

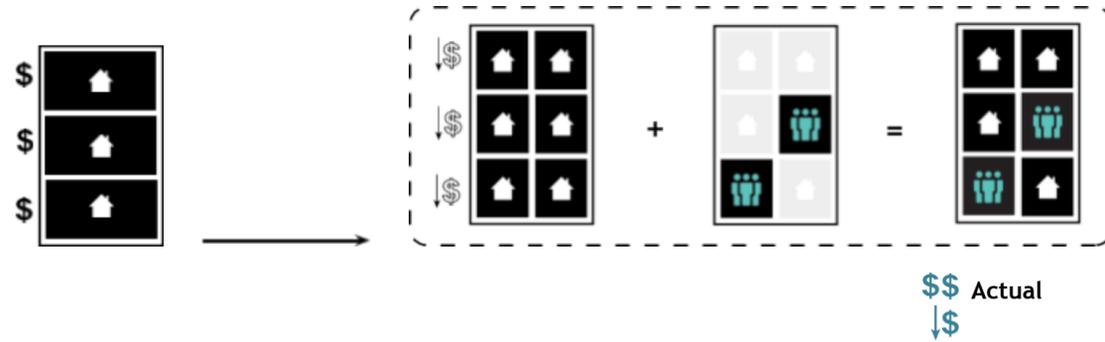
TUTURE NOW DECKER

DECLARACIÓN DE CONCEPTO

Los retos que se presentan al tratar de imaginar una vivienda de tres pisos futura son muy amplios: historia, economía, comunidad y sostenibilidad son solo algunos de los temas que deben considerarse. Una exploración del contexto histórico de las viviendas de tres pisos revela la existencia de normas obsoletas. Tenemos la oportunidad de reevaluar estas normas y crear viviendas que sean una respuesta directa a la ciudad de hoy. Now Decker es un prototipo de experimento presentado en el contexto de la vida contemporánea en 2021 y más allá.

$$\uparrow \text{Casa} + \text{Comunidad} = \downarrow \text{\$}$$

Asequibilidad a través de la innovación



NARRATIVA DEL PROYECTO

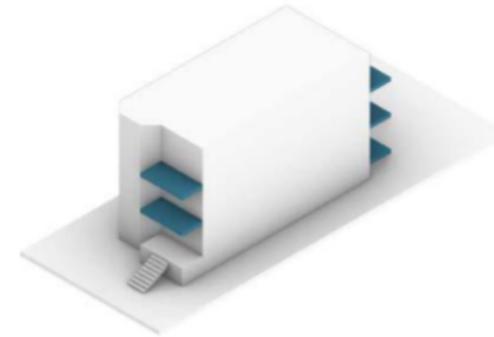
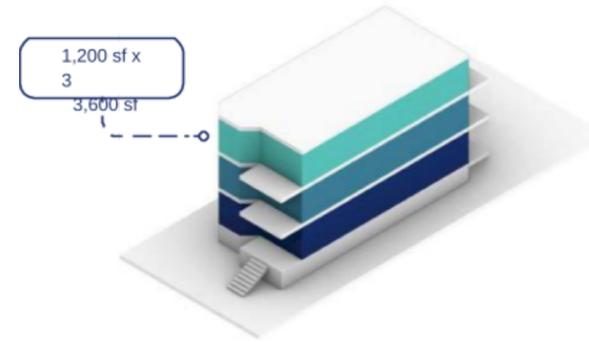
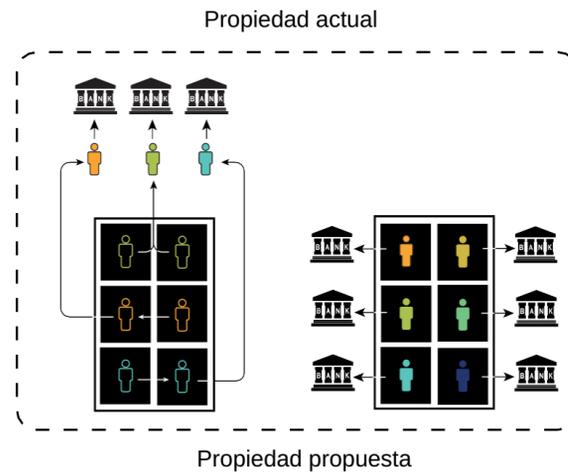
La omnipresencia de los edificios de tres pisos de Boston es evidente cuando se buscan en los sitios web inmobiliarios de los vecindarios de Dorchester, Mattapan, Roxbury y Hyde Park. A partir de finales del siglo XIX, esta tipología de edificio residencial se convirtió en un rasgo definitorio de un nuevo tejido urbano. Originalmente concebida como una oportunidad para la adquisición de varias unidades, el mercado inmobiliario actual y la economía de la crisis de la vivienda han hecho que los costos de entrada sean prohibitivos.

¿Cómo podemos replantear esta prolífica pieza del parque de viviendas de Boston para satisfacer las necesidades de asequibilidad, densidad y diversidad?

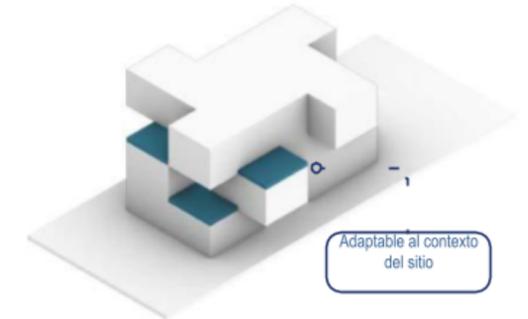
Now Decker busca reevaluar cómo un emplazamiento urbano de Boston puede soportar un aumento de la densidad y, al mismo tiempo, ofrecer oportunidades únicas para las zonas comunes de los residentes, la programación centrada en la comunidad y los espacios abiertos. Utilizando como precedente ejemplos de prototipos de viviendas existentes (cohousing, microunidades), Now Decker divide las típicas unidades de gran tamaño en estudios más pequeños y apartamentos de una habitación. La circulación está "programada" para crear espacios compartidos distribuidos por todo el edificio. Estos espacios ofrecen la oportunidad de reunirse, crear una comunidad y tener encuentros casuales con los vecinos.

Dado el elevado costo de entrada como propietario de una vivienda tradicional de tres pisos, las unidades de menor escala permiten modelos de financiación más accesibles, mientras que el espacio comunitario de la planta baja crea oportunidades para generar ingresos. Una conexión directa con el programa de vivienda asequible de Boston abre nuevas oportunidades más allá de la tradicional proforma de compra-construcción-venta.

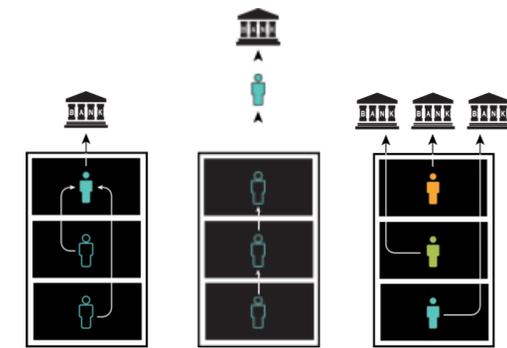
Now Decker se concibe como un nuevo prototipo de vivienda: una arquitectura adaptable que puede poblarse en lugares de la ciudad de diferente tamaño, geometría o contexto.



Balcones de orientación única



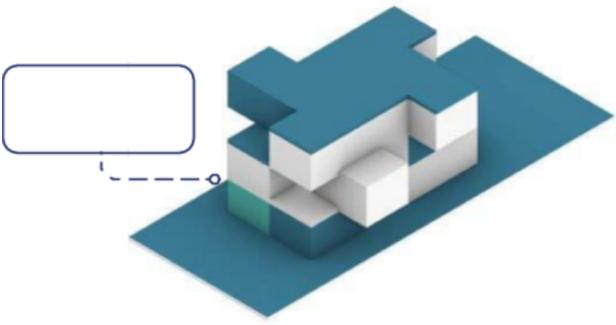
Respuesta al sitio



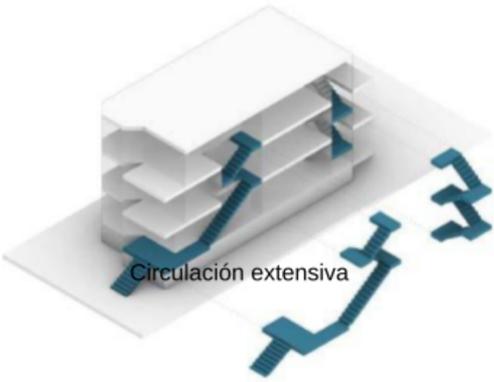
Programa compartido por el vecindario, no solo por los residentes



Espacio comunal consolidado



Espacio comunal disperso

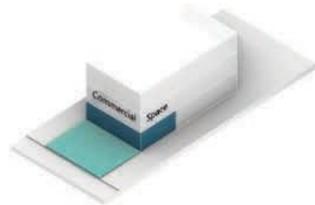


Circulación extensiva

Vivienda de tres pisos existente
tres pisos propuesta

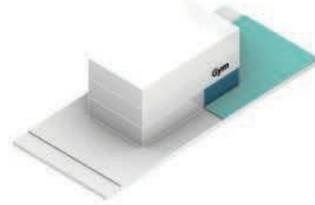
Vivienda de

El ascensor proporciona
una mayor accesibilidad



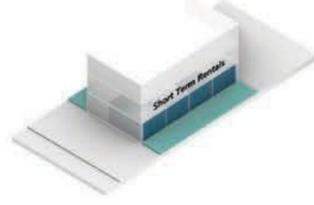
Espacio comercial

Activación del frente a la calle de la planta se desborda al patio trasero

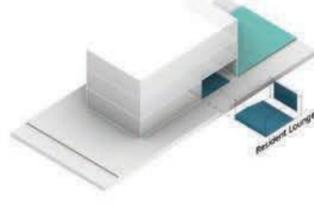


Gimnasio comunal

Actividades en grupo

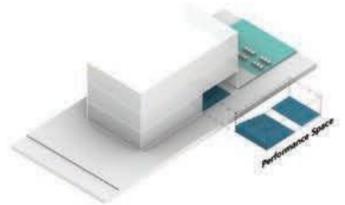


Unidades de estilo "hotel" con acceso al patio lateral aumentan la densidad en la planta baja



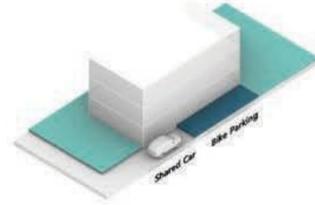
Alquileres a corto plazo

Con conexión opcional al exterior



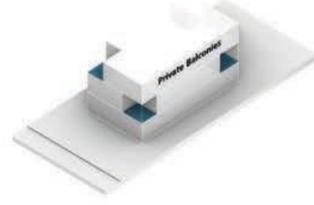
Espacio para espectáculos

Sillas interiores y exteriores para eventos y espectáculos



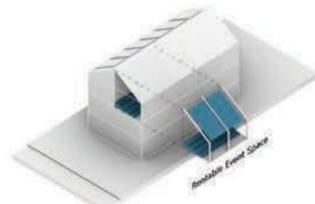
Transporte compartido y estacionamiento para bicicletas

La reducción del estacionamiento hace posible la creación de espacios verdes



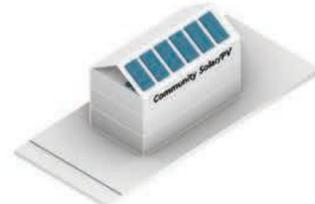
Balcones privados

Prácticos balcones integrados en las unidades



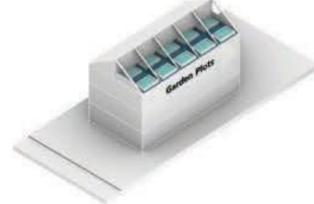
Espacio alquilable para eventos

Underside of Sloped Roof Used for Increased Square Footage



Energía Solar/PV Comunitaria

Comparte la energía con los vecinos



Pequeños huertos

Terrenos alquilados individualmente a los residentes



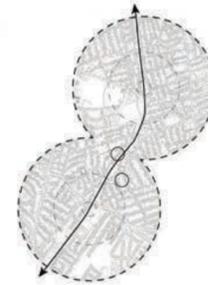
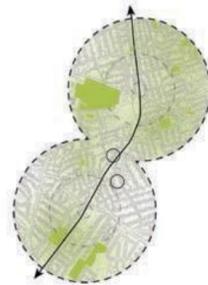
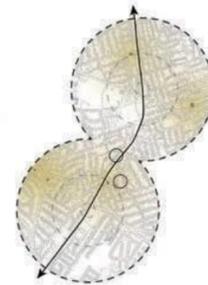
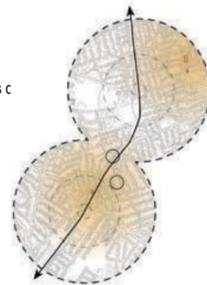
MEJORAR LA SALUD DEL VECINDARIO

Gimnasios existentes

Lavanderías existentes

Espacios verdes públicos existentes Space

Espacios c

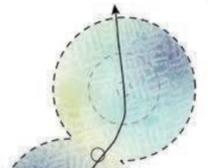
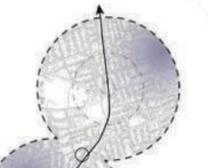
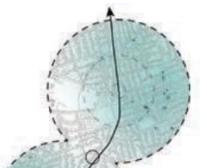


Tiendas de comestibles existentes

Locales de alquiler de vehículos existentes

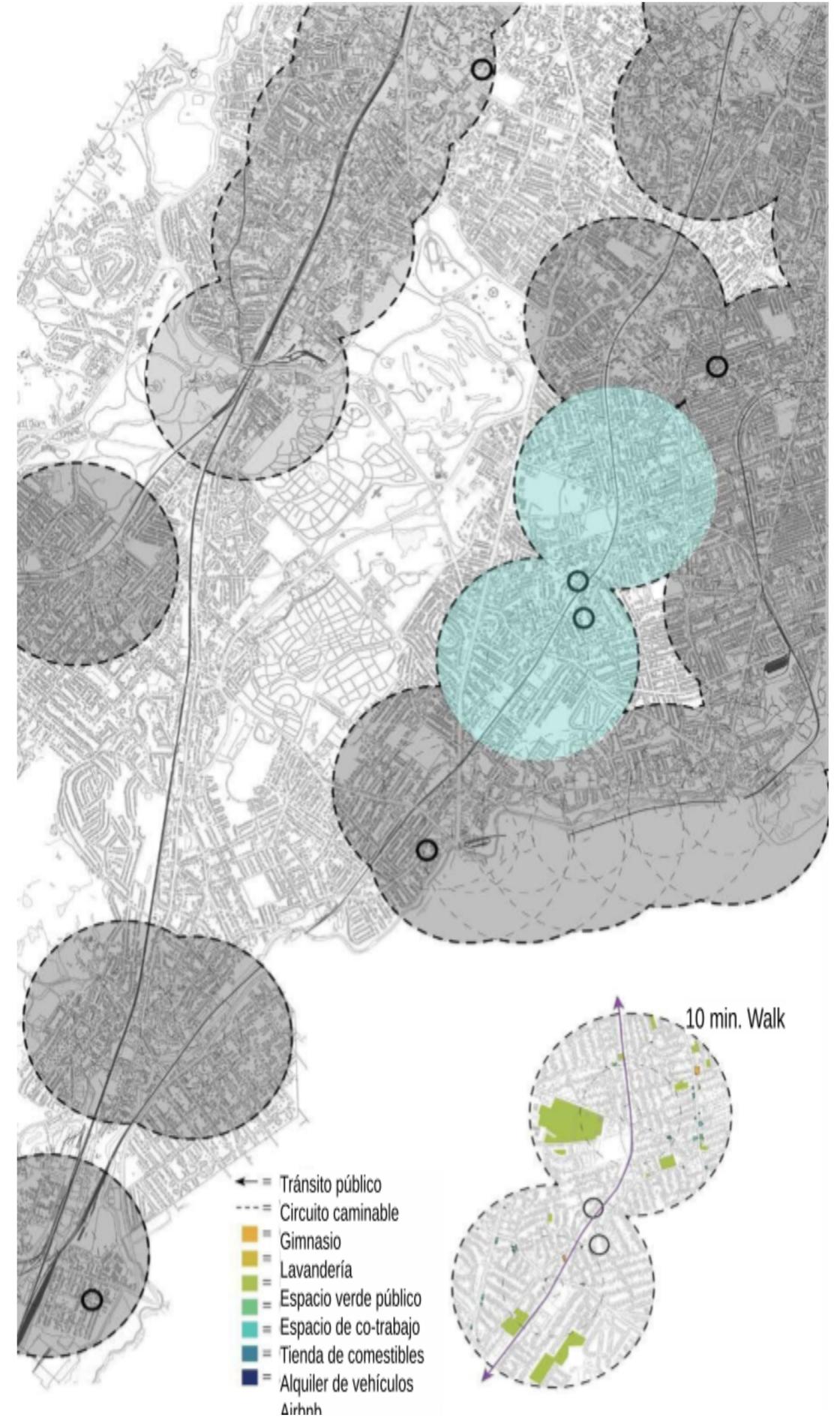
Locales de Airbnb existentes

Resumen de los servicios existentes en el vecindario



Con una respuesta prototípica en mente, se exploró una variedad de programas comunales que beneficiarían no solo a los residentes sino a la comunidad en general. Como el contexto que rodea a las viviendas cambia con cada nueva urbanización, también lo hacen las demandas únicas de cada comunidad. Mediante el mapeo de los servicios locales (gimnasios, lavanderías, espacios de trabajo conjunto, etc.) podemos calibrar qué programa podría introducirse en una comunidad para mejorar la salud general del vecindario. La introducción de estos programas comunitarios crea comunidades más transitables y, al mismo tiempo, oportunidades únicas para que el edificio genere ingresos, además de los modelos tradicionales basados en el alquiler.

Esta integración de un programa de generación de ingresos no solo presenta oportunidades financieras, sino también una nueva forma de plantear el sitio. En los edificios de tres pisos existentes, los patios delanteros y laterales están principalmente sin programar, lo que hace que los espacios suelen estar infrutilizados. En cambio, al insertar un programa compartido a lo largo de la planta baja del sitio, las conexiones entre el interior y el exterior se vuelven mucho más sólidas, ya que las actividades pueden desbordarse del edificio,



creando comunidades más vibrantes y animadas.

La relación entre las unidades y el espacio común varía según el emplazamiento y la densidad de residentes deseada

Programa común repartido por todo el edificio

Cafe



Communal Kitchen



Communal Kitchen and Living



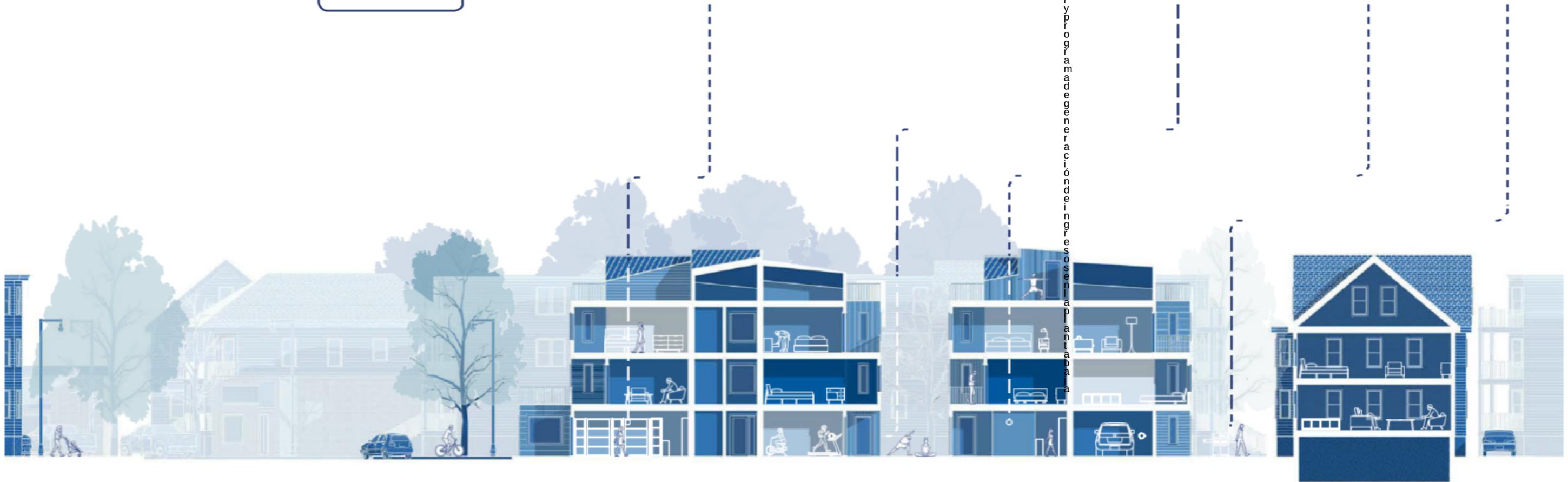
Large Communal Kitchen and Living



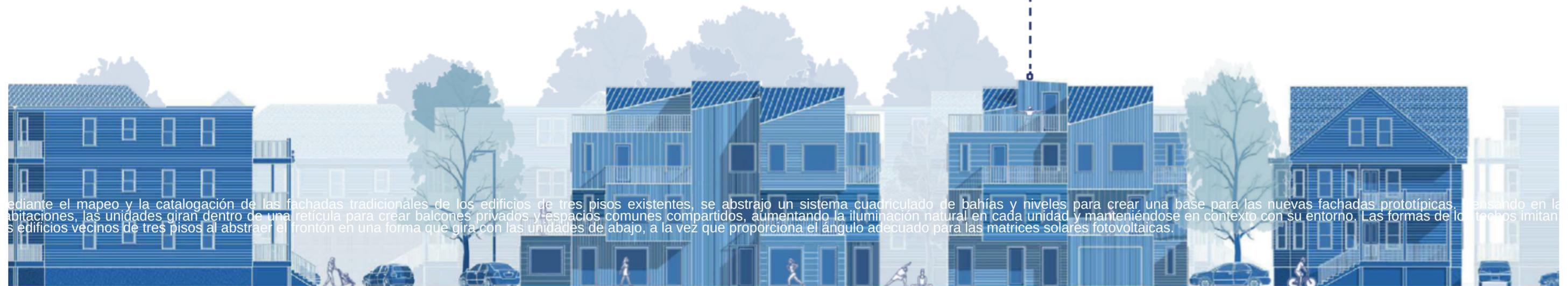
Resident Lounge



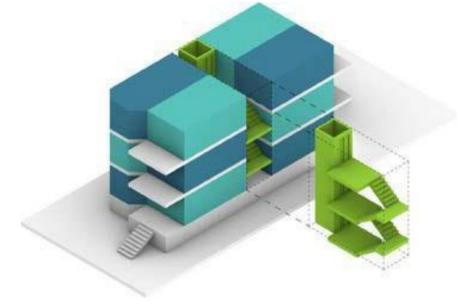
Event Space



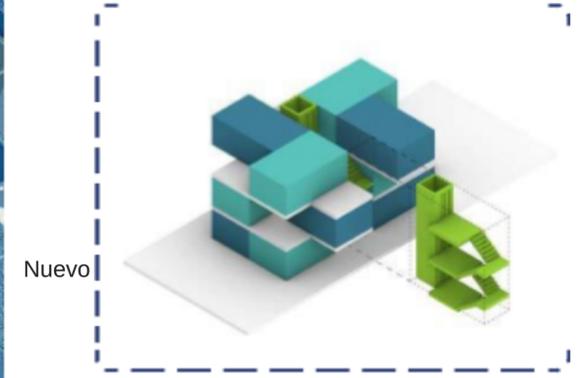
Una sección del emplazamiento estudia la relación entre los programas comunitarios, los apartamentos privados y el espacio exterior compartido. La planta baja sigue siendo un centro comunitario con un espacio comercial alquilable a lo largo de la concurrida calle, un gimnasio comunitario que se desborda hacia un patio exterior para hacer ejercicio, y una sala de correo y lavandería centralizada. Además, se ha incluido un garaje para un sistema de alquiler de vehículos compartidos con la esperanza de reducir la dependencia individual en los automóviles. En las plantas superiores, la rotación de las unidades crea balcones



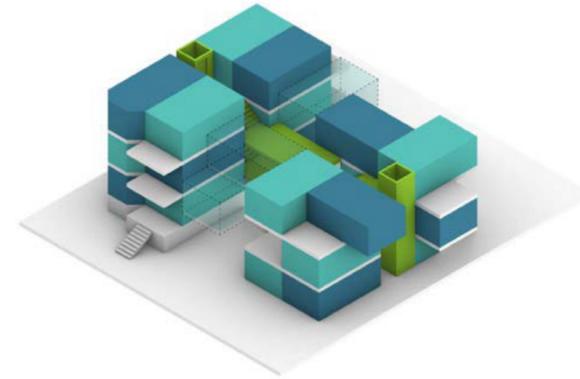
Mediante el mapeo y la catalogación de las fachadas tradicionales de los edificios de tres pisos existentes, se abstrajo un sistema cuadrículado de bahías y niveles para crear una base para las nuevas fachadas prototípicas. Pensando en las habitaciones, las unidades giran dentro de una retícula para crear balcones privados y espacios comunes compartidos, aumentando la iluminación natural en cada unidad y manteniéndose en contexto con su entorno. Las formas de los techos imitan a los edificios vecinos de tres pisos al abstraer el frontón en una forma que gira con las unidades de abajo, a la vez que proporciona el ángulo adecuado para las matrices solares fotovoltaicas.



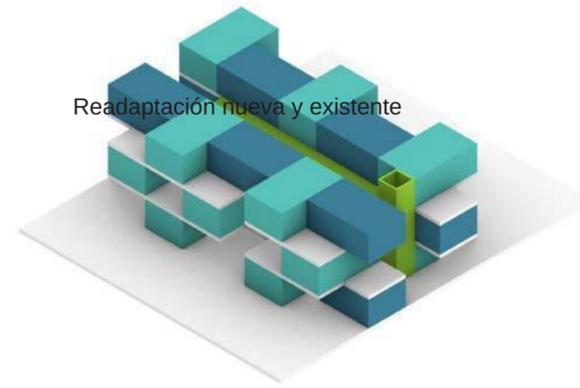
Readaptación existente



Nuevo



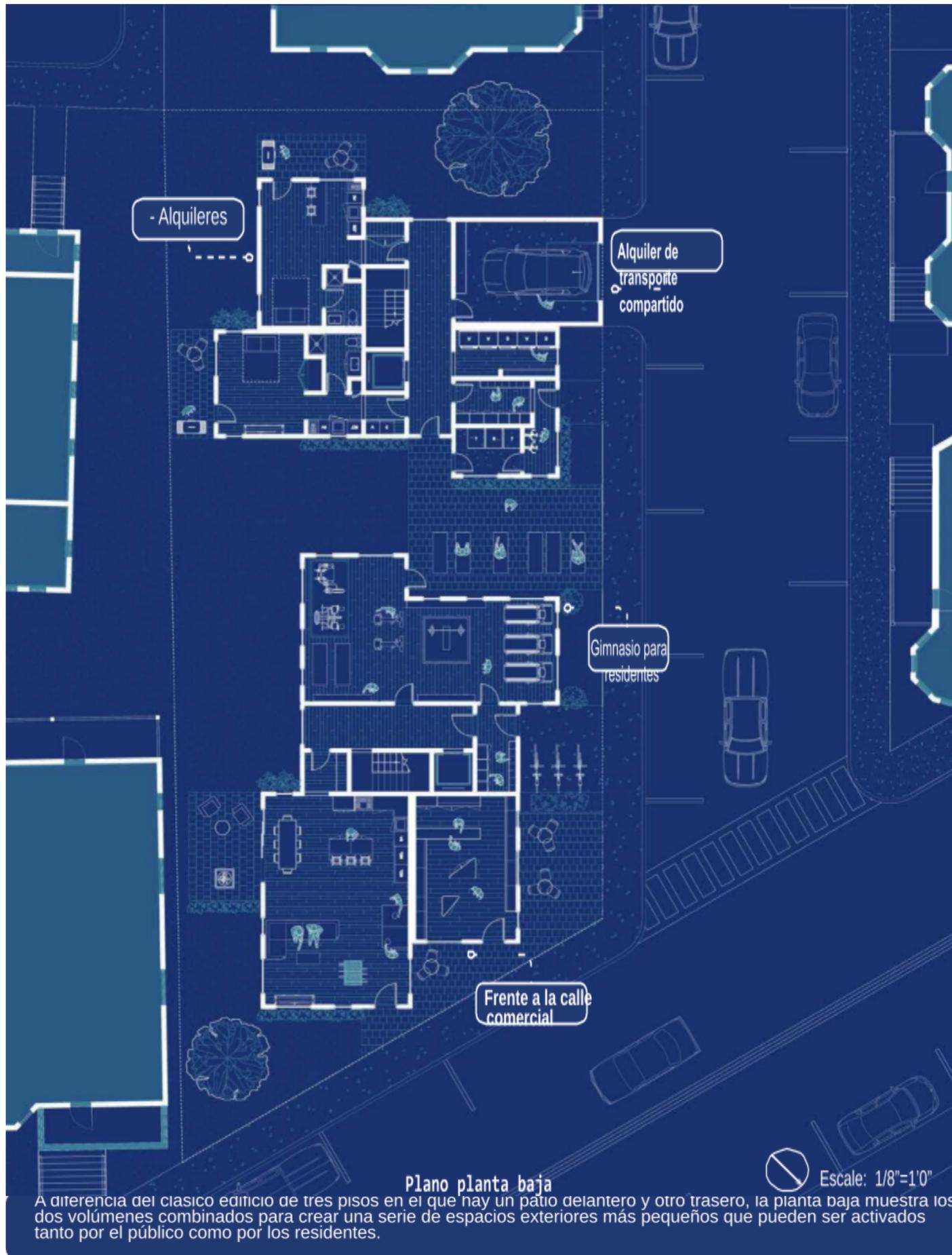
Readaptación nueva y existente



PROPUESTA DE DISEÑO ADAPTABLE

movimiento escalonado en la concurrida fachada de la calle, donde se sitúa el espacio comercial, que se suma a los servicios públicos existentes a lo largo de la arteria vial.

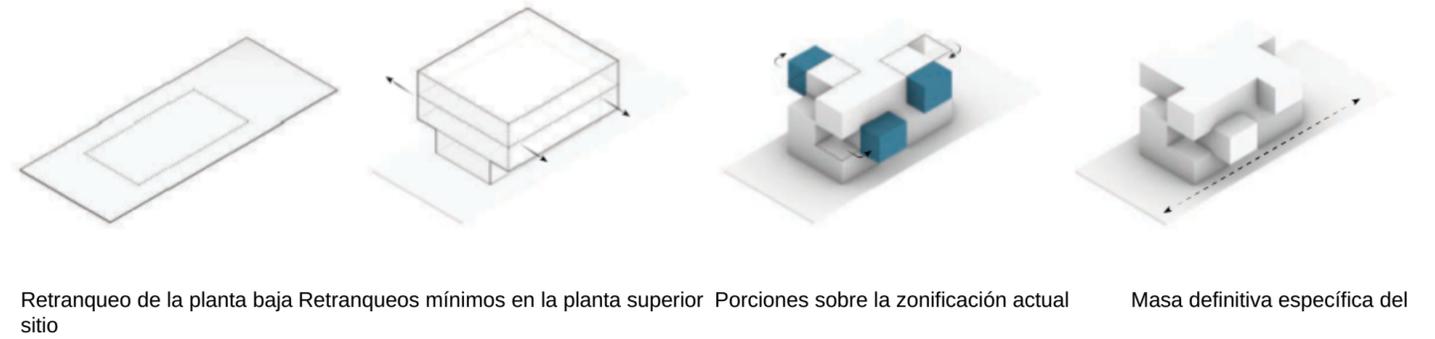
Nueva y nueva



Zonificación de la zona existente



Zonificación de la zona propuesta



Plano Segundo piso

Escala: 1/16"=1'0"



Plano tercer piso

Escala: 1/16"=1'0"

Propuesta de sitio

Ubicación:

379 Geneva Ave,
Dorchester, MA 02122

PINKPROJ



PINKPROJ