problem, and in search of the best solution, this thesis will explore both of them. Proposal 1 will aim to preserve most of the walls and floors, making only the necessary interventions to create the spaces that the building needs and the connections between them. Proposal 2, on the other hand, will involve detachment from the historical value of the building, developing a more aggressive proposal.

Come la maggior parte dei principi di restauro menziona, la raccomandazione è mantenere l'intervento su un edificio storico sottile e reversibile. Tuttavia, l'edificio Donceles 81 è stato originariamente progettato come residenza, con spazi stretti inadatti per usi diversi da quelli di una casa e circolazioni complesse. È evidente che ci sono due modi per affrontare il problema, e alla ricerca della soluzione migliore, questa tesi esplorerà entrambi. La Proposta 1 mirerà a preservare la maggior parte dei muri e dei pavimenti, apportando solo le necessarie modifiche per creare gli spazi di cui l'edificio ha bisogno e le connessioni tra di essi. La Proposta 2, d'altra parte, comporterà un distacco dal valore storico dell'edificio, sviluppando una proposta più aggressiva.

Proposal 1

Proposta 1

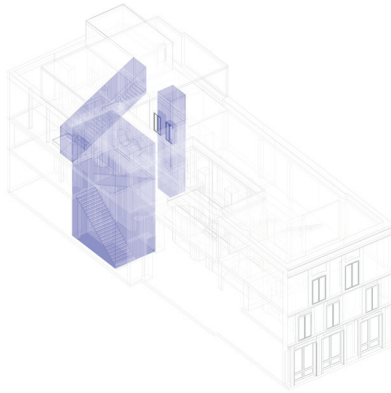
The approach will focus on the intervention and minimizing demolition, separating the library from other uses by establishing three main cores. The core of services is a crucial design element in any architectural project, but it becomes even more complex when dealing with the reuse of an existing building due to pre-existing spaces. In this project, the idea of deliberately reinforcing the separation of the library from the public area was emphasized to fully capitalize on the interaction it would create. This space not only streamlines the intricate circulation of the building for its new purposes but also establishes a central core capable of accommodating services for both areas. It is complemented by a small existing courtyard that can house the elevator.

Regarding the subsequent cores, as mentioned earlier, you can identify the most significant interventions in the project. One is in the public staircase to connect to the rooftop, and the other is in the library's staircase to create its independent circulation. However, both interventions were entirely necessary for the adaptation. The goal is not to draw attention with the addition of necessary volumes but to enhance the original structure through these openings.

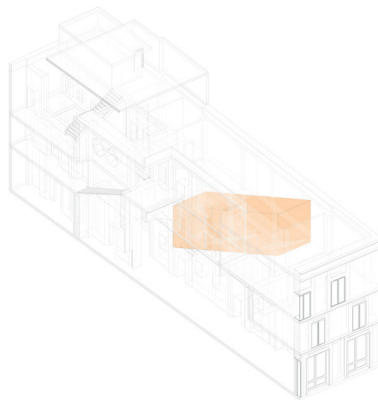
L'approccio si concentrerà sull'intervento e sulla minimizzazione delle demolizioni, separando la biblioteca da altri usi attraverso l'istituzione di tre core principali. Il nucleo dei servizi è un elemento di progettazione cruciale in qualsiasi progetto architettonico, ma diventa ancora più complesso quando si tratta del riuso di un edificio esistente a causa degli spazi preesistenti. In questo progetto, l'idea di rinforzare deliberatamente la separazione della biblioteca dall'area pubblica è stata enfatizzata per capitalizzare appieno l'interazione che ne deriverebbe. Questo spazio non solo semplifica la complessa circolazione dell'edificio per i suoi nuovi scopi, ma stabilisce anche un nucleo centrale in grado di ospitare i servizi per entrambe le aree. Viene completato da un piccolo cortile esistente che può ospitare l'ascensore.

Per quanto riguarda i successivi nuclei, come già accennato, è possibile identificare le più significative intenzioni nel progetto. Una riguarda la scala pubblica per collegarsi al tetto, e l'altra è la scala della biblioteca per creare la sua circolazione indipendente. Tuttavia, entrambi gli interventi erano assolutamente necessari per l'adattamento. L'obiettivo non è attirare l'attenzione con l'aggiunta di volumi necessari, ma valorizzare la struttura originale attraverso queste aperture.

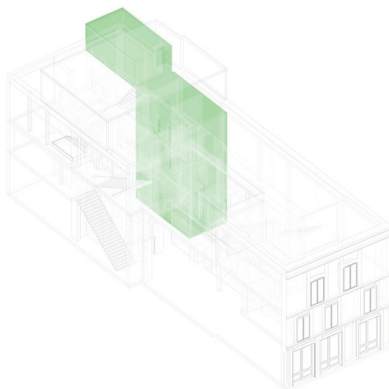
Vertical Circulation Core



Bookshop vertical circulation Core



Service Core



Ground Floor



The main entrance guides visitors into a covered courtyard designed to serve as a reading space and potentially host open exhibitions. This courtyard also functions as a pathway to the stairs and facilities situated at the rear of the building.

As evident in the floorplans, the project upholds the integrity of courtyards and volumes, but the inner walls were practically demolished to efficiently utilize the space within the container, achieving both functional efficiency and enhanced aesthetics.

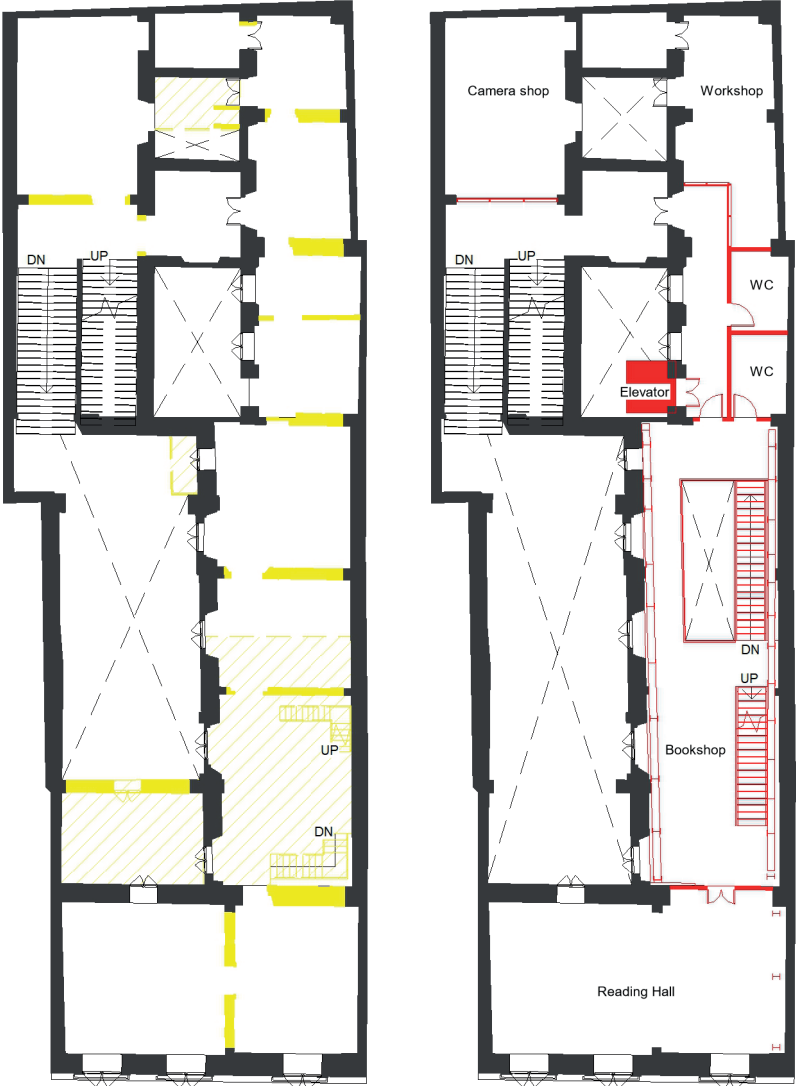
Within the library area, administrative offices have been seamlessly integrated, accompanied by the addition of a new set of stairs to facilitate separate circulation within the library space. Towards the rear section, amenities include a small cafeteria, printing shop, materials store, restroom facilities, and access to the elevator.

L'ingresso principale guida i visitatori in un cortile coperto progettato per fungere da spazio di lettura e potenzialmente ospitare mostre aperte. Questo cortile funge anche da percorso per le scale e i servizi situati nella parte posteriore dell'edificio.

Come evidente nei diagrammi, il progetto mantiene l'integrità dei cortili e dei volumi, ma i muri interni sono stati praticamente demoliti per utilizzare in modo efficiente lo spazio all'interno del contenitore, ottenendo sia efficienza funzionale che un'estetica migliorata.

Nell'area della biblioteca, gli uffici amministrativi sono stati integrati in modo armonioso, accompagnati dall'aggiunta di una nuova scala per agevolare la circolazione separata all'interno dello spazio della biblioteca. Nella sezione posteriore, i servizi includono una piccola caffetteria, una tipografia, un negozio di materiali, servizi igienici e l'accesso all'ascensore.

First floor



- Demolition
- New Construction

On the first floor, within the library section, which has its own staircase, you can find a reading and consultation halls. The staircases are positioned in a way that plays with the voids and heights, creating different sensations and well-illuminated spaces in the library. Another justification for the strong intervention in this area is that there are already two voids that were added in recent decades to facilitate vertical circulation. The proposed void resolves the complex circulation required to access the front part, including the second floor. Furthermore, the library on this level offers restroom services, as well as an option for a rear entrance for service access and an elevator for individuals with disabilities.

In the rear area of the building, situated behind the main stairs, within the public area, you can find a workshop offering various services and a camera shop along the way. The location of the camera shop has been strategically chosen to enhance visibility.

Al primo piano, all'interno della sezione biblioteca, che ha la sua scala dedicata, è possibile trovare sale di lettura e consultazione. Le scale sono posizionate in modo da giocare con i vuoti e gli sbalzi, creando diverse sensazioni e spazi ben illuminati nella biblioteca. Un'altra giustificazione per l'intervento deciso in questa zona è che ci sono già due vuoti aggiunti negli ultimi decenni per facilitare la circolazione verticale. Il vuoto proposto risolve la complessa circolazione necessaria per accedere alla parte anteriore, compreso il secondo piano. Inoltre, la biblioteca a questo livello offre servizi igienici, oltre a un'opzione per un ingresso posteriore per l'accesso ai servizi e un ascensore per persone con disabilità.

Nella parte posteriore dell'edificio, situata dietro le scale principali, nella zona pubblica, è possibile trovare un laboratorio che offre vari servizi e un negozio di fotocamere lungo il percorso. La posizione del negozio di fotocamere è stata scelta strategicamente per migliorare la visibilità.

Second floor



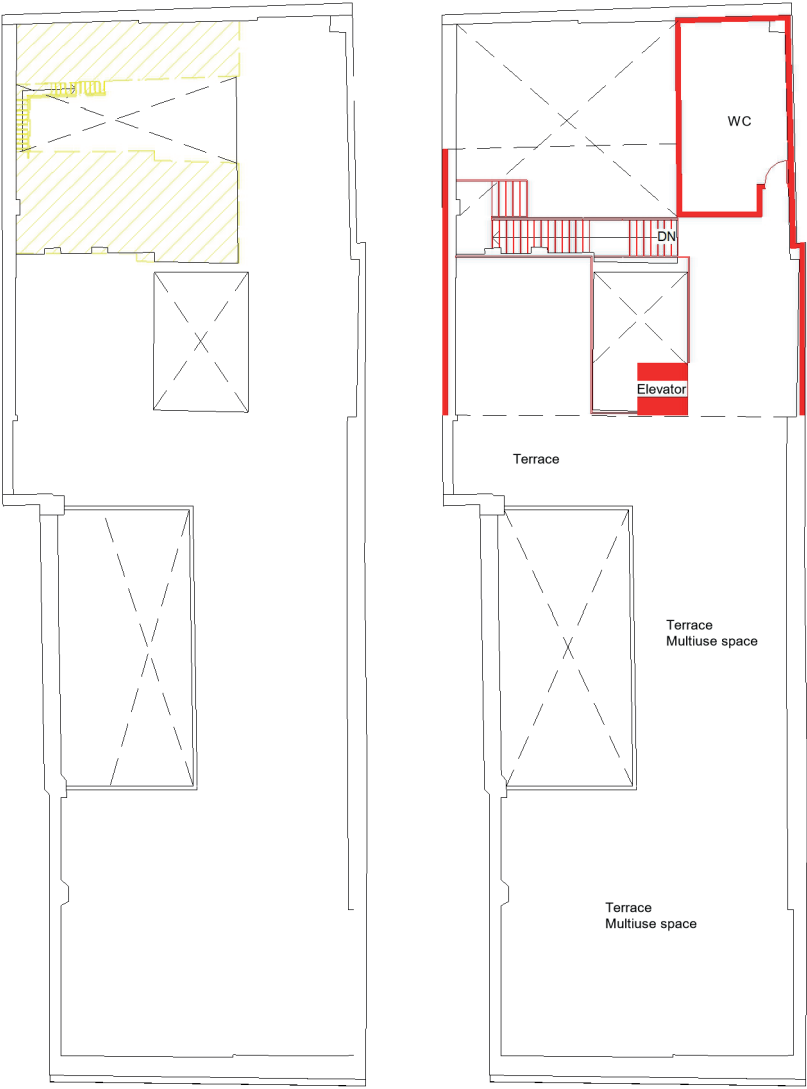
On the second level, which is currently the topmost covered floor of this historic building, similar to the preceding level, has been designated for the library area. This space encompasses a reading hall, circulation areas, various services, and a multiuse hall. The distinction lies in the fact that, on this level, the multiuse hall offers the option of a foyer and an independent entrance from the public area, enabling autonomous management of organization and scheduling. The bridge used for this secondary entrance may have been added after the original construction due to circulation challenges in the front area. In this case, for the project's optimal outcome, it would be prudent to consider retaining it with the appropriate structural reinforcement.

Adjacent to the main staircase, you will find the elevator and service areas. Towards the rear, there is a proposed open-air exhibition area. This part of the building has sustained significant damage, and a poorly constructed structure has been incorporated, likely within the last 20 years. The project envisions reconfiguring this area while preserving and extending the original terrace to create a connection between these spaces and setting the staircase to the top floor, taking advantage of the new and appealing view offered by the open terraces.

Al secondo livello, attualmente l'ultimo piano coperto di questo edificio storico, simile al livello precedente, è stato designato per l'area biblioteca. Questo spazio comprende una sala di lettura, spazi di circolazione, vari servizi e una sala polivalente. La distinzione sta nel fatto che, a questo livello, la sala polivalente offre la possibilità di un foyer e un ingresso indipendente dall'area pubblica, consentendo la gestione autonoma dell'organizzazione e della pianificazione. Il ponte utilizzato per questo ingresso secondario potrebbe essere stato aggiunto dopo la costruzione originale a causa delle sfide di circolazione nell'area anteriore. In questo caso, per il risultato ottimale del progetto, sarebbe prudente considerare il suo mantenimento con l'opportuna rinforzatura strutturale.

Accanto alla scala principale, troverete l'ascensore e le aree di servizio. Verso la parte posteriore, è proposta un'area espositiva all'aperto. Questa parte dell'edificio ha subito danni significativi, e una struttura scarsamente costruita è stata incorporata, probabilmente negli ultimi 20 anni. Il progetto prevede di riconfigurare questa area preservando ed estendendo la terrazza originale per creare una connessione tra questi spazi e posizionare la scala per l'ultimo piano, sfruttando la nuova e accattivante vista offerta dalle terrazze aperte.

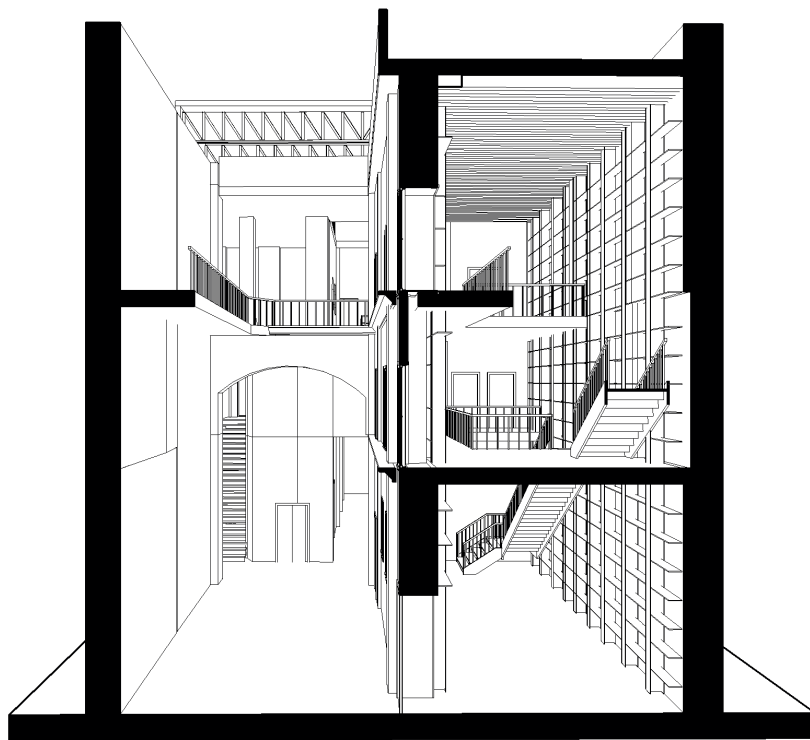
Third floor



-  Demolition
-  New Construction

The top floor features a lightweight roof that covers the vertical circulation, toilet facilities, and a kitchen for restaurant activities that may be hosted in this space, as well as exhibitions and conferences.

Il piano superiore presenta un tetto leggero che copre la circolazione verticale, i servizi igienici e una cucina per le attività del ristorante che possono essere ospitate in questo spazio, oltre a mostre e conferenze.



Interior perspective

Proposal 2

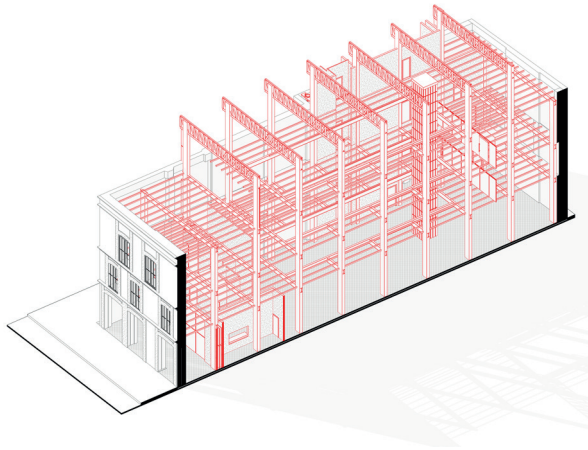
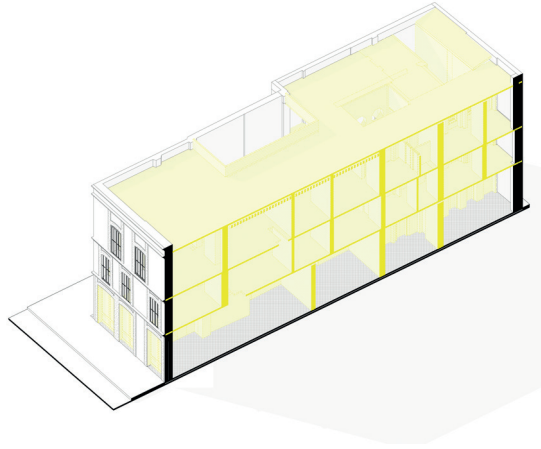
Proposta 2

The current trend in design and sustainability emphasizes making buildings resilient to changes over time. That's why the next intervention is preserving the building's image and memory for the neighborhood, but more importantly, addressing today's problems and ensuring its interaction with the city for future generations.

The proposal 2 retains the facade, recognized as the element with the highest artistic and historical value in the building. Furthermore, the levels are maintained to infuse dynamics into the space and create a closer relationship with the exterior, making the building come alive from the street view. This approach goes beyond merely preserving the facade as a monument. Internally, most of the structure is replaced with a new steel structure that reinforces the perimeter, achieves greater spans, and provides versatility to the spaces in the future.

La tendenza attuale nel design e nella sostenibilità enfatizza la realizzazione di edifici resilienti ai cambiamenti nel tempo. Ecco perché la prossima intervento mira a preservare l'immagine e la memoria dell'edificio per il quartiere, ma, ancor più importante, a affrontare i problemi odierni e garantire la sua interazione con la città per le generazioni future.

Il progetto conserva la facciata, riconosciuta come l'elemento con il più alto valore artistico e storico nell'edificio. Inoltre, i livelli sono mantenuti per infondere dinamicità allo spazio e creare una relazione più stretta con l'esterno, facendo vivere l'edificio dalla vista della strada. Questo approccio va oltre la mera conservazione della facciata come un monumento. Internamente, la maggior parte della struttura è sostituita con una nuova struttura in acciaio che rinforza il perimetro, ottiene ampiezze maggiori e fornisce versatilità agli spazi in futuro.



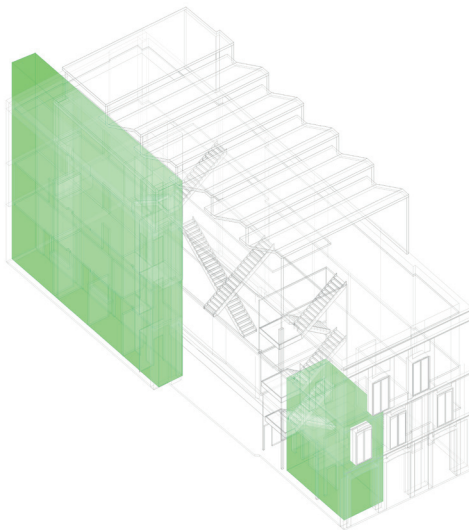
-  Demolition
-  New Construction

The project arranges two main cores: services and vertical circulations, incorporating features that enhance the user experience.

The irregularity of the polygonal shape was used to create a core housing toilet services and storage areas, cleverly concealed from inner views. The administration is situated on the first level, close to the entrance, offering a view of the street.

Il progetto organizza due nuclei principali: servizi e circolazioni verticali, incorporando caratteristiche che migliorano l'esperienza dell'utente.

L'irregolarità della forma poligonale è stata utilizzata per creare un nucleo che ospita servizi igienici e aree di stoccaggio, abilmente nascosto dalle viste interne. L'amministrazione è posizionata al primo livello, vicino all'ingresso, offrendo una vista sulla strada.



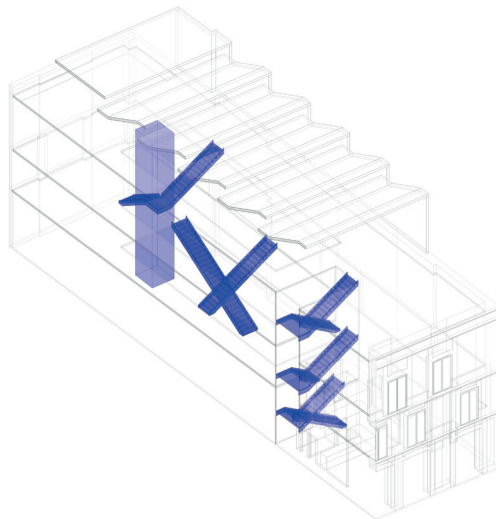
Services core

The vertical circulation is divided into three parts. The first is a regular stairwell with slight variations throughout the levels to address the varying heights. Additionally, this core was designed as an emergency exit. The second core is an elevator located at the end of the central courtyard, dividing the space to serve different functions and creating the feature of a sculptural element that can be appreciated from various vantage points.

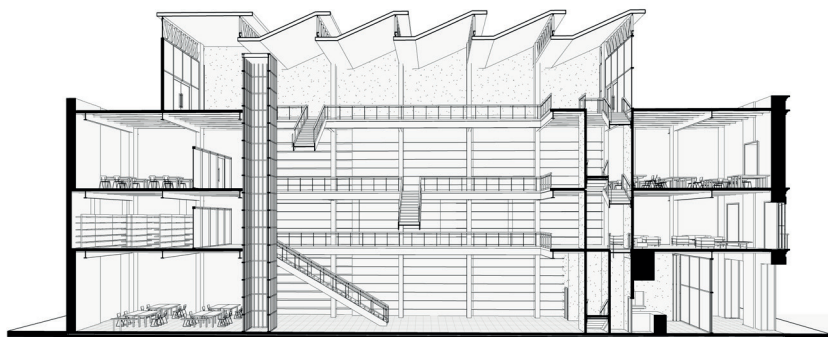
Another set of stairs was placed throughout the levels in different positions to generate diverse pathways and create a sense of dynamism, compelling users to discover and making their experience unique each time.

La circolazione verticale è divisa in tre parti. La prima è una scala regolare con leggere variazioni lungo i livelli per affrontare le diverse altezze. Inoltre, questo nucleo è stato progettato come uscita di emergenza. Il secondo nucleo è un ascensore situato alla fine del cortile centrale, che divide lo spazio per servire diverse funzioni e crea l'elemento scultoreo che può essere apprezzato da varie prospettive.

Un altro insieme di scale è stato posizionato lungo i vari livelli in posizioni diverse per generare percorsi diversificati e creare una sensazione di dinamismo, spingendo gli utenti a scoprire e rendendo unica la loro esperienza ogni volta.



Vertical circulation

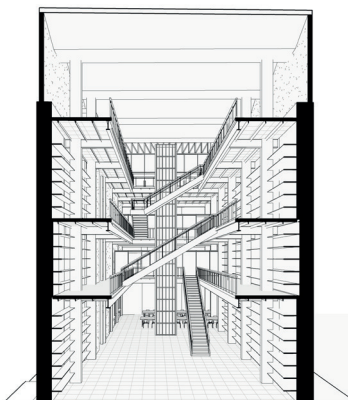


At the main entrance of the building, there is a height of 4 meters. Here, the reception is located, facilitating easy control of access and exit. This comfortable height serves as a preparation for users to appreciate an amazing roof that reaches 17.25 meters high, covering the inner courtyard and providing a breathtaking view of pathways and exposed books. Additionally, on the third floor, there are two terraces that give the sensation of being isolated from the city.

Throughout the ground floor, first floor, and second floor, there are open spaces that can be utilized for workspaces, workshops, and open shops such as camera shops and material stores. The concept aims to create an open workshop environment where individuals can both work and purchase various books, materials, and tools for education and cultural diffusion.

All'ingresso principale dell'edificio, c'è un'altezza di 4 metri. Qui si trova la reception, facilitando un facile controllo di accesso e uscita. Questa altezza confortevole serve come preparazione per gli utenti per apprezzare un incredibile tetto alto 17,25 metri, che copre il cortile interno e offre una vista mozzafiato dei percorsi e dei libri esposti. Inoltre, al terzo piano, ci sono due terrazze che danno la sensazione di essere isolate dalla città.

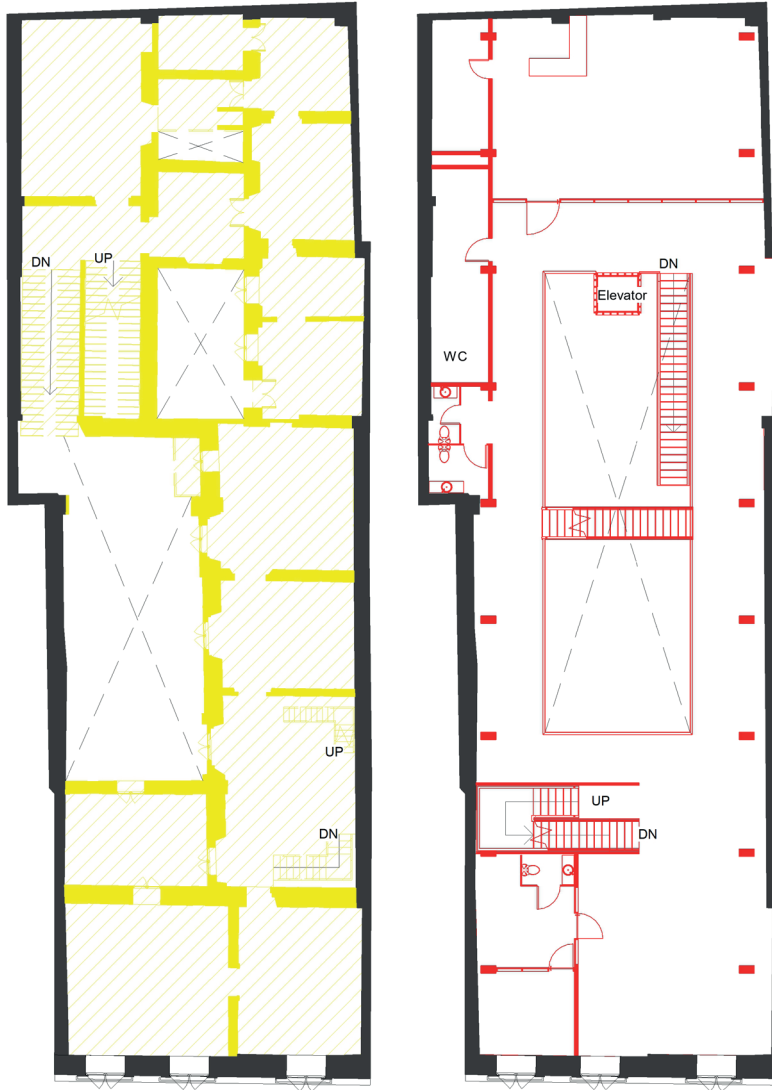
In tutto il piano terra, il primo piano e il secondo piano, ci sono spazi aperti che possono essere utilizzati per spazi di lavoro, laboratori e negozi aperti come negozi di fotocamere e negozi di materiali. Il concetto mira a creare un ambiente di laboratorio aperto in cui le persone possono sia lavorare che acquistare vari libri, materiali e strumenti per l'educazione e la diffusione culturale.



Ground Floor

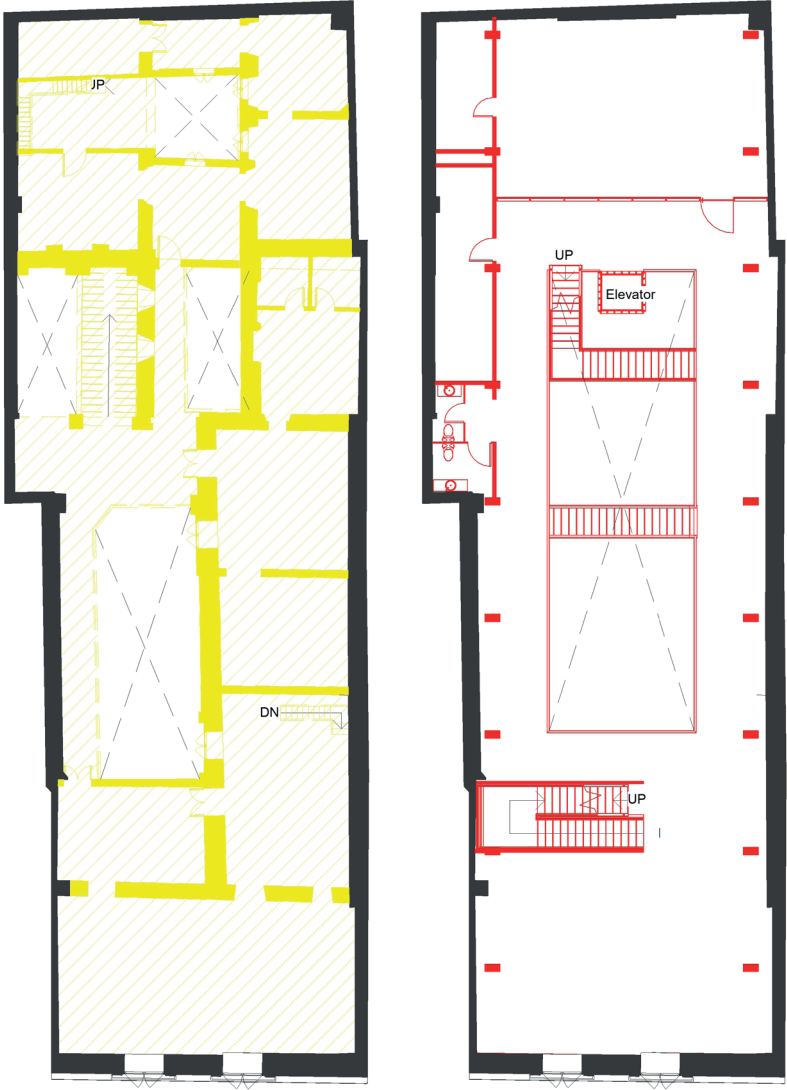


First floor



- Demolition
- New Construction

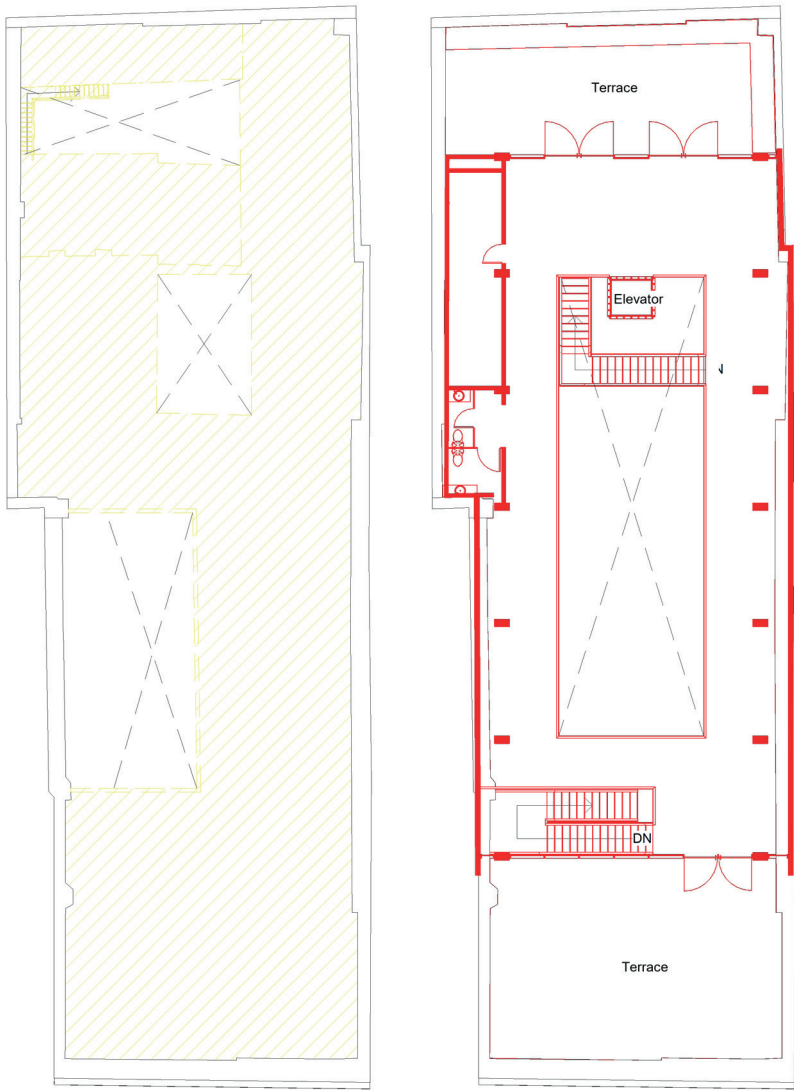
Second floor



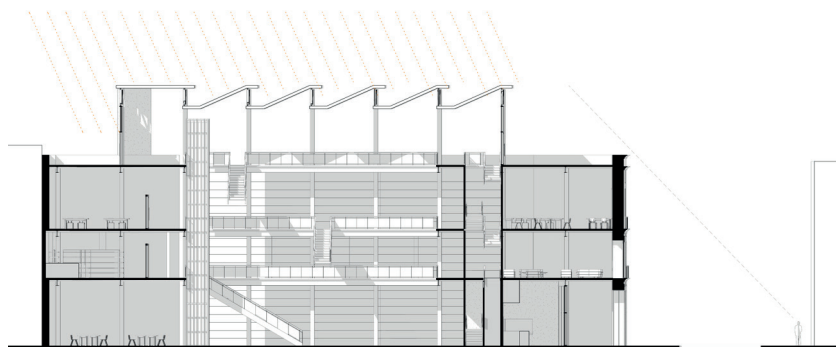
Demolition

New Construction

Third Floor



- Demolition
- New Construction



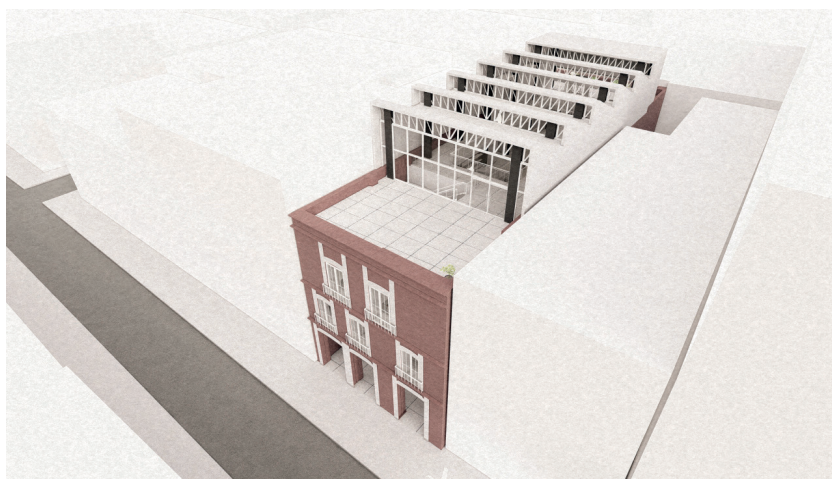
Longitudinal section

The added roof consists of a truss system designed to allow indirect light into the main courtyard, creating a spacious gallery environment. The roof's inclination was set at 24 degrees, taking advantage of the building's north-facing orientation to harness solar energy from the south. Nearly the entire roof can accommodate a system of integrated solar panels, seamlessly blending with the architectural design. This sustainable approach elevates the project to a category of environmental responsibility, a noteworthy achievement in heritage buildings, particularly within a bustling city center, where the integration is imperceptible from the pathway.

Il tetto aggiunto è costituito da un sistema di travi progettato per consentire l'ingresso di luce indiretta nel cortile principale, creando uno spazioso ambiente galleria. L'inclinazione del tetto è stata fissata a 24 gradi, sfruttando l'orientamento a nord dell'edificio per catturare l'energia solare proveniente dal sud. Quasi l'intero tetto può ospitare un sistema di pannelli solari integrati, integrandosi perfettamente con il design architettonico. Questo approccio sostenibile eleva il progetto a una categoria di responsabilità ambientale, un risultato degno di nota in edifici storici, specialmente in un animato centro cittadino, dove l'integrazione è impercettibile dal percorso.

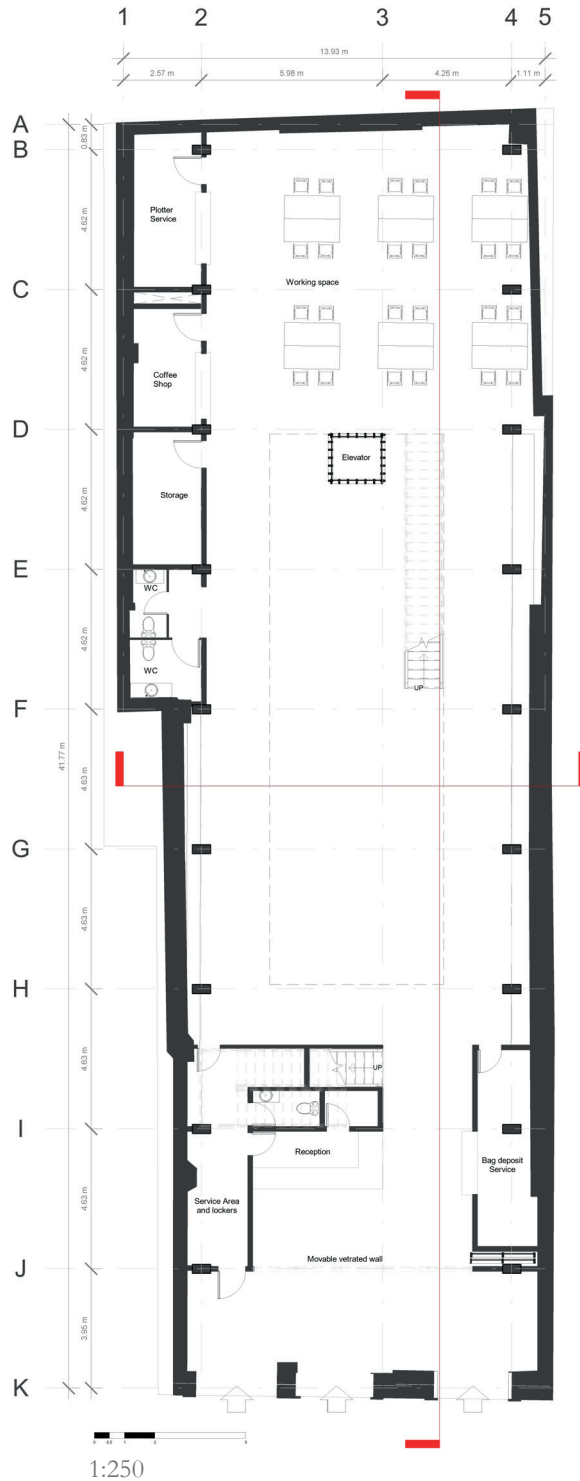


Streetview
Vista stradale

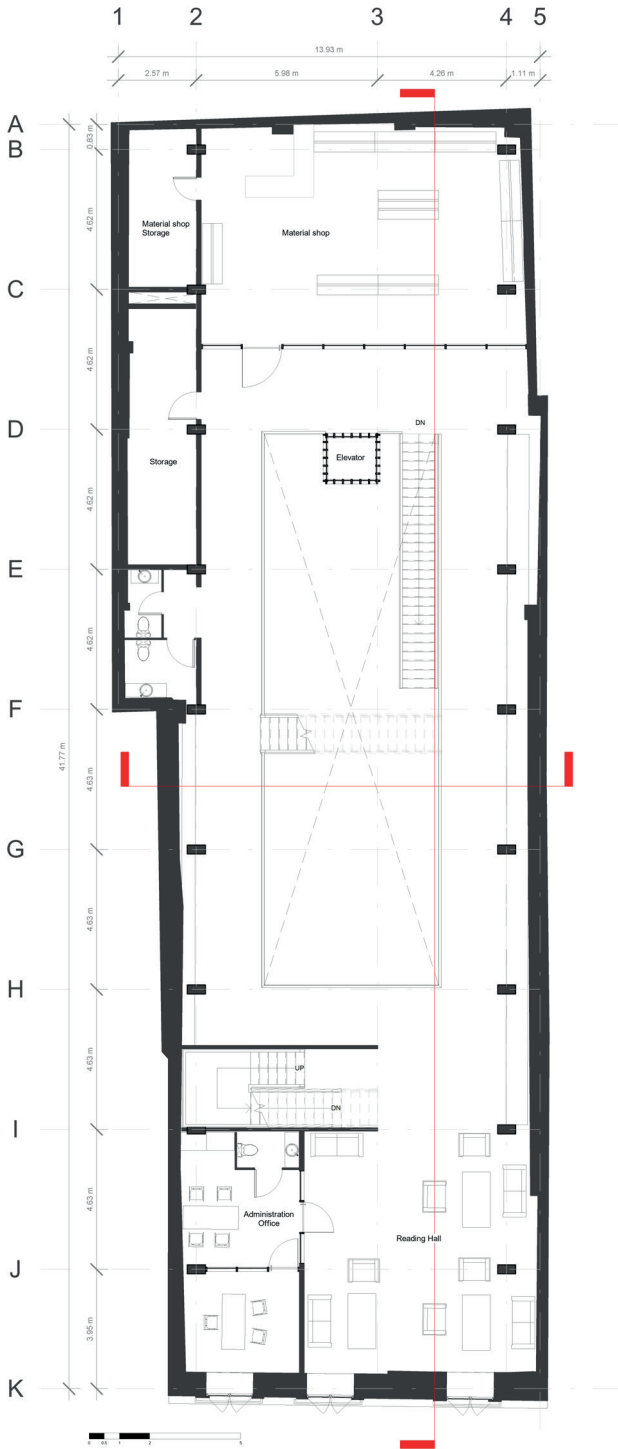


Aereal view
Vista aerea

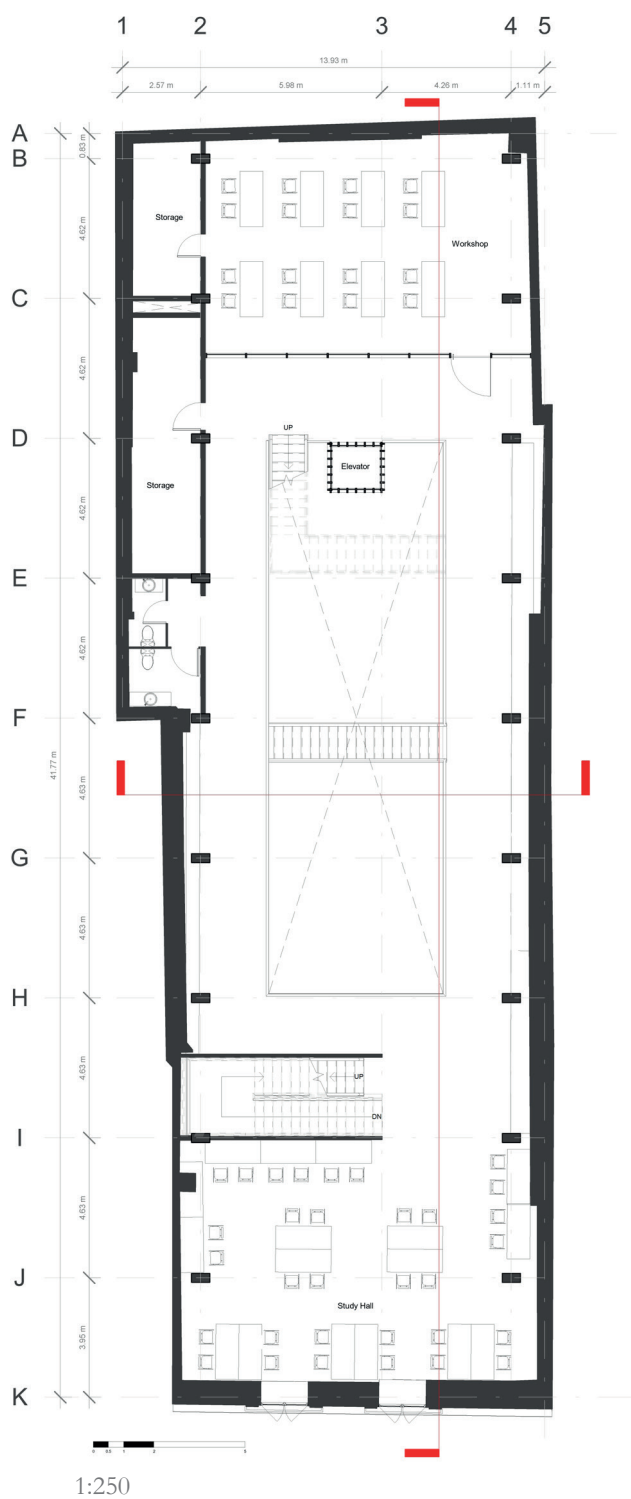
Ground Floor



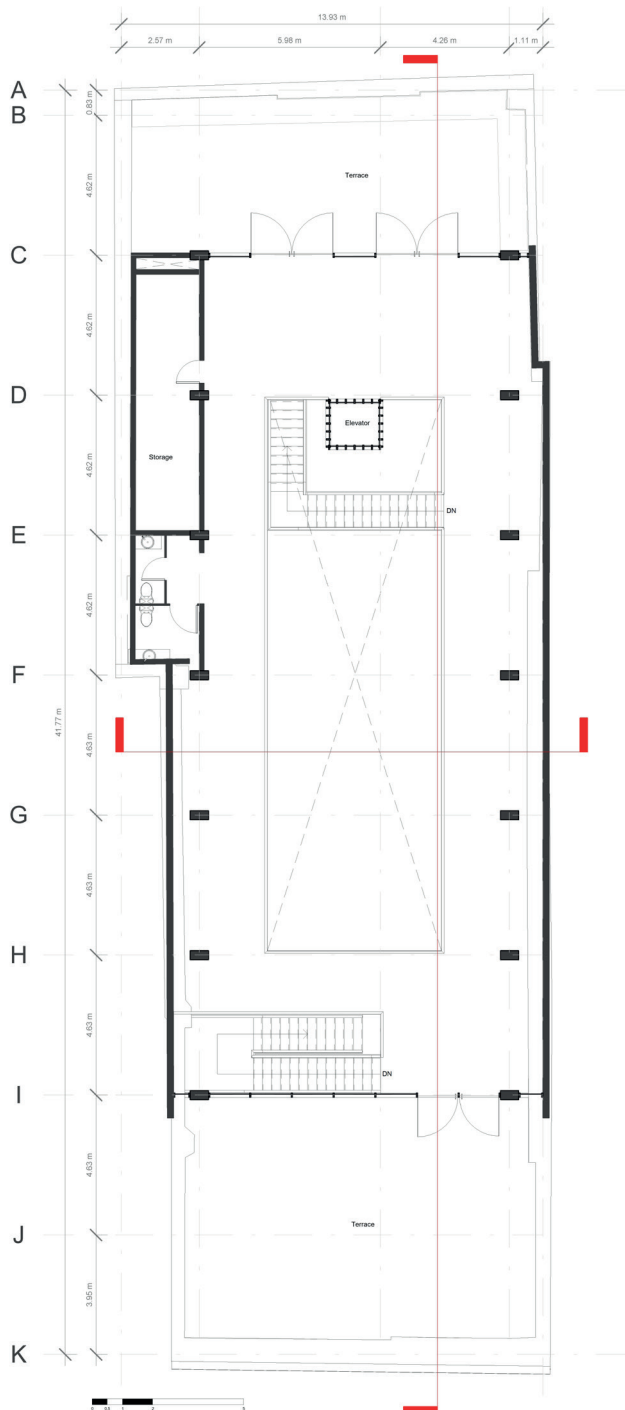
First floor



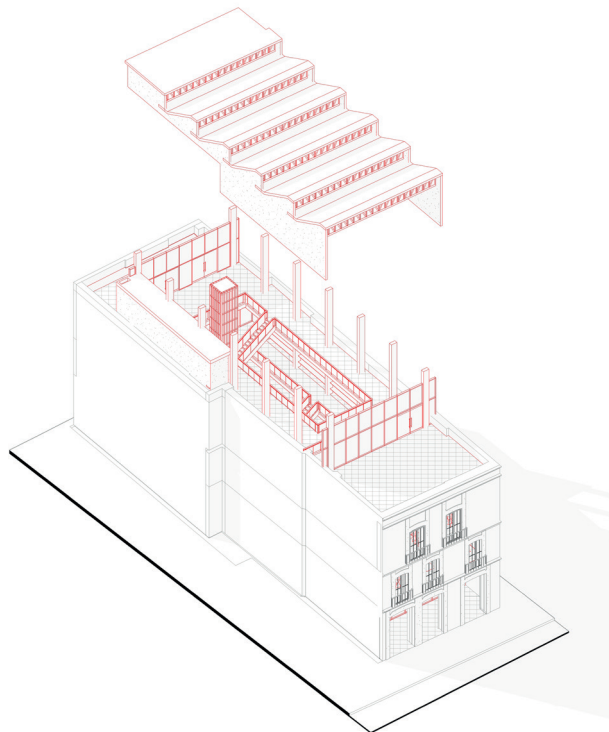
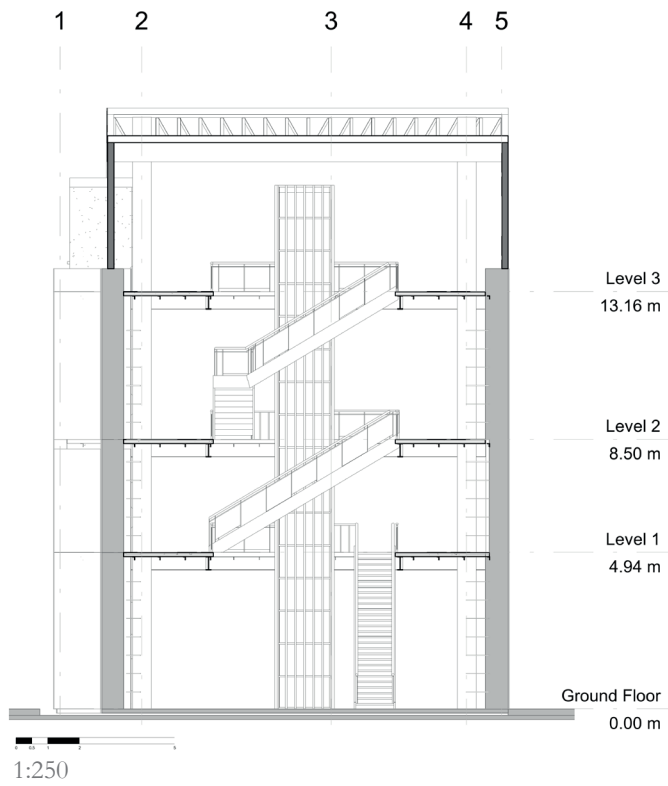
Second floor

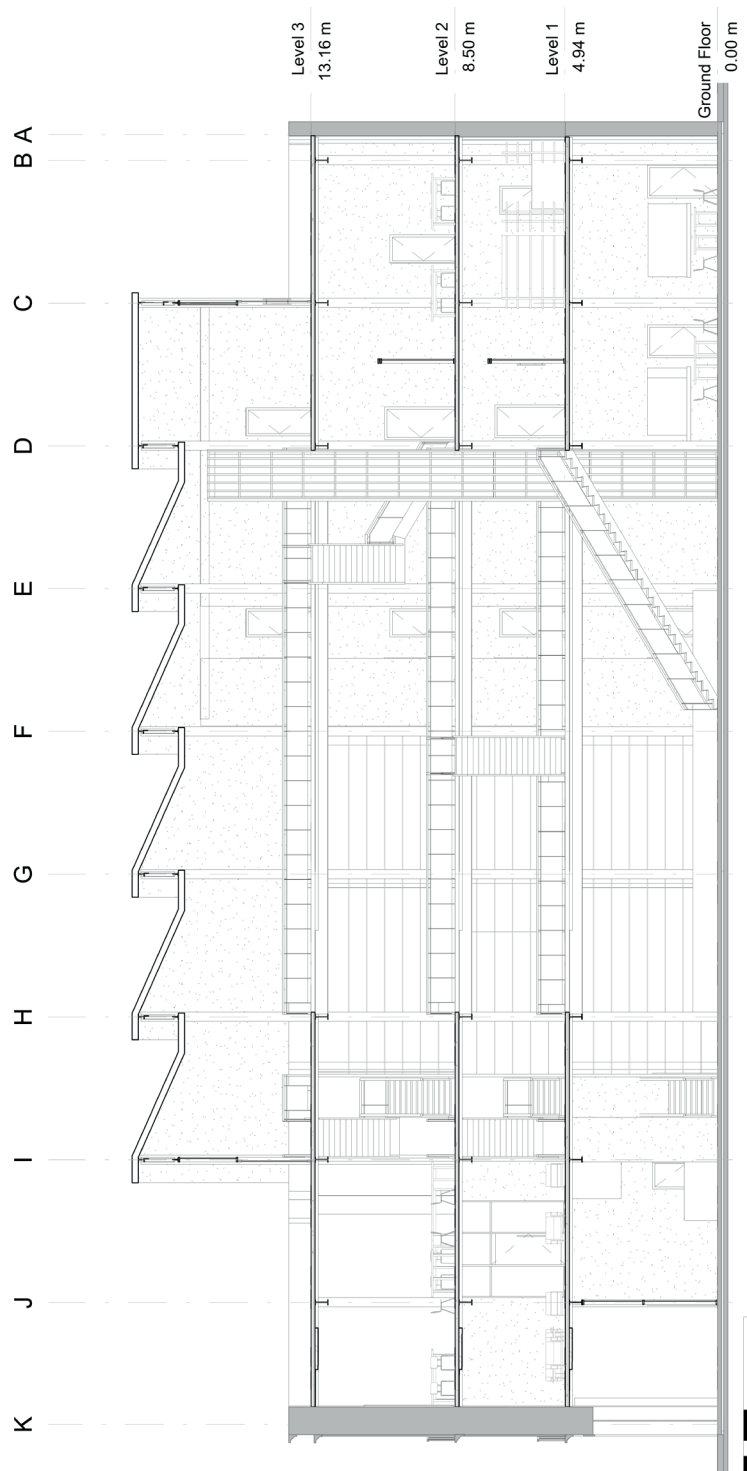


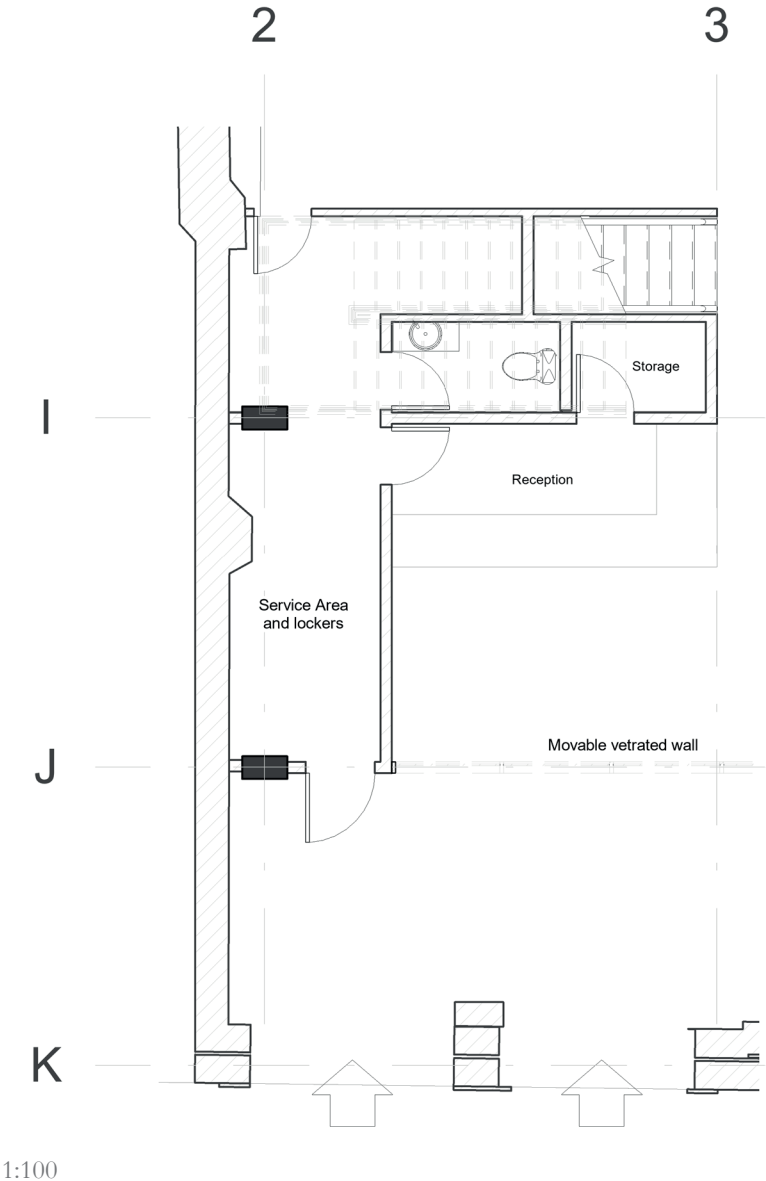
Third floor



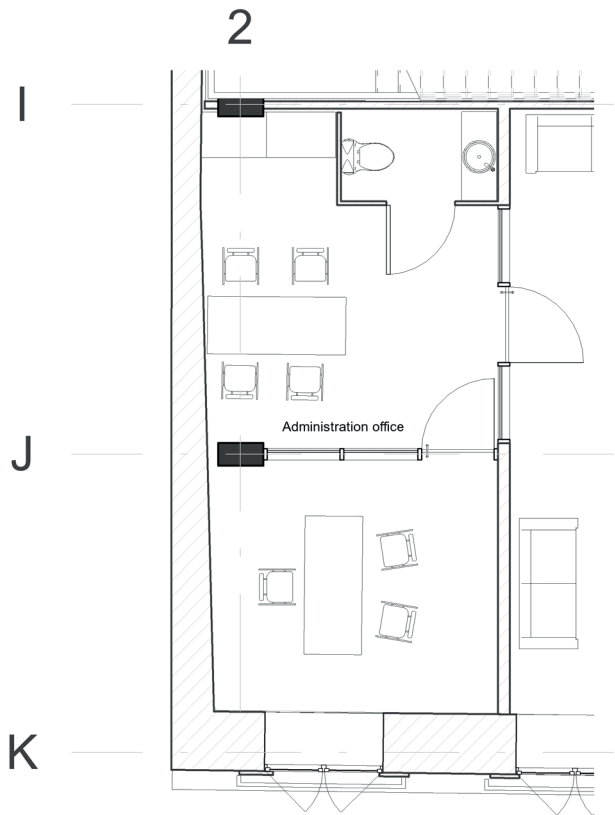
1:250



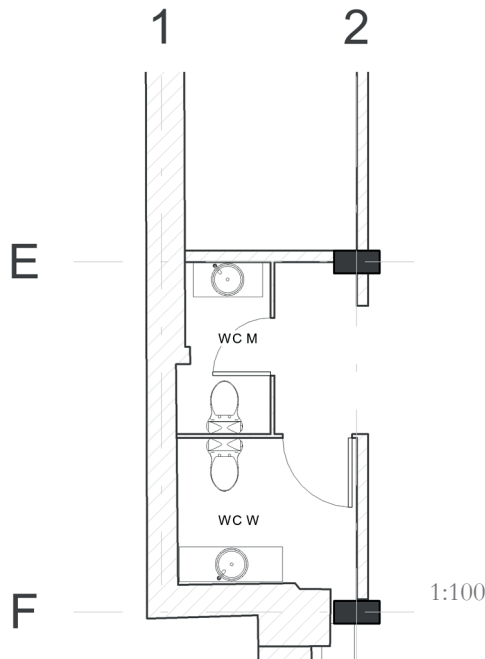




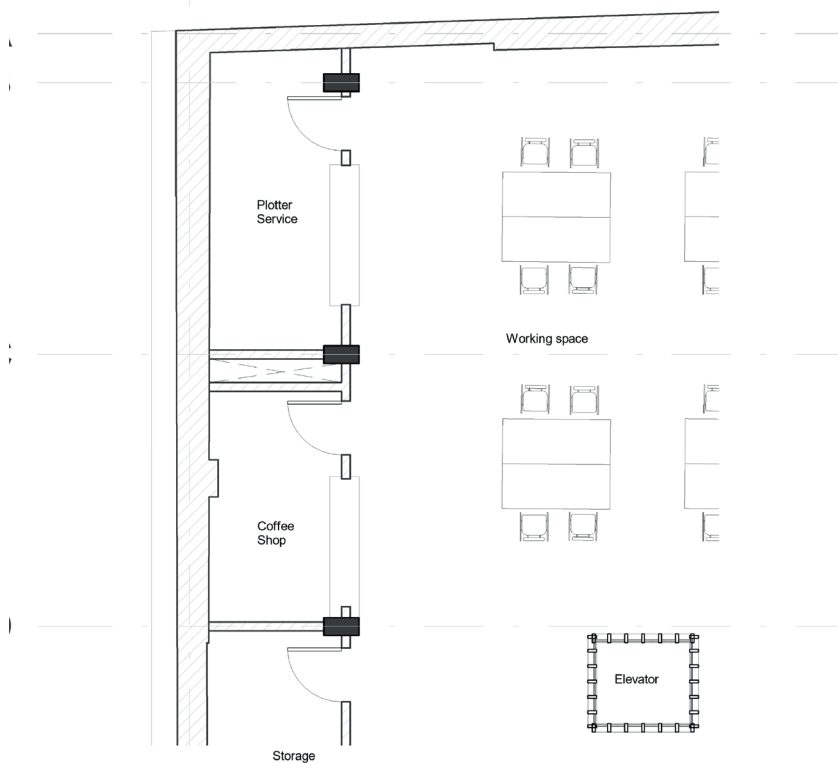
Detail of Administration office



Detail of WC

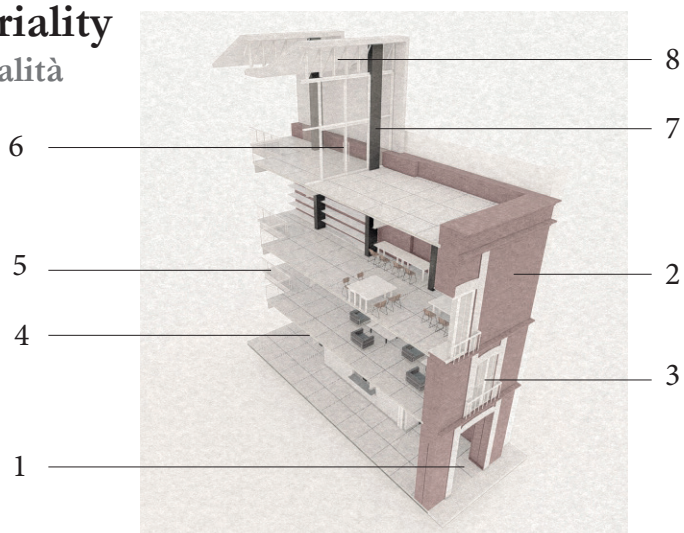


1



Materiality

Materialità



1. Aluminum sliding door

At the main entrance, the proposal suggests removing the facade doors, which are no longer original, to create an inviting access for the public. Additionally, set back from the facade, there is a sliding door that, during the open season of each day, would be completely hidden behind the right side wall, generating a completely open space.

2. Tezontle masonry facade

For the facade and the perimeter inner walls constructed with tezontle masonry, the proposal considers cleaning and protecting the material to leave it as the finish.

3. Wooden window

The wooden windows in the facade, which apparently are original and in good condition, will receive treatment to eliminate fungus and make them resistant to fire.

4. Prefabricated dry system

Following sustainable recommendations from manuals like “GBC Heritage Buildings,” the floors will be constructed using a prefabricated dry system.

1. Porta scorrevole in alluminio

All'ingresso principale, la proposta suggerisce di rimuovere le porte della facciata, che non sono più originali, per creare un accesso invitante per il pubblico. Inoltre, arretrata rispetto alla facciata, c'è una porta scorrevole che, durante la stagione aperta di ogni giorno, sarebbe completamente nascosta dietro il muro destro, generando uno spazio completamente aperto.

2. Facciata in muratura di tezontle

Per la facciata e le pareti interne perimetrali costruite con la muratura di tezontle, la proposta prevede la pulizia e la protezione del materiale per lasciarlo come finitura.

3. Finestra in legno

Le finestre in legno nella facciata, apparentemente originali e in buone condizioni, riceveranno un trattamento per eliminare funghi e renderle resistenti al fuoco. un risultato degno di nota in edifici storici, specialmente in un animato centro cittadino, dove l'integrazione è impercettibile dal percorso.

4. Sistema prefabbricato a secco

Seguendo le raccomandazioni sostenibili da manuali come “Edifici storici GBC”, i pavimenti saranno realizzati utilizzando un sistema prefabbricato a secco.

5. Glass Railing

To provide openness to the interior views and to avoid overcrowding the space with additional elements, such as the existing bookshelves, glass railings are proposed.

6. Curtain Wall

On the third floor, ample natural light will be achieved through two large curtain walls. The northern wall will be constructed with clear glass, while the southern one will primarily feature the necessary opacity to ensure diffuse illumination within the interior space.

7. Steel Structural Framing System

The advantages that this system provides to the project include versatility for future adaptations, which is one of the main features that this project is particularly seeking.

8. Steel Sheet Cover

Similar to the prefabricated dry system used for the floors, the aim is to utilize materials and insulation recommended by sustainable guidelines.

5. Parapetto in vetro

Per garantire apertura alle viste interne e evitare l'affollamento dello spazio con elementi aggiuntivi, come gli scaffali esistenti, si propone l'utilizzo di parapetti in vetro.

6. Parete a tenda

Al terzo piano, una buona illuminazione naturale sarà ottenuta attraverso due ampie pareti a tenda. La parete settentrionale sarà realizzata con vetro trasparente, mentre quella meridionale sarà caratterizzata principalmente dall'opacità necessaria per garantire un'illuminazione diffusa all'interno dello spazio interno.

7. Sistema di struttura portante in acciaio

I vantaggi che questo sistema offre al progetto includono la versatilità per future modifiche, che è una delle caratteristiche principali che questo progetto sta cercando in particolare.

8. Copertura in lamiera d'acciaio

Analogamente al sistema prefabbricato a secco utilizzato per i pavimenti, l'obiettivo è utilizzare materiali e isolamenti raccomandati dalle linee guida sostenibili.

Rendering



Reception
Reception



Ground Floor
Piano Terra



Inner view
Vista Interna



Reading room
Sala di lettura



Workshop
Laboratorio



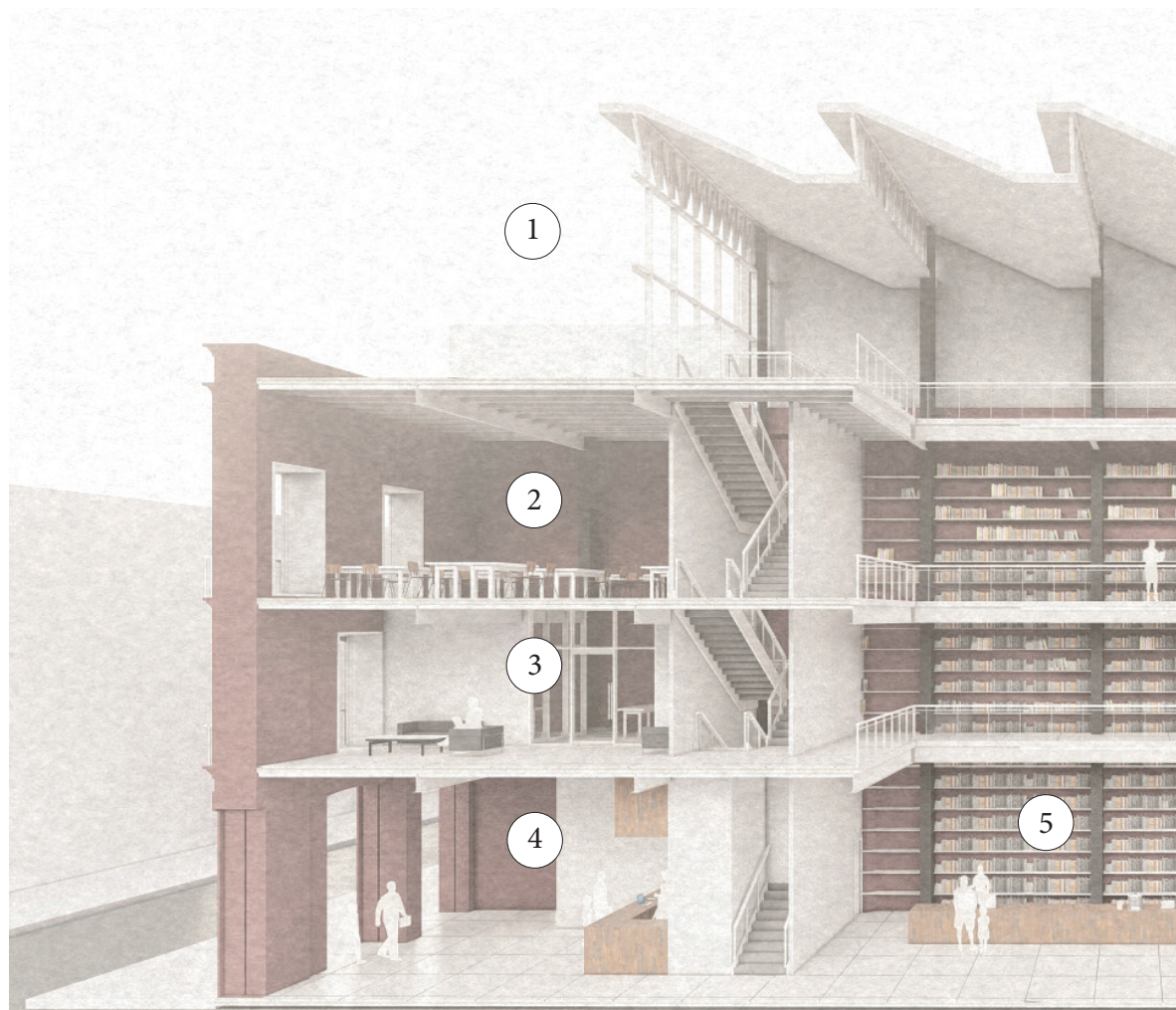
Third level
Terzo piano



Rear terrace
Terraza sul retro

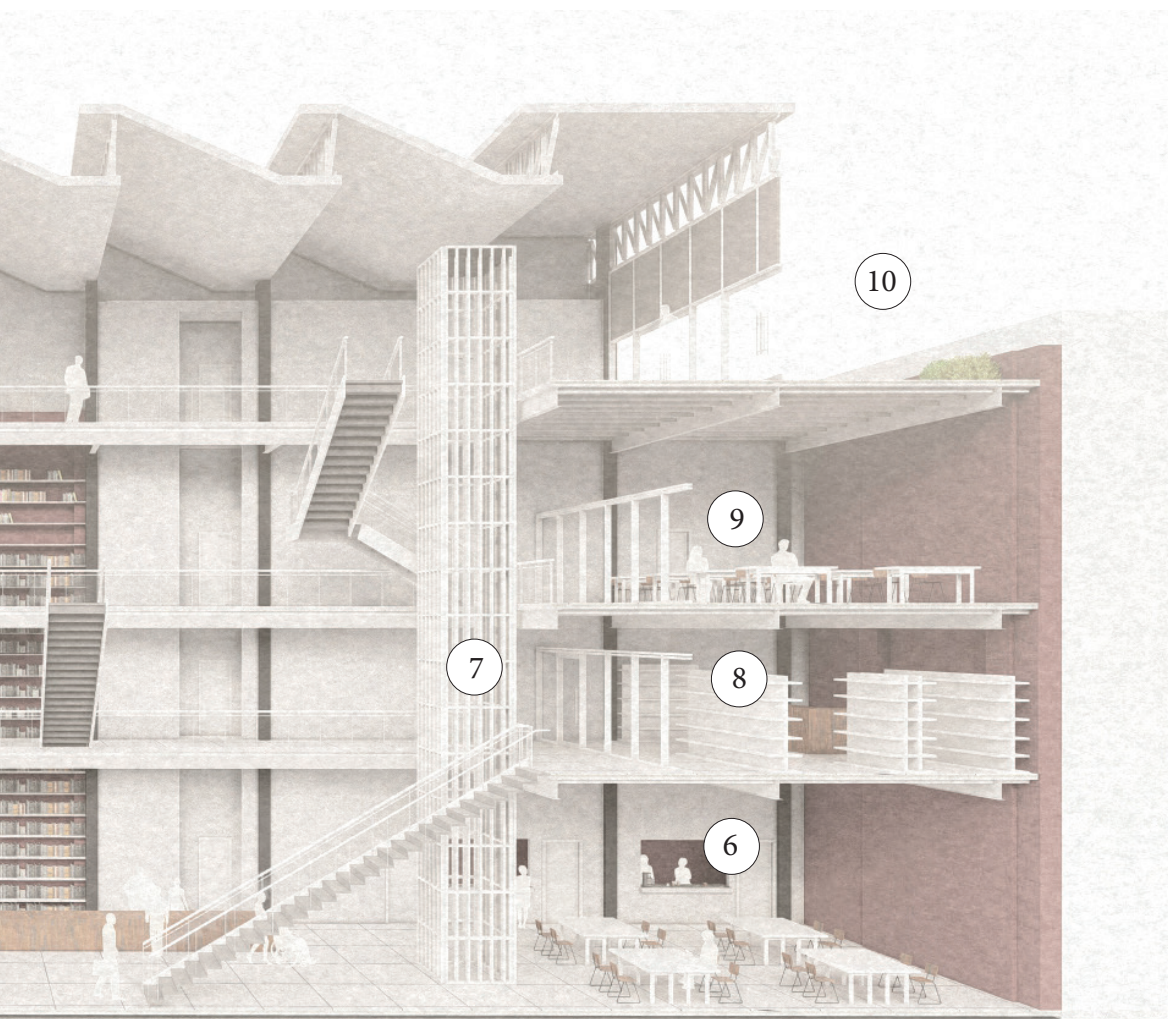
1. Terrace facing Donceles street
2. Study hall
3. Reading hall
4. Reception
5. Main Courtyard

1. Terrazza che si affaccia su via Donceles
2. Sala studio
3. Sala lettura
4. Reception
5. Cortile principale



- 6. Open study area/Plotter/Coffee shop
- 7. Elevator
- 8. Materials shop
- 9. Workshop area
- 10. Terrace

- 6. Area studio aperta/Plotter/Cafè
- 7. Ascensore
- 8. Negozio di materiali
- 9. Area laboratorio
- 10. Terrazza



Conclusion

Conclusione

In conclusion, even if the two proposals fulfill the established architectural program, it is noticeable that the second proposal offers users better quality spaces to develop their activities. The spaces are bigger, well-lit, with better-defined vertical and horizontal circulations, and more versatile. There is no doubt that from all perspectives, the second proposal is better, except for two important features that will be analyzed next:

1. The loss of indoor elements with their historic value.
2. Environmental impact.

Taking into account restoration approaches regarding the historic value, I may underline the importance that Alois Riegl gave to the use value to preserve the physical elements, even if it entails the partial loss of the age and historic value. “Physical life is a precondition for all psychic life and therefore more important.

In conclusione, anche se entrambe le proposte soddisfano il programma architettonico stabilito, è evidente che la seconda proposta offre agli utenti spazi di migliore qualità per sviluppare le loro attività. Gli spazi sono più ampi, ben illuminati, con circolazioni verticali ed orizzontali meglio definite, e più versatili. Non c'è dubbio che da tutte le prospettive, la seconda proposta sia migliore, tranne che per due caratteristiche importanti che saranno analizzate di seguito:

1. La perdita di elementi interni con il loro valore storico.
2. Impatto ambientale.

Tenendo conto degli approcci alla restauro riguardanti il valore storico, potrei sottolineare l'importanza che Alois Riegl ha attribuito al valore d'uso per preservare gli elementi fisici, anche se ciò comporta la parziale perdita dell'età e del valore storico. “La vita fisica è una condizione preliminare per tutta la vita psichica e quindi più importante”.

Therefore, let's revisit the example of the reconstruction of the campanile in San Mark's square. Even though some restoration theorists were against reconstruction, it was rebuilt through the application of anastylosis to the city, to preserve the historic value of the entire city. The same logic may be applied to "Donceles 81"; the interior could be rearranged to preserve the facade and, consequently, the historic and age value that remains of the street. The proposal even aims to retain the intangible essence, supported by the remnants of book sales, which have been the main activity of the street in recent decades.

Although many times we would like to freeze our buildings in time, that would provoke the museification of the cities, and as Jean Clair has mentioned, it would also freeze the daily life of the site. On the contrary, there are also popularly accepted changes and upgrades in the cities involved with heritage elements. The Elbphilharmonie building, mentioned as a case study, is a good example of it, but it also happens often in subway stations in historical cities like Mexico City, Naples, and Rome, where a lot of historical value is lost or altered at the moment of moving the elements.

Pertanto, riportiamo l'esempio della ricostruzione del campanile in Piazza San Marco. Anche se alcuni teorici del restauro erano contrari alla ricostruzione, è stata ricostruita attraverso l'applicazione dell'anastylosi alla città, per preservare il valore storico dell'intera città. La stessa logica potrebbe essere applicata a "Donceles 81"; l'interno potrebbe essere riorganizzato per preservare la facciata e, di conseguenza, il valore storico ed età che rimane della strada. La proposta mira anche a mantenere l'essenza intangibile, supportata dai resti delle vendite di libri, che sono state l'attività principale della strada negli ultimi decenni.

Anche se spesso vorremmo congelare i nostri edifici nel tempo, ciò provocherebbe la museificazione delle città e, come ha sottolineato Jean Clair, congelerebbe anche la vita quotidiana del sito. Al contrario, ci sono anche cambiamenti e miglioramenti accettati popolarmente nelle città coinvolte con elementi del patrimonio. L'edificio dell'Elbphilharmonie, menzionato come caso studio, ne è un buon esempio, ma accade anche spesso nelle stazioni della metropolitana nelle città storiche come Città del Messico, Napoli e Roma, dove molto spesso si perde o si altera il valore storico nel momento del trasferimento degli elementi.

Talking about the environmental impact, it is a fact that the pollution generated by demolition should be avoided as much as possible for sustainable reasons. That's why the trend in architecture, aided by new technologies, supports the idea of adaptive spaces.

The structure of Donceles 81 is one of the cases that show us buildings should be more adaptable. Considering that all the intentions of adaptation that the building has undergone have only resulted in multiple demolitions and patches, leading to uncomfortable spaces and abandonment, it is undeniable that it needs a radical change to be transformed into a versatile space. Following this idea, in 2013, in a discussion called "Good Architecture," Bob Van Reeth mentioned the concept of "Intelligent Ruin" to emphasize the importance of designing for an unknown future, making buildings reusable and adaptable but with an important physical presence that makes it recognizable as part of its context. This is exactly what this proposal is chasing: to stop the weak alterations to bring the building to today's city life and prepare it for the future.

Parlando dell'impatto ambientale, è un fatto che l'inquinamento generato dalla demolizione dovrebbe essere evitato il più possibile per motivi di sostenibilità. Ecco perché la tendenza nell'architettura, supportata dalle nuove tecnologie, sostiene l'idea di spazi adattativi.

La struttura di Donceles 81 è uno dei casi che ci mostrano come gli edifici debbano essere più adattabili. Considerando che tutte le intenzioni di adattamento che l'edificio ha subito hanno solo portato a molteplici demolizioni e riparazioni, che hanno causato spazi scomodi e abbandono, è innegabile che abbia bisogno di un cambiamento radicale per essere trasformato in uno spazio versatile. Seguendo questa idea, nel 2013, in una discussione chiamata "Buona Architettura", Bob Van Reeth ha menzionato il concetto di "Rovina Intelligente" per sottolineare l'importanza di progettare per un futuro sconosciuto, rendendo gli edifici riutilizzabili e adattabili ma con una presenza fisica importante che lo renda riconoscibile come parte del suo contesto. Questo è esattamente ciò che questa proposta sta inseguendo: fermare le deboli modifiche per portare l'edificio alla vita cittadina odierna e prepararlo per il futuro.

In any heritage building intervention, aggressive or not, all possibilities should be studied deeply to be considered, but even in the most amazing intervention, the debate will remain open. For the reasons listed, in the specific case of Donceles 81, the second proposal is the most feasible. However, each case is different, and the justifications mentioned in this thesis should not be taken as a generic justification.

To end, I want to mention that, even if good architecture should follow a balance, in my personal point of view, I used to be more close to the statement of “form follows the function,” influenced by the idea that architecture is different from “habitable sculptures.” However, during the last years of study and the development of this thesis, now I’m convinced that the most functional and durable structures are the ones that are ready for the future, by their possibility of adaptation and aesthetic composition.

In qualsiasi intervento su un edificio storico, aggressivo o meno, tutte le possibilità dovrebbero essere studiate approfonditamente per essere considerate, ma anche nell'intervento più straordinario, il dibattito rimarrà aperto. Per le ragioni elencate, nel caso specifico di Donceles 81, la seconda proposta risulta essere la più fattibile. Tuttavia, ogni caso è diverso, e le giustificazioni menzionate in questa tesi non dovrebbero essere considerate come giustificazioni generiche.

Per concludere, desidero menzionare che, anche se la buona architettura dovrebbe seguire un equilibrio, dal mio punto di vista personale, ero più propenso alla frase “la forma segue la funzione”, influenzato dall'idea che l'architettura sia diversa dalle “sculture abitabili”. Tuttavia, durante gli ultimi anni di studio e lo sviluppo di questa tesi, ora sono convinto che le strutture più funzionali e durevoli siano quelle pronte per il futuro, grazie alla loro possibilità di adattamento e composizione estetica.

Acknowledgments

Architecture is the intervention of spaces to develop human activities with technical solutions and artistic intentions.

These words, which I have contemplated for some years, were shared through the first assignment in Professor Sergio Boidi's lecture, "To think about your own definition of architecture". It has been a pleasure to work with him as my thesis advisor, and I wish I could continue learning from him. Thank you, Architect Sergio Boidi.

Moreover, I want to thank ACHA, which has shared with me some of the information I needed to develop the research, and for the support I have received since the moment I decided to study a master's.

In the summer of 2021, I started a new adventure in my life, looking to get out of my comfort zone; I found exactly what I was looking for. However, despite the challenges I have faced, I have enjoyed my own deconstruction and adaptation. I continue to be surprised by how lucky I am about what I have lived, what I'm living right now, and about the possibilities that the future will bring. Furthermore, at the end of this stage, I realize how easy it is to find a friendly and supportive hand on each corner of the world.

And, of course, thanks to my family that always supports me in each possible life project that could come from my mind, you all give me confidence and are my good luck amulet.

Bibliography

Bibliografia

Jukka Jokilehto, "A history of Architectural conservation", The University of York, England, 1986

Alois Riegl, "The Modern Cult of Monuments: Its Essence and Its Development", 1903.

Cesare Brandi, "Teoria del restauro", Edizioni di Storia e Letteratura, 1963.

Martina Baum, Kees Christiaanse, "City as Loft: Adaptive Reuse as a Resource for Sustainable Urban Development", gta publishers, 2013.

Alejandro Sarabia, "The City of the Gods: The History, Architecture, and Symbolism of the Temples of Teotihuacan", Editorial RM, 2016.

UCLG, "Culture in the Sustainable Development Goals (SDGs): A Guide for Local Action", 2018.

UNESCO, "Culture: urban future; global report on culture for sustainable urban development", 2016.

William J.R. Curtis, "Modern Architecture since 1900", Phaidon, 2003,

Johon Ruskin, "The seven Lamps of Architecture" 1849,

"Converted Architecture & The Intelligent Ruin",
<https://waystomakeyousee.wordpress.com/2012/10/17/converted-architecture-the-intelligent-ruin/>

Terzo appuntamento del ciclo di conferenze dal titolo "THINKING VARESE - testimonianze di architettura e costruzione" 2015 incontro con l'Arch. Giorgio Grassi.

Francesca Buonincontri, “Architettura contemporanea e tracce urbane ed architettoniche dell’ Antico” Università Degli studi di Napoli Federico II.

Vidal Ruiz, Alejandro, “Fragmentación de la ciudad : consecuencia de los procesos de gentrificación y segregación socio-espacial en la Ciudad de México” , Universidad Autónoma del Estado de México 2022.

Marc Dubois, “Alvaro Siza dentro la citta”, Motta Architettura, 1997

AA.VV., “Lina Bo Bardi 100 : Brazil´s alternative path of modernism” , Hatje Cantz, 2014.

Zielinski, Jaroslaw, “Warsaw destroyed and rebuild”, Warsaw : Festina Publishers, 2016.

Casa Emilio Dondé 7, Bienal Nacional de Arquitectura Mexicana FCARM, <https://bnamx.org.mx/participante/casa-emilio-donde-7/>

HaworthTompkins, RCA, Painting School, 2009
— the first phase of a major new campus in Battersea for the Royal College of Art. <https://www.haworthtompkins.com/work/rca-painting-school>

Las 5 librerías de viejo más famosas en la Donceles (donceir.com).

Vive la historia de México en una calle: Donceles, Revista Mira, <https://revistamira.com.mx/2016/08/01/vive-la-historia-de-mexico-en-una-calle-donceles/>

Urban Networks, México Virreinal (o Novohispano): del “reciclado” urbano a la hibridación de culturas., <http://urban-networks.blogspot.com/2018/05/mexico-virreinal-o-novohispano-del.html>

Renovación Urbana Barrio de Chiado / Álvaro Siza + Carlos Castanheira | ArchDaily en Español.

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, <https://paot.org.mx/patrimoniocultural/mapa.php>

