

# CONVERSIONES COMUNES .ejemplos

Viviendas Cottage y Two-Flat típicas de Chicago

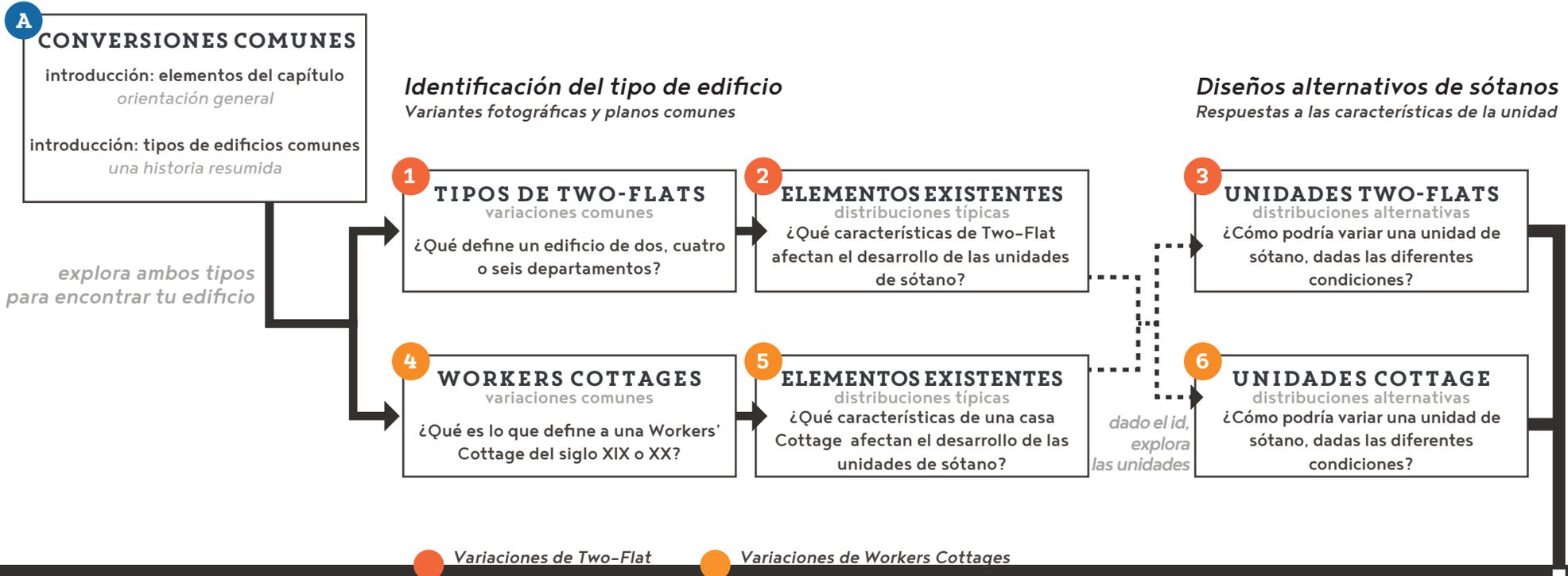
Diseños de trabajo para nuevos apartamentos en el sótano



# INTRODUCCIÓN . tipos de viviendas. opciones de diseño

Este capítulo presenta las viviendas comunes de Chicago (Two-Flat y Workers Cottage) y los posibles planes de sótanos. Estos diseños deberían ayudarte a anticipar los problemas y las oportunidades típicas (considerando la antigüedad, la construcción y las disposiciones habituales) que encontrarás en una conversión.

## CÓMO MANEJAR LAS CONVERSIONES COMUNES



## SUMARIO DEL CAPÍTULO:

**El capítulo "Conversiones comunes" te ayuda a identificar el tipo genérico de tu edificio y cómo sus características influyen en las posibles unidades de sótano.** Las Two-Flat representan el 26 % de las viviendas de la ciudad (casi el 30 % de los alquileres); las variantes Cottage son casi igual de comunes. Si tu vivienda corresponde a cualquiera de los dos tipos, los diseños de las unidades que aparecen al final del capítulo sirven de inspiración para la adaptación y tratan los problemas a los que se enfrentan las diferentes escalas de adaptación.

Para cada tipo, las siguientes páginas presentan:

- **Tipo de edificio e identificación visual:** En esta página se explican las variaciones observadas en Chicago, con las características comunes de las unidades.
- **Elementos existentes y consideraciones de diseño:** En esta página se muestran los planos más comunes y se describen los principales factores que influyen en la distribución de un sótano.
- **Dos diseños alternativos:** este desplegable muestra la conversión de una unidad pequeña y de otra grande. Cada diseño incorpora supuestos alternativos sobre los sistemas de construcción y los espacios comunes.

Después de identificar el tipo y la unidad genérica deseada, el capítulo "Unidades conformes al código" te guía a través de la evaluación de tu propiedad para identificar los desafíos técnicos y de seguridad de las nuevas unidades.

## TIPOS DE VIVIENDA DE CHICAGO:

**El parque de viviendas de Chicago refleja la historia de la ciudad como centro de inmigración industrial, especulación inmobiliaria y viviendas ofrecidas por catálogo.** Los tipos de vivienda que se muestran aquí, Two-Flats y Cottages, se construyeron en masa entre 1860 y la Segunda Guerra Mundial. Estos edificios están basados

en estructuras simples y repetibles y en materiales de construcción estandarizados y su regularidad hace que sea fácil anticipar los problemas de renovación y conversión.

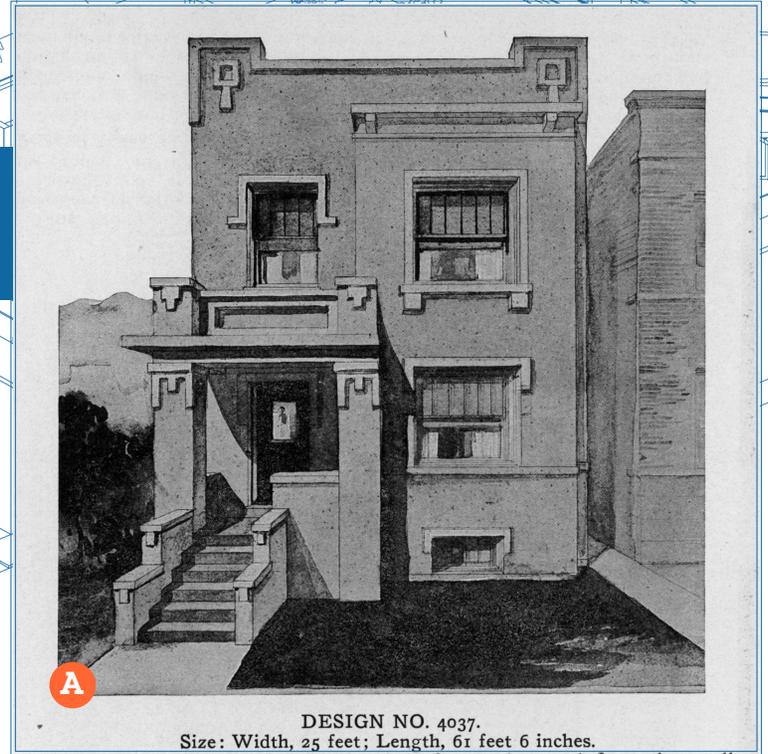
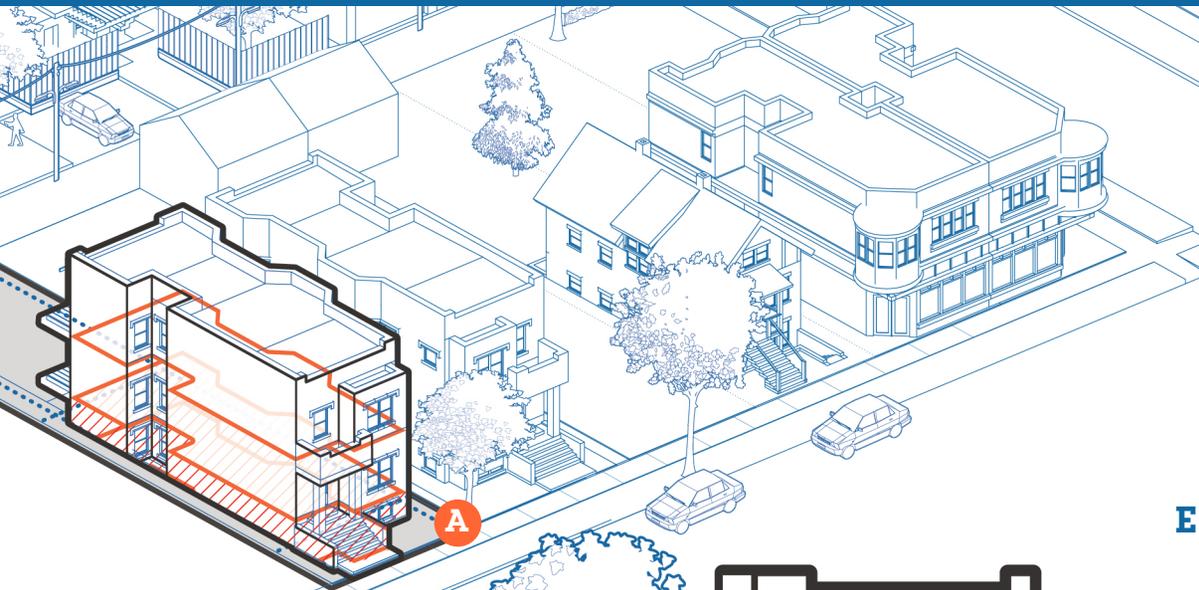
**Los Four-Flats se hicieron populares a principios del siglo XX y se encuentran en casi todo Chicago (más allá del Loop).** En aquella época, los muestrarios facilitaban a los contratistas la construcción de edificios sencillos de ladrillo y piedra caliza. La segunda unidad permitía a los propietarios de la clase trabajadora pagar las hipotecas y acumular capital, sirviendo como herramienta de movilidad ascendente.

En algunos barrios, como Humboldt Park, Logan Square y Bridgeport, las viviendas Two-Flats hasta Four-Flats constituyen entre el 55 % y el 70 % del total de las viviendas. Históricamente, estos edificios tienen los alquileres más asequibles de Chicago en comparación con los edificios multifamiliares de mayor tamaño (gracias a la menor infraestructura y mantenimiento mecánico).

**Las "Workers' Cottages" son un tipo un poco anterior de arquitectura unifamiliar de la clase obrera, que predominó entre los años 1860 y 1900.** Con una decoración exterior variada, las Cottages de seis habitaciones proliferaron en zonas como Pilsen, Ukrainian Village y hasta Berwyn. Las familias terminaban los interiores de las Cottages a medida que las finanzas lo permitían. Entonces podían ampliar el ático, construir la parte trasera y el sótano o trasladar las ligeras casas de madera según sus deseos.

Precursor del bungalow de entreguerra, las variaciones del tipo Cottage se construyeron en toda la ciudad a lo largo del siglo XX. Con sus planos estrechos y rectangulares y su elevación, las Cottages ofrecen la posibilidad de incorporar unidades de sótano en las zonas más antiguas, densas y con mayor tránsito de la ciudad.

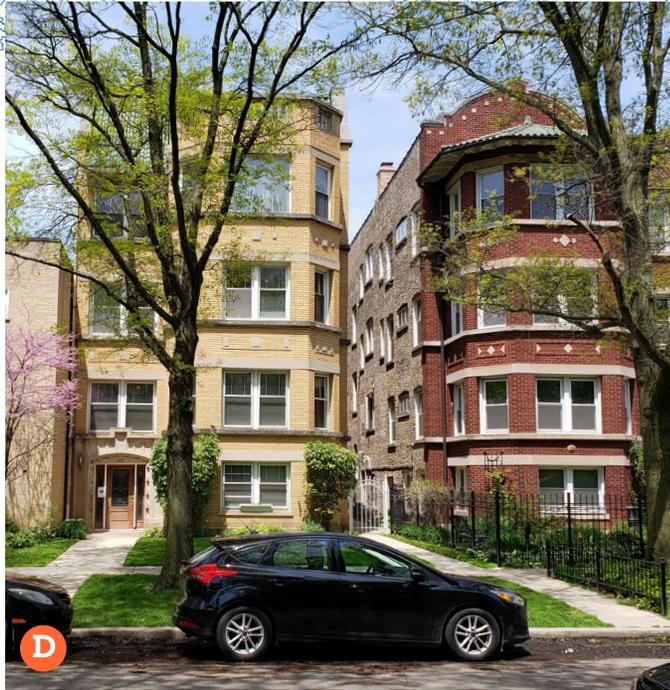
# TWO-FLATS . planos comunes y variantes



## EL 'TWO-FLAT' DE CHICAGO:

Existen múltiples variaciones del edificio 'Two-Flat'. El diseño elegido - (a) arriba, a la izquierda, y en los planos que siguen - está tomado de Radford's *Stores & Flat Buildings*, un muestrario de Chicago de 1913. El diseño N.º 4037 (25 x 61.5 pies) alberga dos unidades de dos dormitorios en una parcela común de 30x125 pies y es una mezcla de paredes de ladrillo, estructura de madera y acabado de estuco. Diseños similares - con pisos adicionales - pueden verse en los Three-Flats con ventanas de mirador de Chicago y en el estilo Graystone (b). Dos unidades por planta son también comunes en las variantes Four-Flat y Six-Flat (d) para su uso en lotes de 175 pies de profundidad o en espejo en lotes dobles. Las variantes de posguerra suelen tener techos más bajos y unidades de sótano ya terminadas (c).





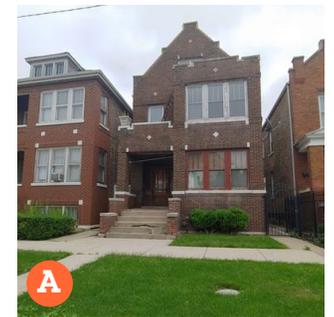
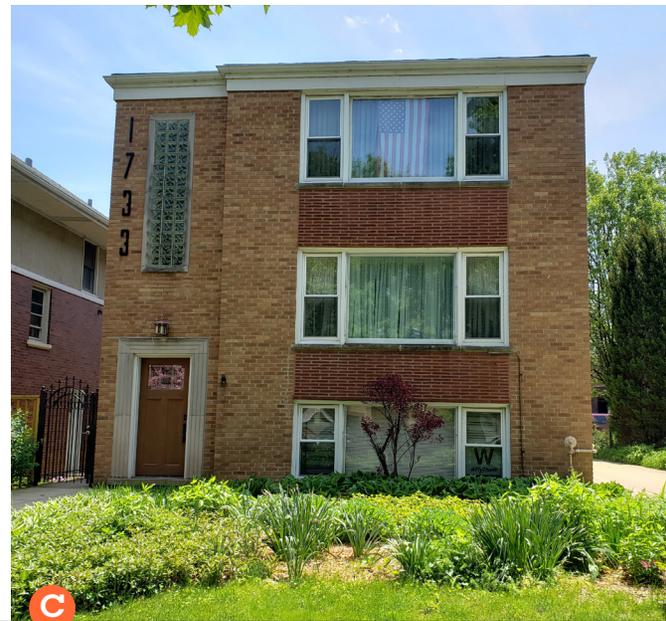
## DE GRAYSTONE A FOUR-FLAT

Variaciones de Chicago:  
estilo, antigüedad y  
apilamiento



### Gama de características de los "Two-Flat":

- **Parcelas y zonificación:** 30 pies o más de ancho en las zonas RS-3 o superiores, parcelas de doble ancho o profundas comunes en los Four-Flats hasta Six-Flats.
- **Tipos de unidades:** típicas unidades de dos a tres dormitorios en Two-Flats o Three-Flats, unidades de uno a dos dormitorios en Four-Flats a Six-Flats, todas originalmente con un baño
- **Tamaños por unidad media:** 780 pies cuadrados (un dormitorio), 900 pies cuadrados (dos dormitorios), 1400 pies cuadrados (tres dormitorios)
- **Elevación:** Muchos diseños de Chicago se elevan entre 3 y 6 pies sobre el nivel del suelo (medio piso), con ventanas de tamaño medio que permiten algo de luz para las unidades de sótano. Ten en cuenta que es común tener una pared sin ventanas (medianera) a lo largo de la escalera común, que permitió la construcción en la línea de lote, pero limita las fuentes de luz natural y los futuros pozos de ventana.
- **Unidades asequibles:** Para los edificios más grandes (cinco + unidades), al menos una unidad de conversión del sótano se debe alquilar como unidad asequible, durante los primeros 30 años después de su conversión, de acuerdo con la ordenanza municipal en materia de unidades de vivienda adicionales.

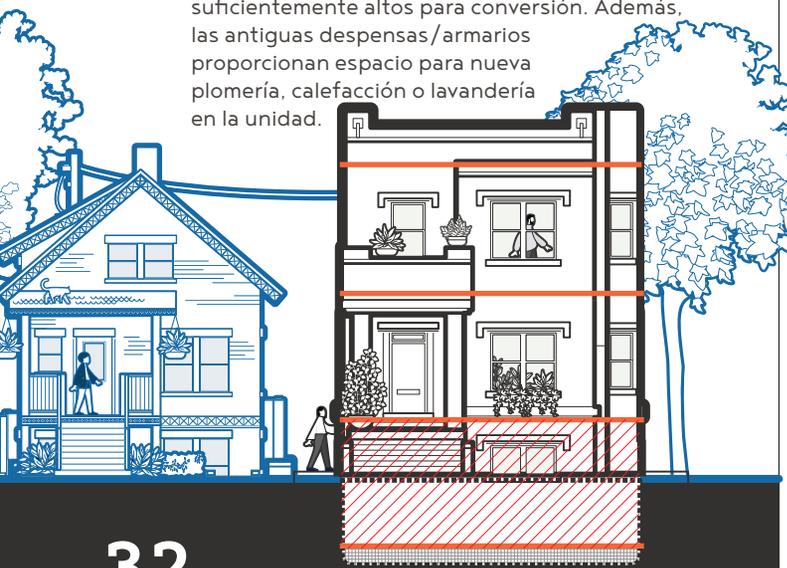




# TWO-FLATS . Elementos y oportunidades existentes

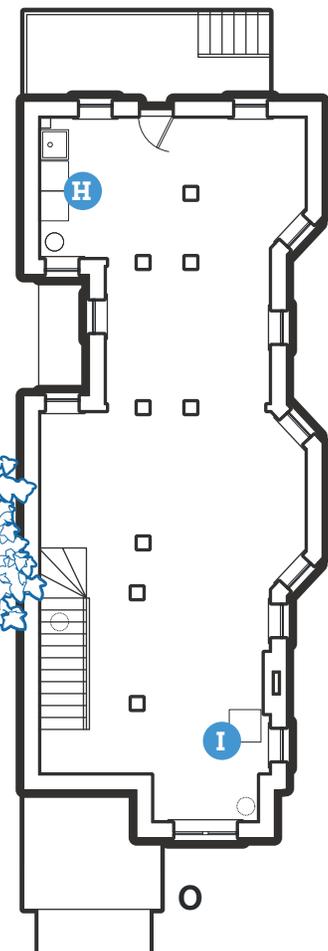
Los Two-Flats suelen ser apartamentos apilados, cada uno con una distribución casi idéntica; las habitaciones se sitúan a ambos lados de un pasillo central. Los pisos del edificio están conectados por escaleras delanteras y traseras (exteriores). Aunque los diseños varían, hay elementos comunes que influyen en las posibles unidades de sótano:

- **Estructura:** Las unidades de la preguerra suelen tener muros de ladrillo pesados. Es aconsejable mantener los soportes existentes, añadiendo los muros del sótano dentro de las filas de columnas existentes.
- **Servicios de múltiples unidades:** Los servicios de Two-Flats ya están medidos y dimensionados para varias unidades; los pasillos y las escaleras están construidos para la seguridad contra incendios. Por lo tanto, es fácil alinear/añadir conexiones para el uso de otra unidad.
- **Ventajas antiguas:** Los Two-Flats de la preguerra solían estar elevados para evitar las inundaciones de la calle y del alcantarillado, con sótanos lo suficientemente altos para conversión. Además, las antiguas despensas/armarios proporcionan espacio para nueva plomería, calefacción o lavandería en la unidad.



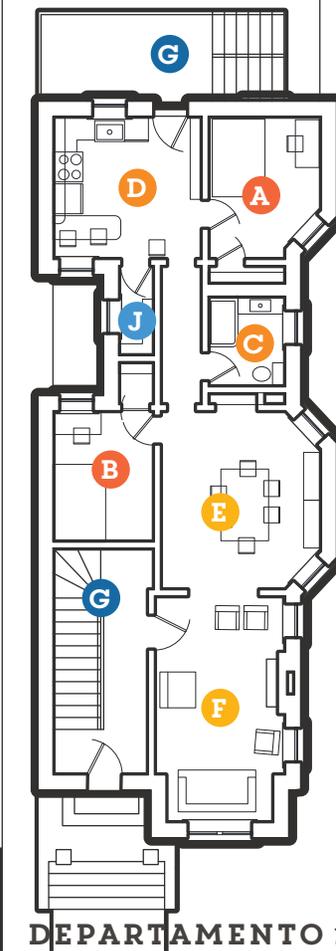
## SERVICIOS

- H** Lavandería y calentador de agua
- I** Calefacción (+ escape) armarios de servicios alternativos (en la unidad)
- J**



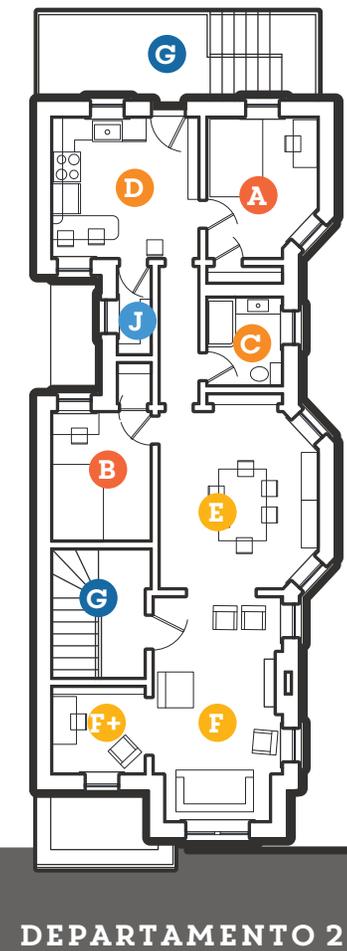
## ENTRADA COMÚN

- G** Escaleras y pasillos



## UNIDADES EXISTENTES

- A B** Dormitorios
- C** Baños
- D** Cocina
- E** Comedor
- F F+** Sala de estar, despacho



## LIMITACIONES EN LA FORMACIÓN DE NUEVAS UNIDADES

### ALINEAR MUROS CON LA ESTRUCTURA EXISTENTE

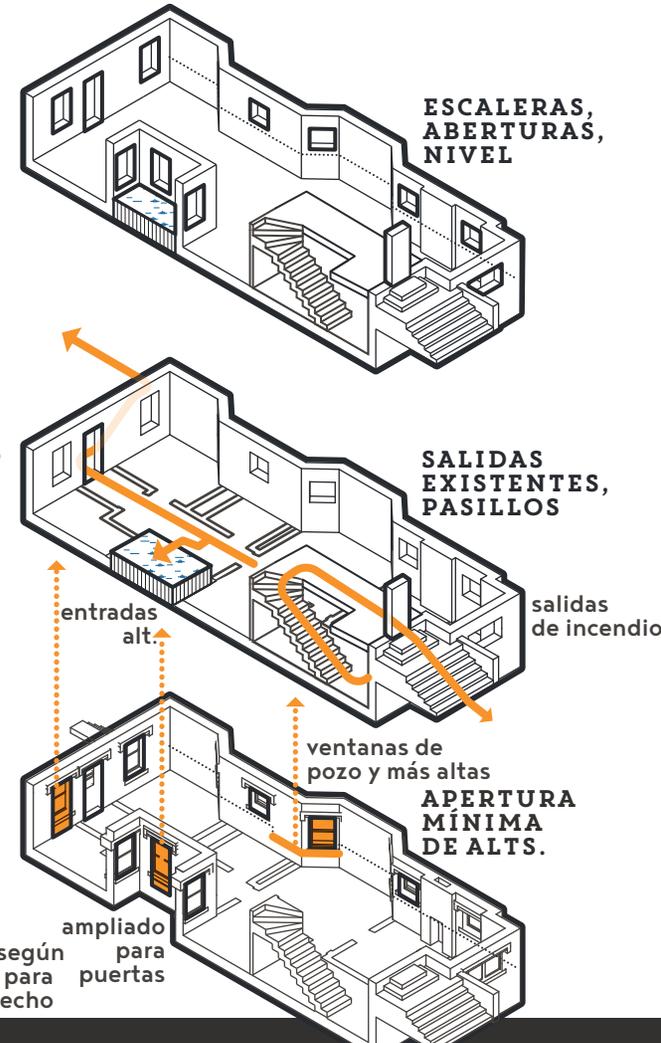
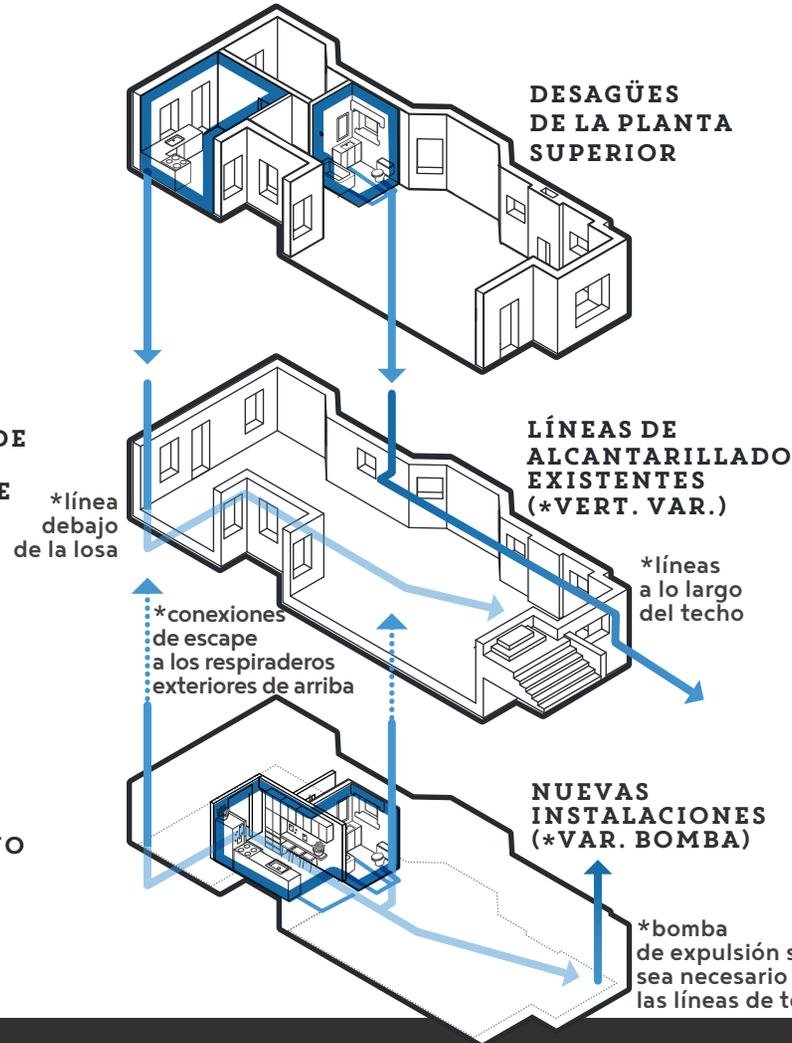
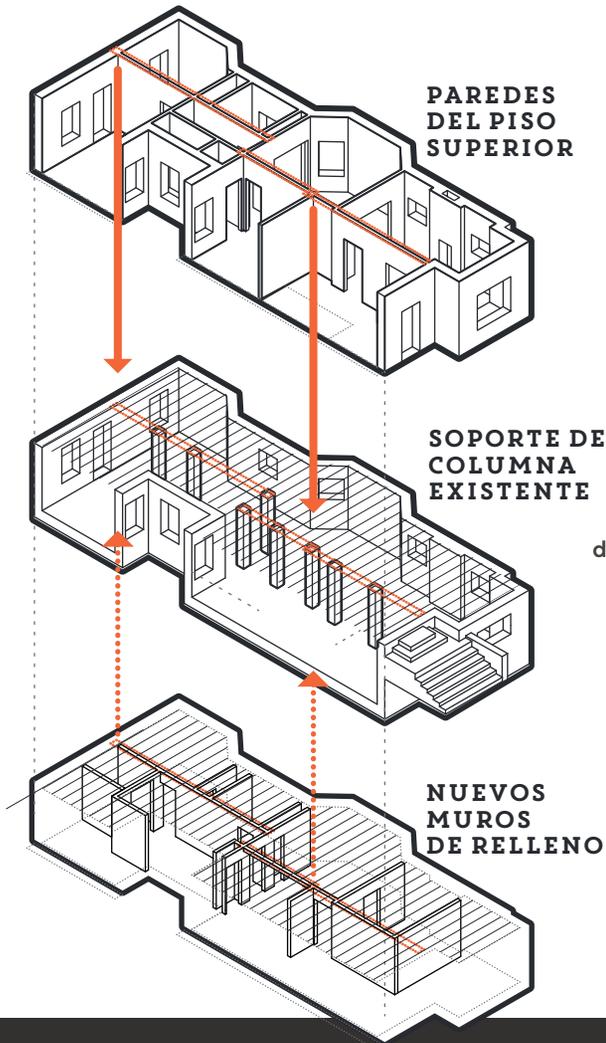
Minimizar la reingeniería de la carga del edificio

### SITUAR LOS SERVICIOS CERCA DE LAS LÍNEAS Y DESAGÜES EXISTENTES

Minimizar la reingeniería de la plomería y calefacción

### COLOCAR LOS CUARTOS TENIENDO EN CUENTA LAS ABERTURAS EXISTENTES

Minimizar las alteraciones de los cimientos, añadir vías de salida



# UNIDAD MÁS PEQUEÑA, DOS DORMITORIOS

## TWO-FLATS

- **Tamaño:** Unidad de dos dormitorios, 720 pies cuadrados
- **Servicios:** El cuarto de calderas tiene espacio para bombas de expulsión/medidores, sumidero bajo las escaleras, nueva línea de drenaje desde el baño a la bomba de expulsión
- **Aberturas:** nueva puerta de lavandería

### A DORMITORIOS

- B 106 pies cuadrados (-9x12)
- C 100 pies cuadrados (-10x10)

### C BAÑO

49 pies cuadrados (-7x7)

### D COCINA

120 pies cuadrados (-7x17)

### E COMEDOR

101 pies cuadrados (-9x11)

### F SALA DE ESTAR

190 pies cuadrados (-12x15)

### G ENTRADA, SALIDA Y ESCALERAS

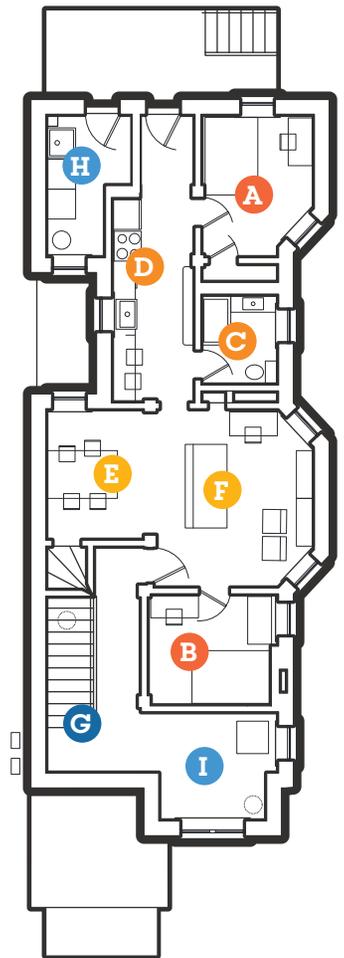
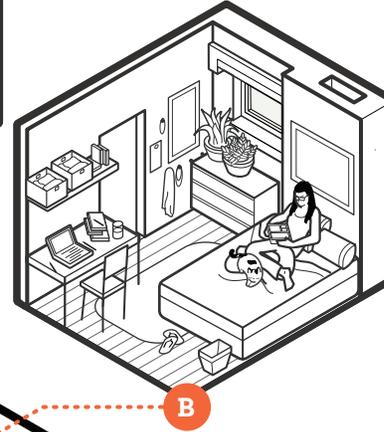
140 pies cuadrados (frente)

### H LAVANDERÍA

104 pies cuadrados (irreg.)

### I CALEFACCIÓN Y SERVICIOS

94 pies cuadrados (-10x9)

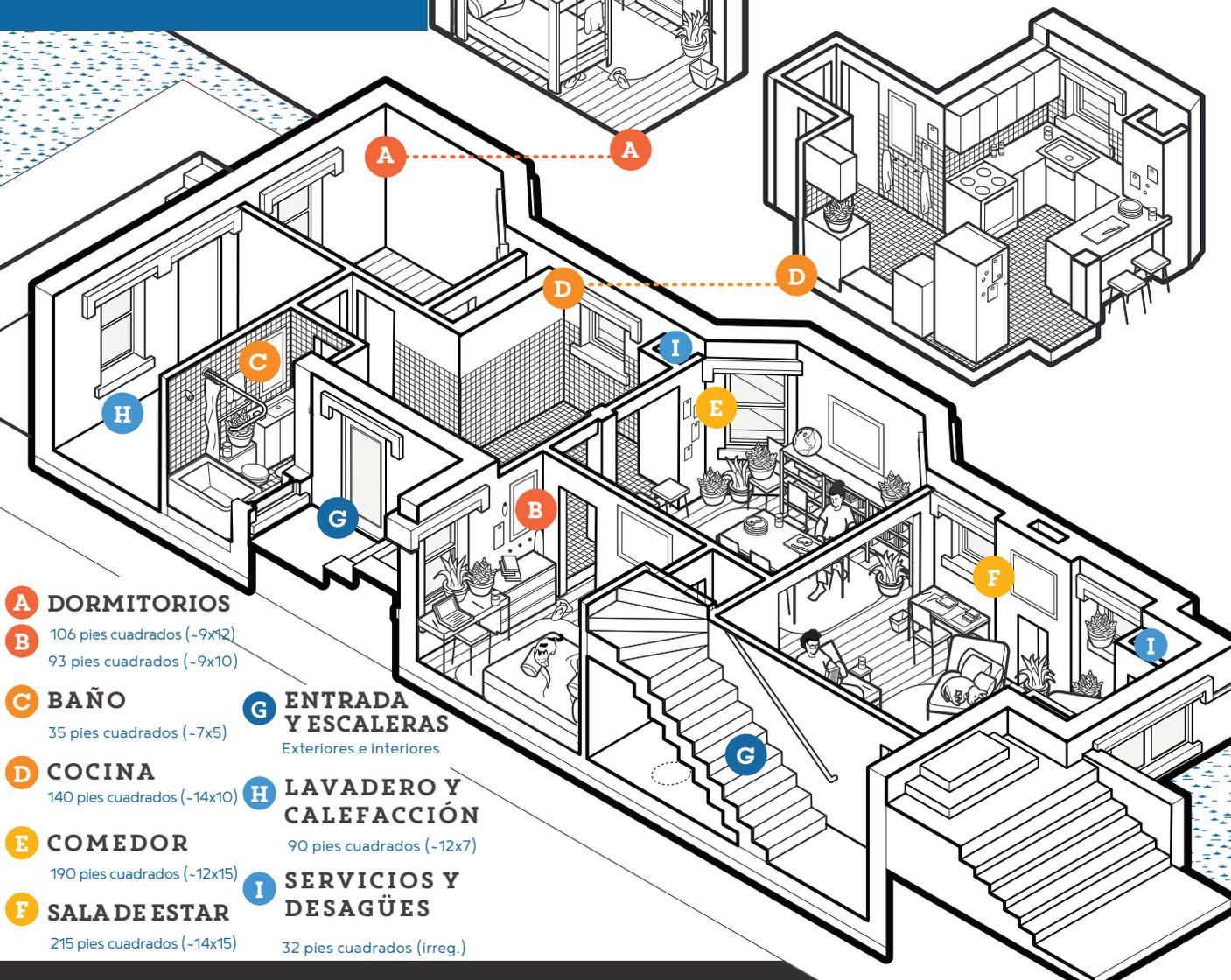


# UNIDAD MÁS GRANDE, DOS DORMITORIOS

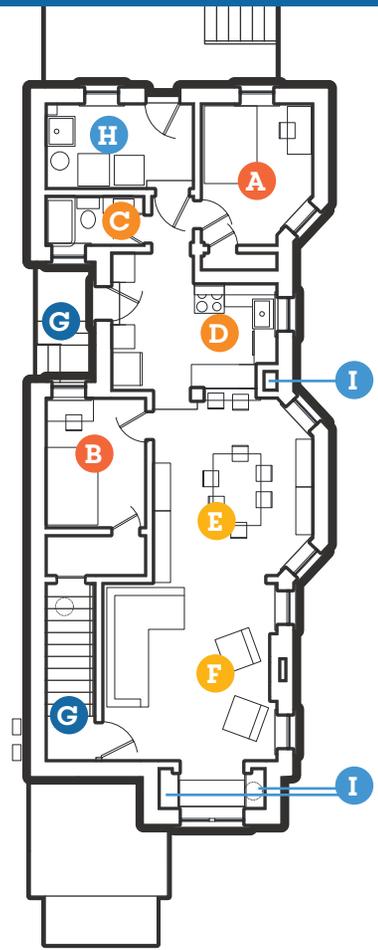
## TWO-FLATS

### conversiones comunes

- **Tamaño:** Unidad de dos dormitorios, 900 pies cuadrados
- **Utilidades:** unidad más grande = acceso de mantenimiento limitado; bomba de expulsión y medidor de agua en los armarios, sumidero bajo las escaleras (a través del armario), nueva plomería en la línea de lavandería
- **Aberturas:** salida/escalera lateral de la cocina de la unidad

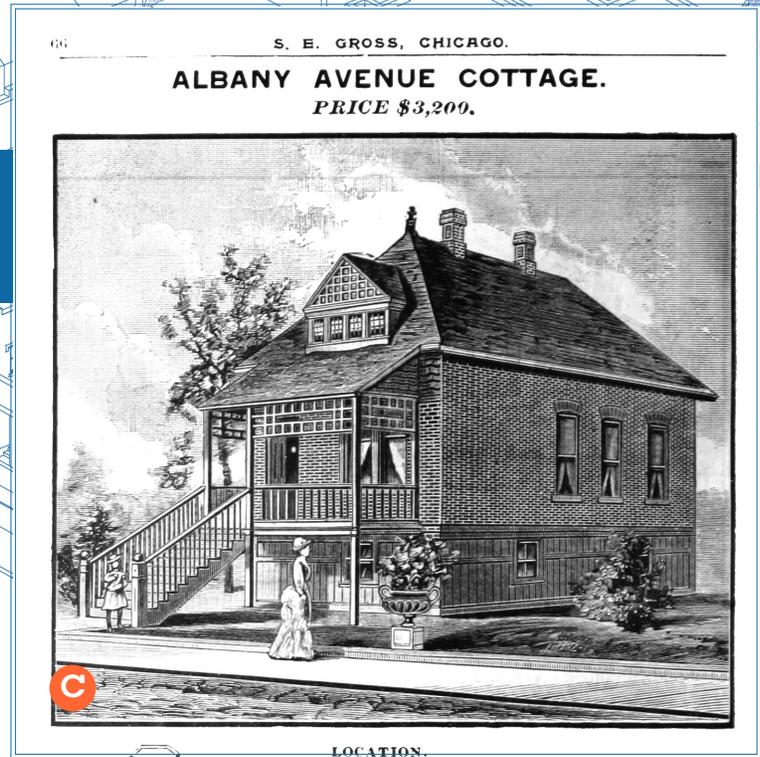
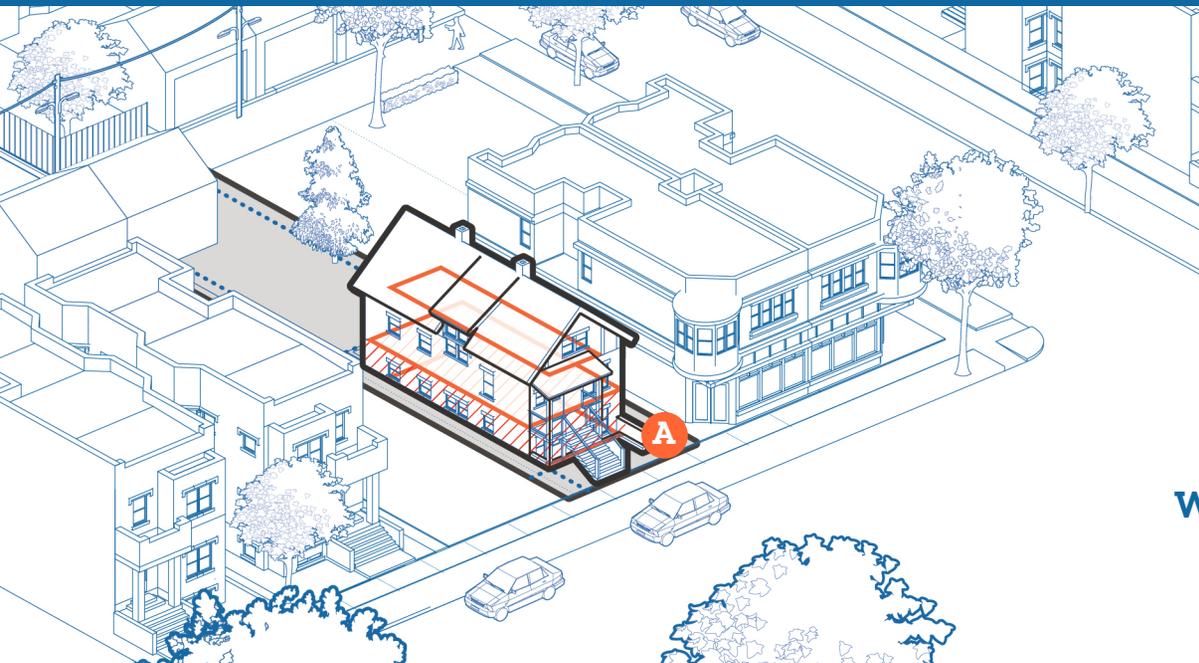


- A DORMITORIOS**
- B** 106 pies cuadrados (~9x12)  
93 pies cuadrados (~9x10)
- C BAÑO**  
35 pies cuadrados (~7x5)
- D COCINA**  
140 pies cuadrados (~14x10)
- E COMEDOR**  
190 pies cuadrados (~12x15)
- F SALA DE ESTAR**  
215 pies cuadrados (~14x15)
- G ENTRADA Y ESCALERAS**  
Exteriores e interiores
- H LAVADERO Y CALEFACCIÓN**
- I SERVICIOS Y DESAGÜES**  
32 pies cuadrados (irreg.)



# CONVERSIONES COMUNES.

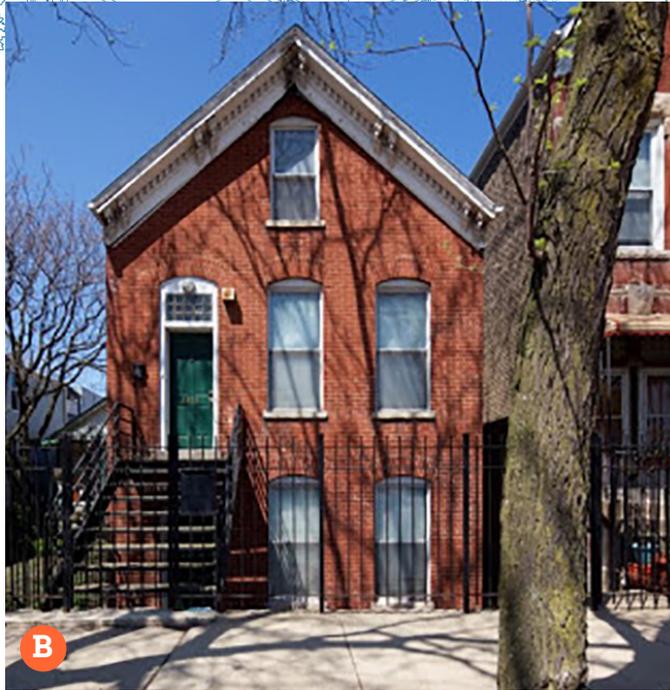
# WORKERS' COTTAGES . variantes



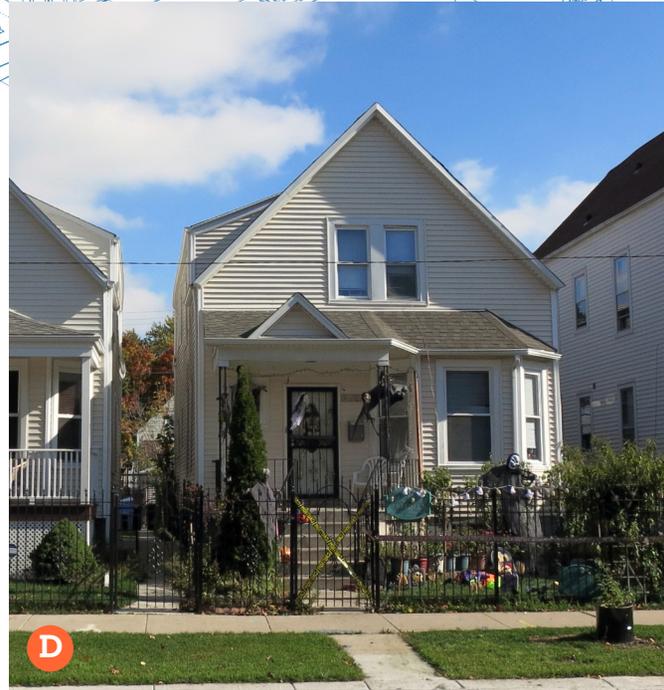
## WORKERS' COTTAGE:

Las Workers' Cottages suelen tener entre 20 y 22 pies de ancho, entre dos y tres habitaciones de profundidad y tienen un acceso opcional para la ocupación del ático. El diseño elegido - (a) a la izquierda y en los siguientes planos - está tomado de Hodgeson's *Low-Cost American Homes*, un libro de muestrarios de Chicago de 1904. La 'Vixen' (20 x 42 pies) es una casa unifamiliar de tres a cuatro dormitorios, pensada para un terreno de 25x100 pies con diferentes materiales de construcción. Los diagramas incluyen probables actualizaciones: un segundo baño y una salida de incendios en el segundo piso, para satisfacer los requisitos de salida para la conversión de múltiples unidades. Los materiales más comunes son las Cottages de ladrillo italiano (posteriores a 1872) con grandes ventanas y techos altos (b), así como las Cottages de ladrillo y madera de entreguerra en los bordes norte y sur de la ciudad (d). Menos comunes son las primeras Cottages de madera (arriba, c), que se han perdido por el deterioro y la demolición.





B



D

## DE LAS COTTAGES DE LADRILLO A LAS DE ARMAZÓN

Variaciones de Chicago:  
estilo, antigüedad y apilamiento



B

### Gama de características de las 'Workers' Cottages':

- **Parcelas y zonificación:** Lotes de 25 pies o más anchos en todas las zonas residenciales, comunes en los lotes urbanos más pequeños
- **Tipos de unidades:** típicas unidades de dos dormitorios en las casas más antiguas, de un solo nivel, de dos a cuatro dormitorios en 1.5 pisos, después de la década de 1870
- **Tamaños por unidad media:** 800 pies cuadrados (dos dormitorios de los 1860), 1380 pies cuadrados (dos a cuatro dormitorios, 1.5 pisos de ladrillo y diseños de marco, después de 1872)
- **Elevación:** En los barrios más antiguos, las casas elevadas pueden estar entre 6 y 12 pies por encima del nivel del suelo, lo que hace que las entradas al sótano y las ventanas sean fáciles de adaptar. Dicho esto, si tu edificio tiene terrazas de sótano existentes (algo común en Pilsen), estas a menudo marcan la altura original de la calle, antes de que se añadieran alcantarillas y se elevaran las calles (6-12 pies). Esto indica que tu unidad necesitará una bomba de expulsión para elevar el drenaje del sótano hasta las conexiones de alcantarillado existentes.
- **Unidades asequibles:** Las viviendas unifamiliares, en virtud de la legislación de las unidades de vivienda accesoria, no tienen requisitos de asequibilidad para las nuevas unidades de conversión, ya que se puede añadir una sola unidad únicamente.



D



C



B



# WORKERS' COTTAGE . Elementos y oportunidades existentes

Las Workers' Cottages suelen ser casas unifamiliares de una planta y media, con un alero frontal. Las habitaciones del primer piso se sitúan a un lado de la pared central y las del ático están centradas bajo los aleros. Algunas tienen escaleras interiores en el sótano, mientras que los modelos más antiguos solo tienen acceso exterior. Aunque las distribuciones varían, los elementos comunes influyen en los diseños de las unidades:

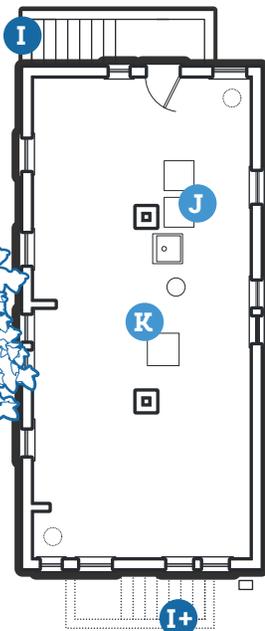
- **Estructura:** Con construcción de madera ligera e intervalos pequeños, hay más flexibilidad en la colocación de las paredes. Sigue siendo aconsejable integrar/reforzar las líneas de columnas actuales.
- **Servicios:** Los servicios públicos de las Cottages probablemente estén dimensionados para una sola unidad, por lo que la conversión requerirá nuevas conexiones, ampliación de las líneas de alcantarillado y bombas (más \$), pero esto permite una colocación flexible.
- **Ventajas de la antigüedad:** Las Workers Cottages elevadas se elevaron para evitar las inundaciones y permitir la expansión, con la altura del sótano, los pasajes y las ventanas altas que anticipan la habitabilidad. Es probable que tu edificio tenga renovaciones antiguas que repercutan en el desarrollo de las unidades.



38

## SERVICIOS

- J** Lavandería
- K** Calefacción y agua Calentador de agua
- L** armarios de servicios alternativos (servicios en la unidad)



0

## ENTRADA COMÚN

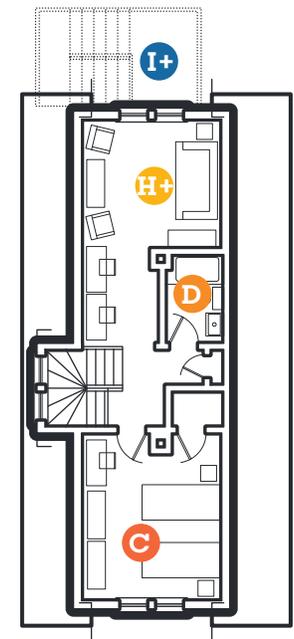
- I** Escaleras exteriores, Pasillos, porches
- I+** Rutas de salida req. en caso de ampliación



1

## UNIDAD EXISTENTE

- A B C** Dormitorios
- D E** Baños
- F** Cocina, despensa
- G** Comedor
- H H+** Sala de estar, despacho

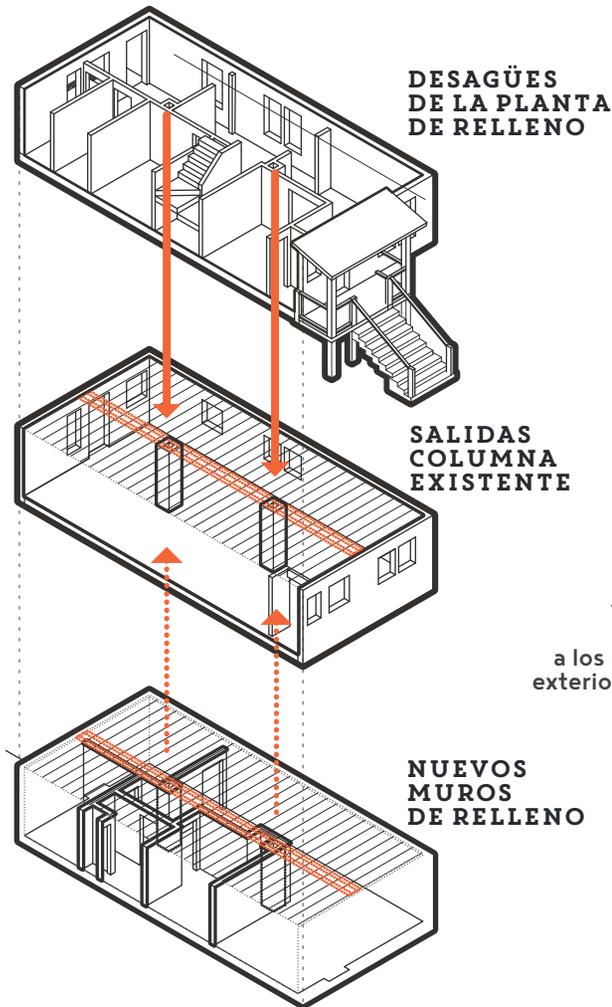


2

## LIMITACIONES EN LA FORMACIÓN DE NUEVAS UNIDADES

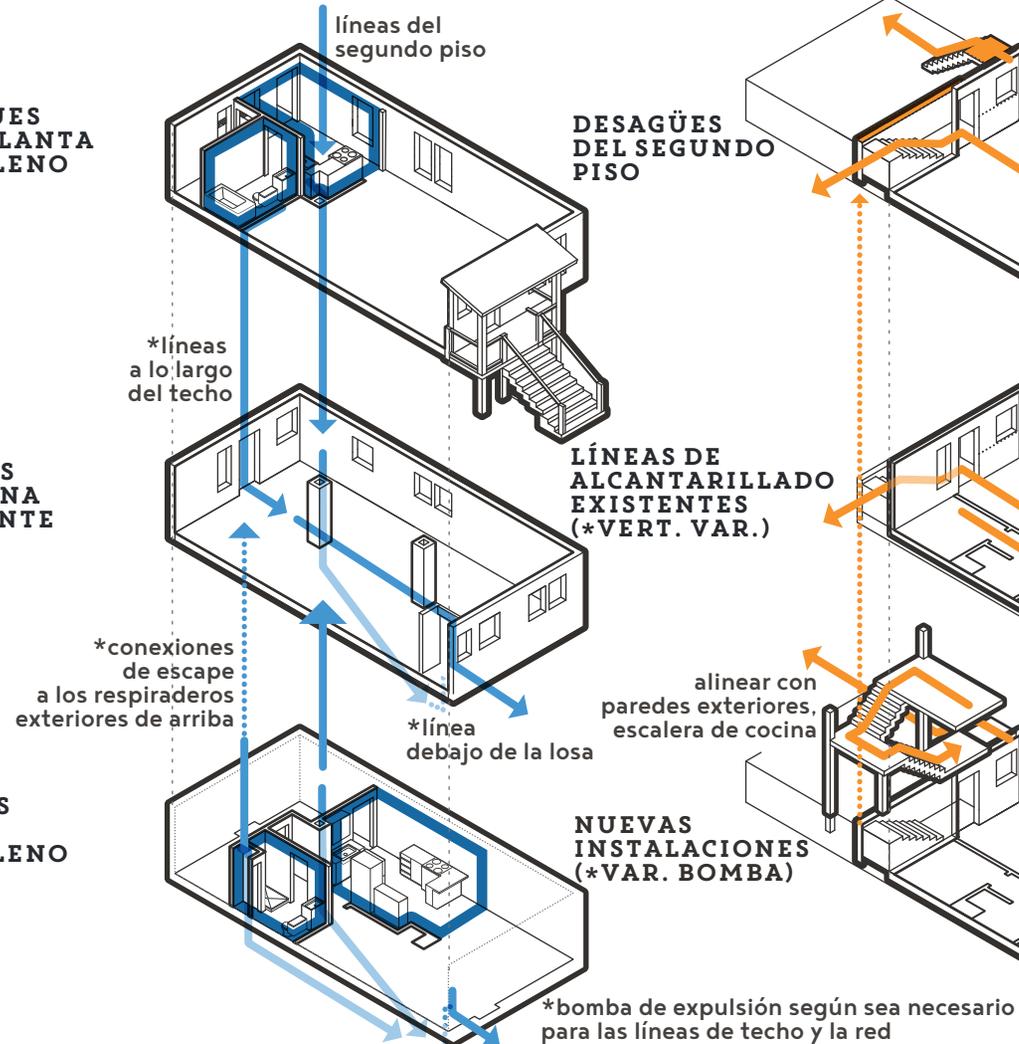
### ALINEAR MUROS CON LA ESTRUCTURA EXISTENTE

Minimizar la reingeniería de la carga del edificio



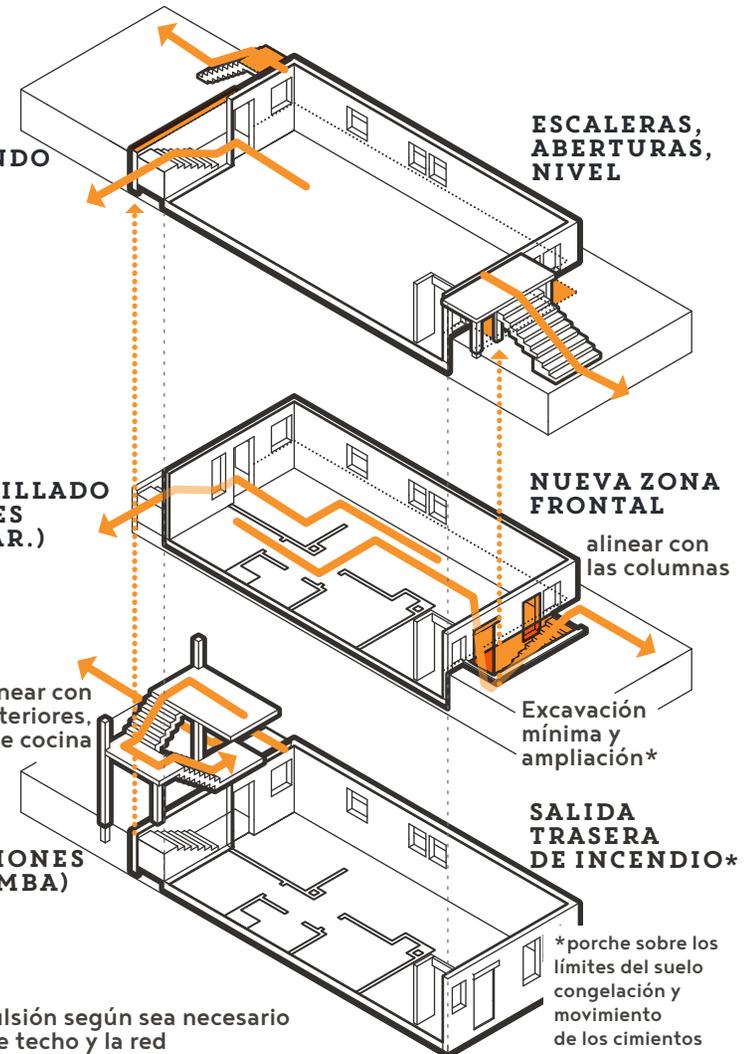
### SITUAR LOS SERVICIOS CERCA DE LAS LÍNEAS Y DESAGÜES EXISTENTES

Minimizar la reingeniería de la plomería y calefacción



### COLOCAR LAS SALIDAS TENIENDO EN CUENTA LA ESTRUCTURA EXISTENTE

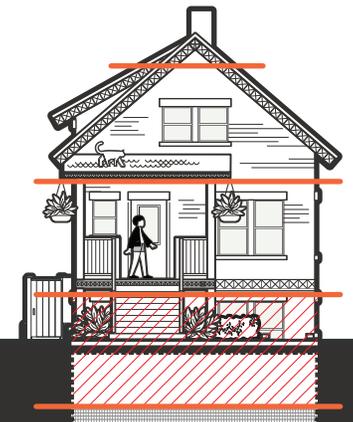
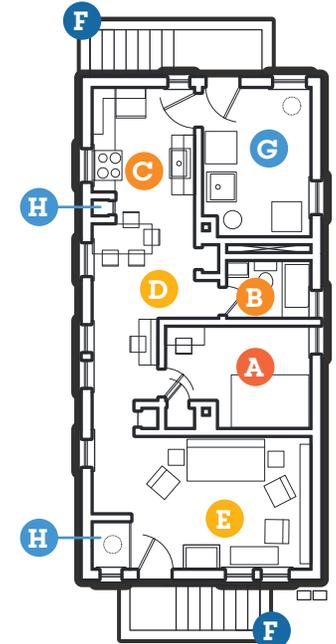
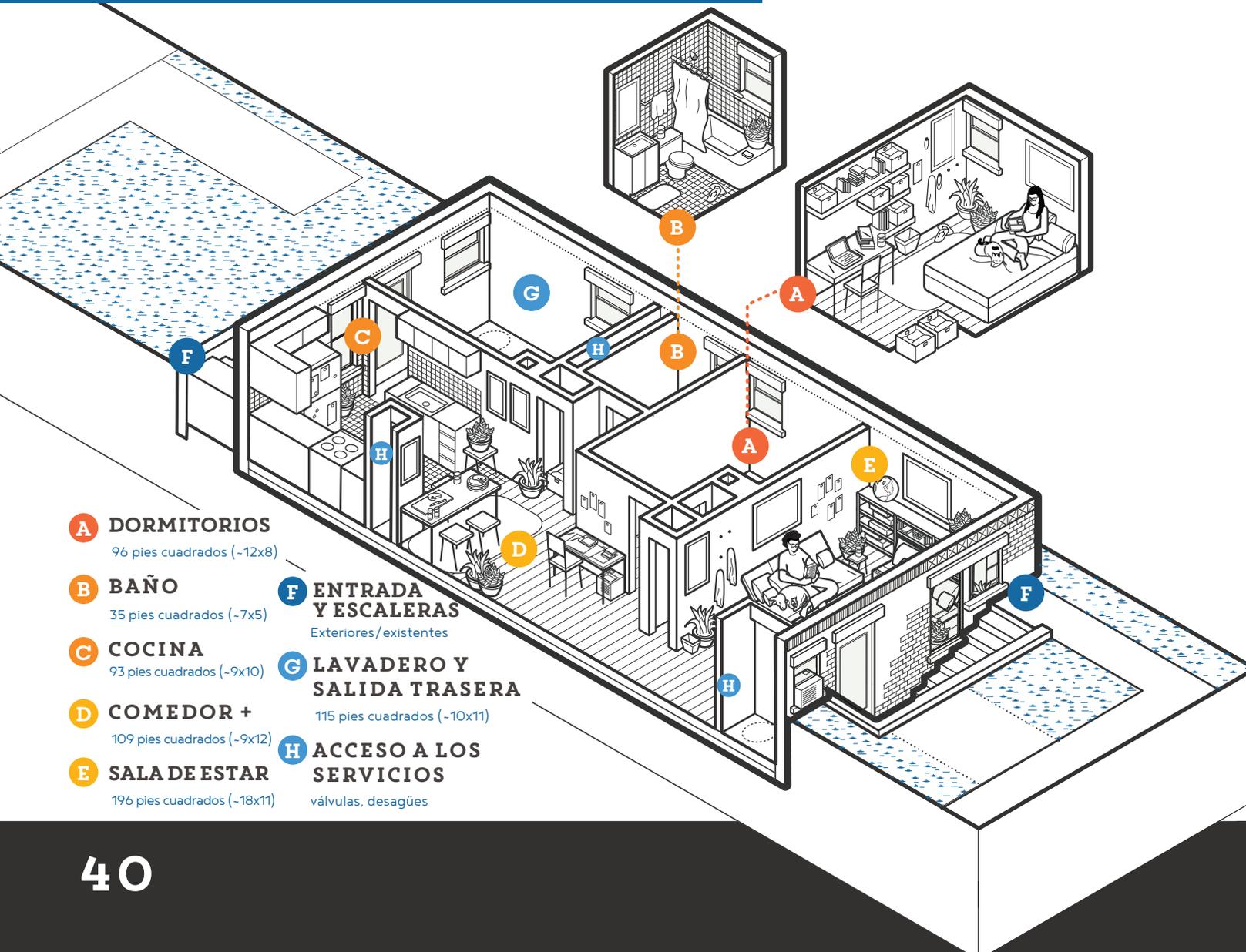
Minimizar las alteraciones de los cimientos, añadir vías de salida



# UNIDAD MÁS PEQUEÑA, UN DORMITORIO

## WORKERS' COTTAGES

- **Tamaño:** Unidad de un dormitorio, 610 pies cuadrados
- **Servicios:** El cuarto de calderas/lavadero requiere una lavadora/secadora apilada para ahorrar espacio; medidor de agua y bomba de expulsión en los armarios de servicios públicos en la parte delantera, cocina/baño en la vertical de alcantarillado existente
- **Aberturas:** se han añadido la entrada delantera y las escaleras, se han ampliado las ventanas



**A DORMITORIOS**  
96 pies cuadrados (-12x8)

**B BAÑO**  
35 pies cuadrados (-7x5)

**C COCINA**  
93 pies cuadrados (-9x10)

**D COMEDOR +**  
109 pies cuadrados (-9x12)

**E SALA DE ESTAR**  
196 pies cuadrados (-18x11)

**F ENTRADA Y ESCALERAS**  
Exteriores/existentes

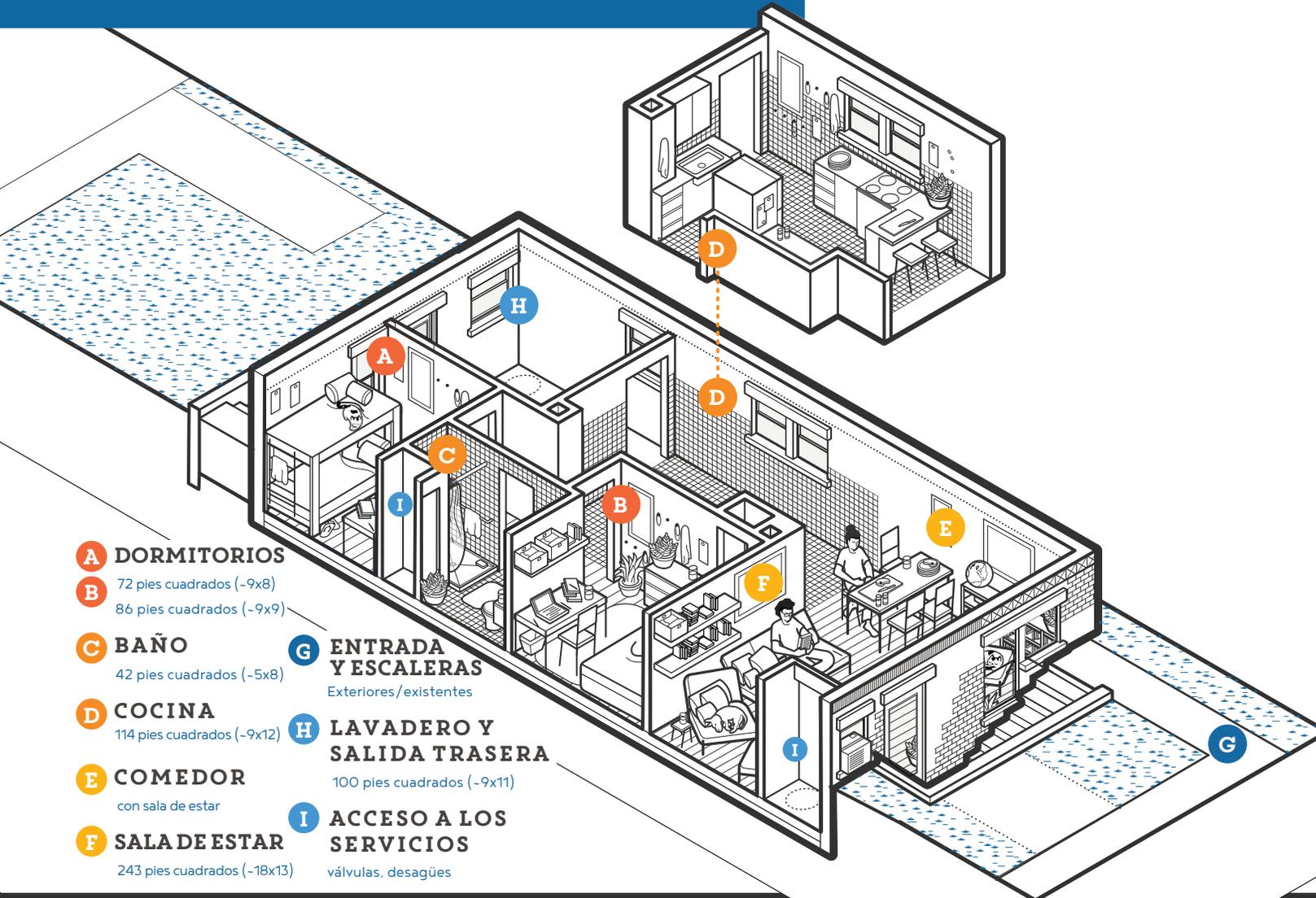
**G LAVADERO Y SALIDA TRASERA**  
115 pies cuadrados (-10x11)

**H ACCESO A LOS SERVICIOS**  
válvulas, desagües

UNIDAD MÁS GRANDE,  
DOS DORMITORIOS

WORKERS' COTTAGES

- **Tamaño:** Unidad de dos dormitorios, 633 pies cuadrados
- **Servicios:** El cuarto de calderas/lavadero requiere una lavadora/ secadora apilada para ahorrar espacio; medidor de agua y bomba de expulsión en los armarios de servicios públicos en la parte delantera, nueva tubería del baño a la bomba
- **Aberturas:** se han añadido la entrada delantera y las escaleras, se han ampliado las ventanas



- A DORMITORIOS**
- B** 72 pies cuadrados (-9x8)  
86 pies cuadrados (-9x9)
- C BAÑO**
- D COCINA**  
114 pies cuadrados (-9x12)
- E COMEDOR**  
con sala de estar
- F SALA DE ESTAR**  
243 pies cuadrados (-18x13)
- G ENTRADA Y ESCALERAS**  
Exteriores/existentes
- H LAVADERO Y SALIDA TRASERA**  
100 pies cuadrados (-9x11)
- I ACCESO A LOS SERVICIOS**  
válvulas, desagües

